PRIVATMEGLEREN
KOMPLETT

DØNSKIVEIEN 6 C

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Leilighet
Dønskiveien 6 C, 1346 GJETTUM
BÆRUM kommune
gnr. 81, bnr. 92
Andelsnummer 18

Sum areal alle bygg: BRA: 48 m² BRA-i: 40 m²



Befaringsdato: 02.05.2026 **Rapportdato:** 03.05.2026 **Oppdragsnr.:** 14158-2706 **Eiendomsverdi ref nr:** GJ6796

Autorisert foretak: OP Arnesen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Peter Arnesen

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070
op@oparnesen.no

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

OP Arnesen AS

Rapportansvarlig

Ole Peter Arnesen
Uavhengig Takstingeniør
op@oparnesen.no
950 70 070

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

2-roms andelsleilighet med sentral beliggenhet ved sykehusene i Bærum kommune.

Vestvendt overbygget balkong på 4,3 m² med utgang fra stuen.

Det er opplyst at leiligheten ble renovert i 2019.

Boligen ligger i høy 1. etasje og består av entrè, bad/wc, stue/kjøkken og soverom.

I tillegg kommer kjellerbod på 5 m².

Loftsbod med gulvareal på 7 m².

Takhøyden i leiligheten er på 2,63 m.

Oppvarming med radiatorer fra sentralvarmeanlegg. Varmekabler på bad/wc.

Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under vaskekum på kjøkken og på kritiske steder på bad. Det er ikke avdekket unormale verdier.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt omfatter eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel, tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

For øvrig henvises det til de enkelte kontrollpunktene.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

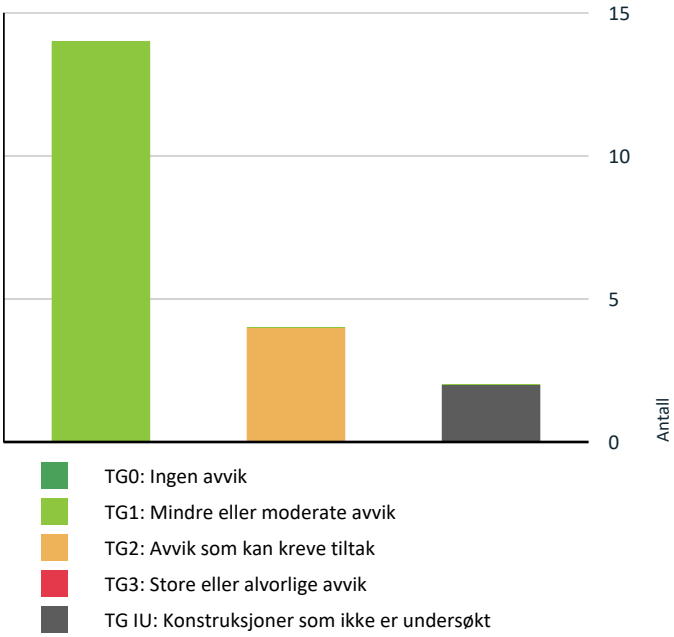
Leilighet

• Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning generelt Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme Gå til side

Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

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

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med de avgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra Eiendomsverdi.no.
Arealene er angitt i henhold til målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.
Undertegnede bekrefter at rapporten er utformet i tråd med takstforskriften.
Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1958

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG IU Bygning generelt

Beskrivelse

Boligblokk over 3 etasjer, loft og kjeller. Bygningen er oppført i murkonstruksjoner. Fundamenter og etasjeskiller er av betong. Fasader består av teglstein. Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein/plater.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags isolerglass fra 2019.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Leilighetsdør antatt med brannklassifisering B-30 fra 2019.
Utstyrt med elektronisk kodelås.
Balkongdør med 3-lags isolerglass fra 2019.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Vestvendt overbygget balkong på 4,3 m² med utgang fra stuen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rekkverk er lavere enn dagens forskriftskrav.
Det er ukjent alder på eventuell membran/tettesjikt.
Normal tid før omlegging av membraner på balkonger er 15 - 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke krav om endring av rekkverkshøyde til dagens forskriftskrav.
Utvendig vedlikehold er normalt Borettslagets ansvar. Nærmere undersøkelser bør gjennomføres.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvoverflater består av 1-stav hvitlakkert eikeparkett.
Vegger og himlinger består av malt mur og malte plater.
Det er noen knitrelyder i parketten antatt på grunn av tørt inneklima og enkelte sprekker på vegger grunnet materialbevegelser. Det bør alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av overflater og innredninger i brukte boliger.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte trefyllingsdører og karmer med dempelister.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Det er opplyst at badet ble renovert i 2019 og at det foreligger dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og nedforet malt himling med innfelte LED-downlights.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Nedsenket gulv i dusjen.
Det er målt tilstrekkelig fall på badegulvet og tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og dørterskel.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig underliggende banemembran i sluket.
Vegger er normalt fuktsikret med smøremembran.
Smøremembran har forventet brukstid på ca. 30 år.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet er utstyrt med:
- Dusj med innfellbare glassvegger.
- Servantseksjon med skuffer og heldekkende porselenvask.
- Speil med lys.
- Vegghengt wc.
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Det forutsettes at innebygget sisterne er fuktsikret med sealbag.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kvik kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplater.
Nedfelt rustfri oppvaskkum og ett-greps blandebatteri.
LED-benkebelysning. Komfyrvakt.
Integrerte hvitevarer som består av:
- Stekeovn.
- Nedfelt Induksjonstopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøl og frys.

Det er montert automatisk vannstoppventil i kjøkkenbenken som stenger vanntilførselen ved en eventuell lekkasje og gjør røropplegg i rom uten sluk til en lekkasjesikker installasjon.

Det bør fuges eller monteres list mellom benkeplate og vegg.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyning med rør i rør system.
Rørfordelingsskap med hovedstoppekran er plassert på badet.
Stoppekranen er ikke funksjonstestet.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon angis med TG 2.
Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke krav til etablering av mekanisk ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 120 liter er plassert i kjøkkenbenken.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Oppvarming med radiatorer fra sentralvarmeanlegg.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Radiatorer

Beskrivelse

Nyere radiatorer.
Det er radiator i stue/kjøkken og på soverommet.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Fordelingskurser er sikret med jordfeilautomater.
Hovedsikringer og overspenningsvern på 40 A.
Det er 8 fordelingskurser.
Fjernavlest måler er plassert i felles tavle.
Spørsmål til eier er besvart av takstmannen.

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.
   2019

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?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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?
    Nei



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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

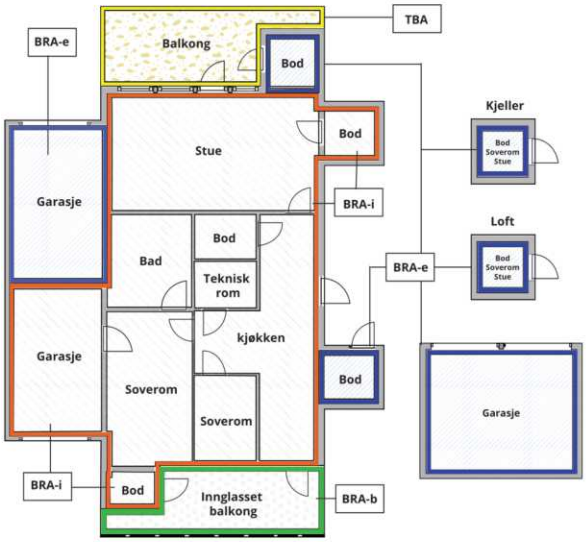
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. Etasje	40			40	4		40
Kjeller		5		5			5
Loft		3		3		4	7
SUM	**40**	**8**			**4**	**4**	**52**
SUM BRA	**48**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, stue/kjøkken, bad/wc, soverom		
Kjeller		Bod	
Loft		Bod	

Kommentar

Eksternt bruksareal gjelder kjellerbod på 5 m² og loftsbod med gulvareal på 7 m².
Boder som ligger utenfor 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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.5.2026	Ole Peter Arnesen	Takstingeniør
	Ole Peter Arnesen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	81	92	0	0	3292.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Dønskiveien 6 C, 1346 GJETTUM

Hjemmelshaver

Dønskiveien 6 Borettslag

Kommentar

Arealet er felles for hele Borettslaget som har hjemmel til eiendommen.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0103/Dønskiveien 6 Borettslag	834231352	H0103		Dønskiveien 6 AS

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

18

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral beliggenhet ved sykehusene i Bærum kommune.

Adkomstvei

Offentlig og privat vei.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Om tomten

Eiet tomt på 3293 m² som tilhører Borettslaget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.05.2026	Egenerklæringen er ikke utfylt da eier ikke har bebodd eiendommen.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	03.05.2026	Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/GJ6796

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

UTKAST TIL

HUSORDENSREGLER FOR

DØNSKIVEIEN 6 BORETTSLAG

VEDTATT I STYREMØTE DEN 00.00.0000

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 1 Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslaget og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på borettslagets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre eiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Andelseierne er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 4 Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser i felles garasjeanlegg. …….. de som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt.

§ 5. Rensing av sluk på terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte eier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte eier måtte dekke utbedringskostnadene.

§ 6. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor boligselskapets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 7. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 8. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret.

Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 9. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt eier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) andelen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Eier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 10. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 11 Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§12. Brudd på husordensreglene
Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 13 Endring av husordensreglene
Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

Søknad om dyrehold

Undertegnede …… adresse …… søker herved om rett til å holde

……..

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

……., den ……./……. Andelseiers underskrift: ……..

……., den ……/ ……. Medeiers underskrift: ……..

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde …….. på de underskrevne vilkår.
2. Styret avslår søknaden på grunn av ……

……

…..……., den ……../……. Styrets leder: ……..

VEDTEKTER
FOR
DØNSKIVEIEN 6 BORETTSLAG

Org. nr. 834 231 352

Vedtatt på stiftelsesmøte den 3. september 2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Dønskiveien 6 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Bærum kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 20 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dersom fastsatte ordensreglene tidligere har vært vedtatt av generalforsamlingen, må eventuelle endringer besluttes av generalforsamlingen med alminnelig flertall

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

4-4 Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladebare hybrider

(1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(3) En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(3) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år hvis ikke generalforsamlingen bestemmer noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder alene representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

VEDTEKTER
for
Sameiet Dønskiveien 6, Bærum

Vedtatt ved seksjoneringen 16 / 05 - 2019

§ 1
Sameiets navn

Sameiets navn er **Sameiet Dønskiveien 6, Bærum**.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet består av det til enhver tid antall tinglyste seksjoner på eiendommen gnr. 81 bnr. 16 i Bærum kommune.

Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av en hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er). Tilleggsdelene består av arealer som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdeler til bruksenheten. Bruksenhetens hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er) utgjør til sammen bruksenheten.

Sameiebrøken bygger på bruksenhetenes areal. Ved fastsettelsen av sameiebrøken legges til grunn kun arealet knyttet til bruksenhetenes hoveddel.

§ 3
Formål

Sameiets formål er å ivareta sameierenes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for så vel eiere og brukere av seksjonene for bolig og næringsseksjonene.

Sameiet er et kombinasjonsbygg. Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål. Næringsseksjonen skal brukes i henhold til det godkjente reguleringsformål.

Verken sameiermøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig måte begrenser eller unødvendig vanskeliggjøre lovlig næringsvirksomhet i sameiets næringsseksjon. Det kan fastsettes husordensregler som kun skal være gjeldende for boligseksjonene.

§ 4
Rettslig råderett

Med de begrensninger som måtte følge av disse vedtekter, har den enkelte sameier full og eksklusiv disposisjonsrett over sin seksjon, herunder rett til fritt å pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. De andre sameierene har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 25.

I forbindelse med eierskifte skal det straks gis skriftlig melding til styret og sameiets forretningsfører om ny eiers navn.

Sameiet har ikke oppløsningsrett.

Eier av næringsseksjonen har rett til reseksjonering og rett til utbygging av seksjonert loft uten samtykke fra de andre seksjonseierne.

§ 5
Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameierer har rett til å delta på sameiermøte med forslags, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig. En sameier har rett til å ta med en rådgiver til møtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierene om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Dersom et forslag som etter vedtektene eller etter loven må vedtas med minst to tredjedelers flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Dersom flere eier en seksjon sammen, må de før sameiemøtets begynnelse utpeke en som kan utøve stemmeretten på sameiemøtet for sameierene.

Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning, revidert regnskap og revisjonsberetning.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøte behandle:

1. Styrets årsberetning og reviderte regnskap for foregående kalenderer

2. Valg av styre og varamedlemmer

§ 6
Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når sameiere som representerer minst 1/10-del av sameiet (basert på sameiebrøken) fremsetter skriftlig krav om det, eller når minst en av næringsseksjonene for fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 7
Sameiermøtets vedtak

På sameiermøtet har hver seksjon stemme etter brøk.

Med mindre annet følger av vedtektene eller av lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Med mindre annet følger av disse vedtekter eller av lovgivningen, kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet målt etter sameierbrøken for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene

b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold

c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter til et annet formål

f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven

g) tiltak som har sammenheng med sameierenes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierene på mer enn fem prosent av de årlige samlede fellesutgiftene etter § 11

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like

b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser eller endrer den rettslige

rådigheten over seksjoner i forhold til det som følger av nærværende vedtekter

c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 11

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning. Dog kan ikke næringsseksjonene stemme mot et forslag som kun angår og involverer boligseksjonene og ikke berører næringseksjonene, herunder nødvendig vedlikehold. Tilsvarende kan ikke boligseksjonene stemme mot et forsalg som bare angår og involverer næringsseksjonene herunder åpningstider ifølge offentlige retningslinjer.

§ 8
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to medlemmer som velges av sameiermøtet. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

Styrets medlemmer og varamedlemmer velges av sameiermøtet for to år av gangen, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid vedtas av det sameiermøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet. Ved valg anses den / de med flest stemmer som valgt.

Styret er ansvarlig for forvaltningen av sameiets fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter og årsmøtevedtak. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styrets medlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styrelederen stemmer for.

Sameiet tegnes av styrets leder og et styremedlem i fellesskap.

Styrets tjenestetid opphører ved avslutning av det sameiermøtet som velger nytt styre.

Det skal føres protokoll over styrets forhandlinger. Av protokollen skal det klart fremgå hvilke saker som er behandlet og hvilke vedtak som ble fattet. Disse skal protokolleres.

Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter.

Sameiet tegnes utad av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap

§ 9
Bruken av eiendommen

9.1. Generelt

Sameierene har rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, med mindre noe annet følger av disse vedtekter. Sameiermøtet treffer, innenfor rammen av disse vedtekter, bestemmelser om hvorledes fellesarealer/fellesrom skal benyttes. Hver sameier plikter å medvirke til at fellesarealer/fellesrom blir holdt ryddig og rengjort.

9.2. Særregler om fellesarealet

Som følge av at sameiet er et kombinert bygg, skal deler av fellesarealene være undergitt begrenset adkomst (bruksrett) for hhv bolig- og næringsseksjonene etter pkt. 9.3.1. og 9.3.2.

9.3.1. Boligseksjonenes særrett

Eierne/brukerne av seksjonene for bolig skal alene ha rett til å bruke:

- innganger og inngangsdører til boligene, ganger og korridorer, trapper, heiser og fellesrom i boligetasjene som utelukkende er beregnet for boligene.

9.3.2. Næringsseksjonenes særrett

Næringsseksjonene på bakkeplan skal alene ha rett til å bruke:

- Fasade og inngangspartier som utelukkende er beregnet for næringsseksjonene i 1 etg.

9.4. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc, skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse.

Ledning, rør og nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren, dersom sameiet har vedtatt dette. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

9.5. Reklame og profilering

Næringsseksjon skal i tilknytning til lovlig virksomhet i sin seksjon, ha rett til å sette opp faste skilt og andre profileringsanordninger på byggets fasade i 1 etg. innenfor rammen av

hva som godkjennes av offentlige myndigheter. Medfølgende denne retten følger også en vedlikeholdsplikt som i sin helhet skal besørges og bekostes av den aktuelle næringsseksjon

Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne i sameiet slik at disse ikke blir unødig sjenert. Skilt og reklame på fasade skal ta hensyn til byggets arkitektur og skal skje i samråd med styret i sameiet.

9.6. Renovasjonsrom

Rom for renovasjon skal kun benyttes til ordinær husholdningsavfallshåndtering. Normalt avfall generert i forbindelse med aktiviteten i næringslokalet, skal håndteres separat.

§ 10
Vedlikehold av fellesarealer

Eiendommen skal til enhver tid holdes forsvarlig vedlikeholdt.

For sameiets felles forpliktelser, jfr. § 11, er den enkelte sameier ansvarlig iht. sin sameierbrøk. For øvrig er det gitt regler om fordeling av fellesutgifter i vedtektenes § 11.

Styret kan gjennomføre pålegg som blir gitt sameiet av offentlige myndigheter, og sameierene er forpliktet til å betale omkostninger for dette i overensstemmelse med de prinsipper om kostnadsdekning som følger av vedtektene.

§ 11
Vedlikeholds- og driftsomkostninger

Sameierene er forpliktet til å betale alle fellesomkostninger som fordeles forholdsmessig på seksjonene på grunnlag av sameierbrøken, med mindre noe annet følger av denne paragraf.

Vedlikehold av tilleggsdeler til seksjoner er en særutgift for den/de seksjoner tilleggsdelen er knyttet til med unntak av utvendige flater (fasader), samt bygningstekniske konstruksjoner.

Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak mv er undergitt sameiets felles ansvar.

Boligseksjonene skal alene dekke felleskostnader knyttet til innganger og inngangsdører til boligene, korridorer, trapper, heiser og fellesrom i boligetasjene som utelukkende er beregnet for boligene. Videre skal utgifter til kabel-TV, kommunale avgifter og vaktmestertjenester dekkes av boligseksjonene.

Næringsseksjonen skal alene dekke felleskostnader knyttet til fasade og inngangspartier som utelukkende er beregnet for næringsseksjonen. I tillegg skal næringsseksjonen dekke kostnadene forbundet ved drift og vedlikehold av parkeringsplass beregnet på næringsseksjonens kunder.

Hvis styret beslutter, eller hvis det offentlige pålegger, at det gjennomføres vedlikehold eller andre tiltak som fullt ut eller i all hovedsak alene kommer enten boligseksjonene eller næringsseksjon til gode, skal kostnadene knyttet til slikt vedlikehold, eller slike tiltak, alene bæres av den/de seksjonseier(e) dette kommer til gode. Sameierene kan bare enstemmig beslutte noe annet. Som slike utgifter regnes bl.a. ansettelse av vaktmester for en av seksjonstypene, egne ventilasjonsanlegg, renovasjon m.v.

Kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til en evt flere bestemte bruksenhet(-er), skal fordeles mellom sameierene etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den/de enkelte bruksenhet(er) eller etter forbruk.

Næringsseksjoner i loftetasjen er fritatt for felleskostnader frem til eventuell ferdigstillelse som bolig.

§ 12
Betaling av fellesutgifter

Sameierene skal innbetale forskuddsvis den 1. i hver måned et á kontobeløp til dekning av sin andel av de årlige budsjetterte fellesforpliktelser. Beløpets størrelse fastsettes av styret, slik at de samlede á kontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av á kontobeløpet for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter er mislighold fra sameierens side.

§ 13
Ansvar for egen seksjon

Sameierene er selv ansvarlige for og betaler alt innvendig vedlikehold av sin bruksenhet, samt for drift og innvendig vedlikehold av det som tilligger den enkelte sameiers bruksrett, jfr. § 11.

Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn.

Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet vedta å la arbeidene utføres for vedkommende sameiers regning.

§ 14
Ombygning og endring av egen seksjon

Verken styret eller en enkelt sameier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer eller utnyttelse av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk.

Utvendig tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas med mindre styret har vedtatt det, samt godkjennelse fra bygningsmyndighetene foreligger.

§ 15
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes tilstrekkelig forsikret (huseierforsikring/ huseierkasko) i godkjent selskap.

Styret er ansvarlig for at sameiets forsikring tegnes og holdes ved like.

Ekstra innredningsarbeider og påkostning utover det som er standard og omfattes av byggets fellesforsikring, må sameierene selv dekke med egen forsikring.

§ 16
Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierene proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameierer.

§ 18
Mislighold og fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt gjennom namsmyndighetene.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 20
Eierseksjonsloven

Forøvrig kommer lov om eierseksjon av 27. mai 1997 nr. 31 til anvendelse.

-o0o-

723-55

BYGGEFELT

ANMELDER

ANSVARSHAVENDE

MELDING INNLEVERT

MÅTEBREV INNLEVERT 12-56

NABOER VARSLET Ja

OPPMÅLING REKVIRERT

FREMLAGT I BYGNINGSRÅDETS MØTE DEN

APPROBERT 22/12-56

BYGNINGSGEBYR

KR.

FERDIG ATTESTERT

KONTROLL AV STATL. BEREGNINGER

TILSAMMEN KR.

BETALT

BILAG:

1) 2) 3) 4) 5) 6) 7) 8) 9) 10)

11) 12) 13) 14) 15) 16) 17) 18) 19) 20)

21) 22) 23) 24) 25) 26) 27) 28) 29) 30)

31) 32) 33) 34) 35) 36) 37) 38) 39) 40)

GR.NR. 81 BR.NR. 9 TOMT NR.

AV

LNR 723-55

BNR

Akershus fylkesforsyningsnemnd
Avd. for byggesaksadm.
Oslo – Telefon 33 12 80

KOPI TIL BYGNINGSRÅDET
eller tilsvarende myndighet.
(Sendes gjennom den kommunale forsyningsmyndighet)

Ved senere henvendelser bes oppgitt

J.nr.

Dato:

Byggebevis nr.

Fylkesforsyn. nr.

(Navn)

Innv. myndighet

Forsyningsnemndas nr.

(Adresse)

har fått byggetillatelse for følgende byggearbeid:

NB! Forutsetningen for byggetillatelsen er at arbeidet utføres helt i samsvar med tegninger og beskrivelse av (arkitekt) godkjent av fylkesforsyningsnemnda. Enhver frankjørelse fra tegninger og beskrivelse uten godkjennelse av fylkesforsyningsnemnda medfører at byggetillatelsen faller bort. Byggetillatelsen kan ikke overdras.

Løpe nr.

Eierforhold

Byggeplassens adresse:

Objektets art:

Arbeidets art (nybygning, påbygg, tilbygg, ombygning)

(konstruksjon i betong, stål, tre, teglstein, kalksandstein, lettbetong, porebetong, kombinasjonskonstruksjon)

Bygningsråd / Kommune	Fullmakt i / Vedkommende	Tillatelse / Anmerkninger
Avgjørelsesdato	Avgjørelse	Forutsetninger

Grunnflate

Gesimsflate

Overflate

Overflate til beboelse i kombinasjonsbygg

Antall leiligheter

Antall rom (unntatt kjøkken, bad, wc, entré, gang, trapperom, kjellerrom, loftsrom, garasje)

Antall enkeltrom (unntatt kjøkken, bad, wc, entré, gang, trapperom, kjellerrom, loftsrom, garasje)

	Nybygg	Påbygg	Tilbygg	Ombygning	Bruksendring
Antall etasjer					
Antall leiligheter	2		2	2	2
Antall rom i leiligheter					
Antall rom i hybel	24	24	2	4	4
Antall rom i hybel					

Det forutsettes at det vil bli søkt om tillatelse til midlertidig bruk

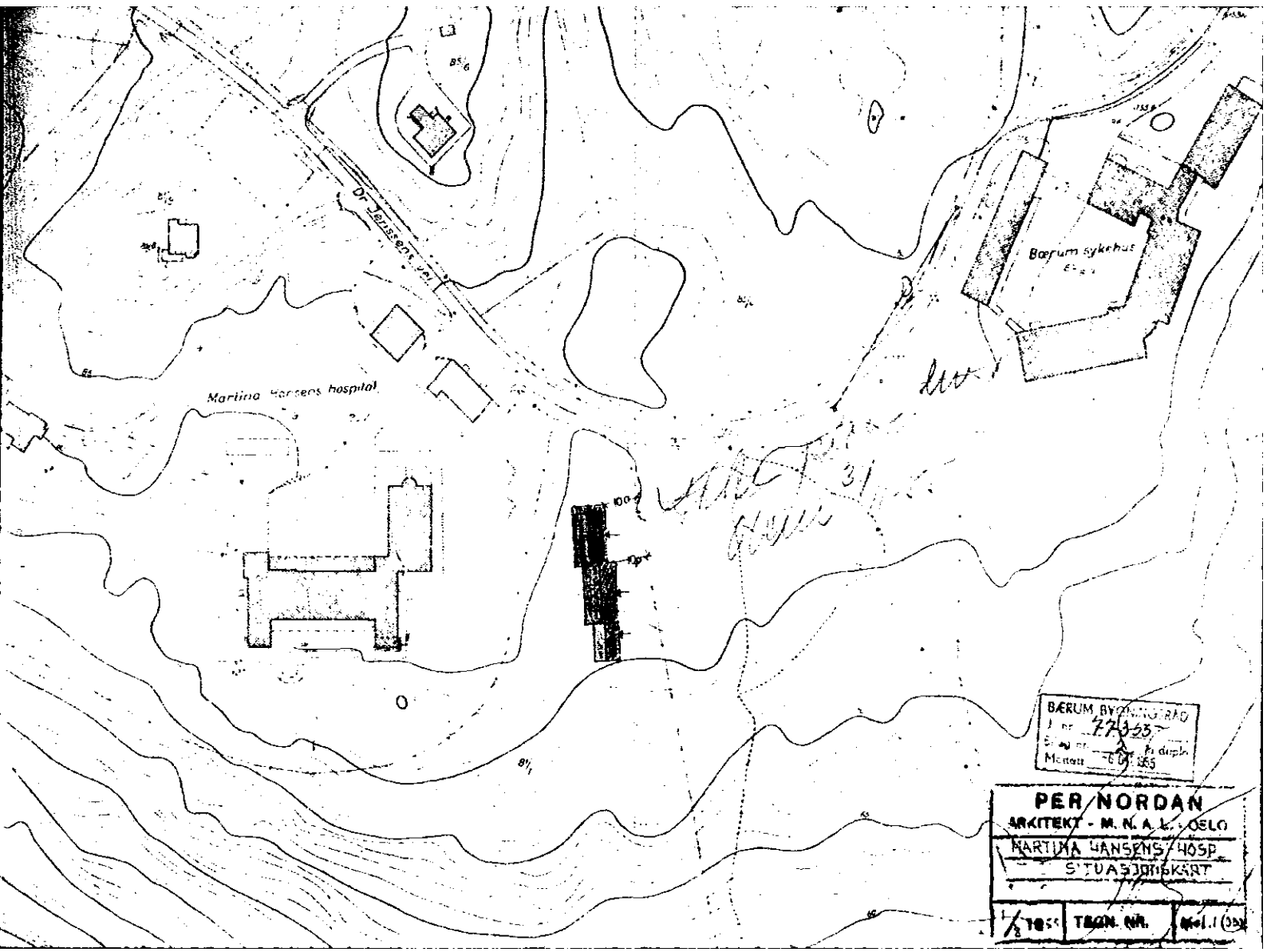
Byggetillatelsen må være utnyttet innen 2 år fra dato

Arbeidet er tillatt påbegynt

Anmerkninger

Nabovarsel er gitt. UTTALELSER TIL DETTE BYGG KAN IKKE PÅREGNES

Når arbeidet er ferdig skal dette skjema fylles ut av byggherren og sendes til


Dr Jenssens vei
Martina Hansens hospital
Bærum sykehus
BÆRUM BYGNINGSRÅD
PER NORDAN
ARKITEKT - M. N. A. L. - OSLO
MARTINA HANSENS HOSP.
SITUASJONSKART
TEGN. NR.

PER NORDAN
ARKITEKT M. N. A. L.

FRIDTJOF NANSENS PL. 6
TELEFON 42 23 47

BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 273-53-
Bileg nr. 6
Mottatt 7 OKT 1955

OSLO. 4 okt 55

I henhold til Bygningslovens § 132 p. 3, meddes Dem som nabo, at der er anmeldt bygningsarbeide på Martina Hansens Hospitals eiendom. Det gjælder en Søsterbolig, som skal ligge på tomten østenfor selve hospitalsbygningen.

ærbødigst

Dette brev er sendt til:

Bærum Kommune

Fru Bugge, Hamang gård

Hamang Fabrikker

Ingeniør Munthe-Kaas, Sandvika

Marlina Hansens Hospital
SANDVIKA, BÆRUM
TELEFON 538280

BÆRUM BYGGESRÅD
J. nr. 273-66
Bilag nr. 12 in duplo
Møtet 10 DES 1956

Kassereren

SANDVIKA 7/12-1956

Særum Bygningsvesen,
Sandvika.

Over girokonto har vi sendt Dem kr.990.- til dekning av vedlagte regning.Vi ber om kvittering på regningen.Svarporto vedlegges.

Ærbödigst

[illegible]

H. Skolmen

H.Skolmen

Telefoner: 42 99 90

BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 773-53-
Bilag nr. 13 in-duplo
Mottatt 17 JUNI 1957

Johan Olsen & Sønner

Murmester & Entreprenørforretning

Etabl. 1896

KG/RÅ.

Oslo, den 15. juni *1957.*
Kongensgt. 17

Herr bygningssjefen i Bærum,
Drammensvn. 600,
Sandvika.

Vedr.: Martina Hansens Sykehus, Funksjonerboliger.

Undertegnede melder seg herved som ansvarshavende for det av arkitekt Per Nordan anmeldte byggearbeide.

Ærbødigst

Johan Olsen

PER NORDAN
ARKITEKT M. N. A. L.

FRIDTJOF NANSENS PL. 6
TELEFON 42 23 47

Inn. 223-35
Bileg nr. 16 in duplo
Mottatt

OSLO, 6. aug. 1957

Bygningsvesenet i Bærum,
Sandvika.

Ad: Funksjonærbolig Martina Hansens Hospital, tilfluktsrom.

I henhold til konf. med bygningsvesenets kontrollør på byggeplassen og byråsjef Nitter - Hauge i Sivilforsvaret, innsendes tilleggs-anmeldelse på tilfluktsrom i kjeller.

Boligene inneholder 24 hybelleiligheter, og tre mindre fam.leiligheter.

Det bemerkes at ca. 1/3 av beboerne er tilstadighet i tjeneste på sykehuset.

Tilfluktsrommet som vil bli forsynt med kunstig luftfornyelse, har et areal på ca. 24 m^2.

Særskilt anmeldelse vil, om nødvendig, bli innsent av ing. Foss før de byggetekniske arbeider.

for arkitekt. Per Nordan

Ola Nordnes

Telefon: 429990

773-55

BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 773-55
Bilag nr. 18
Mottatt 25. SEP. 1964

Johan Olsen & Sønner

Murmester- Ingenior- og Entreprenørforretning

Etabl. 1896

Oslo 1, den 23. september 1964.

Kongensgt. 17
Telefon: 429990

KG/HE

Bærum Bygn. og Reguleringsvesen,
Sandvika.

Vedr.: "Lille Martina" - Tilfluktsrom.

Vi viser til telefonsamtale med Deres avd. ing. Johannesen - og ber om 1 mnd. utsettelse med å efterkomme de oppstilte krav.

Med hilsen
Johan Olsen & Sønner

Telefon: 429990

BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 773 · 55
Mottatt 12 MAR 1966

Johan Olsen & Sønner

Murmester- Ingeniør- og Entreprenørforretning

Etabl. 1896

Oslo 1, den 11. mars *19* 66.

Kongensgt. 17
Telefon: 429990

KG/HB

Bærum Kommune,

Sandvika.

Vedr.: G.nr. 81, B.nr. 9, Hamang.

Deres brev av 7. mars 1966.
De påtalte mangler vedr. Tilfluktsrom er rettet.

Med hilsen

Johan Olsen & Sønner

OVERLEGEN

Marlina Hansens Hospital

SANDVIKA, BÆRUM

TELEFON 528280

SANDVIKA 28.3.1966.

BÆRUM BYGNINGSRÅD
J.nr. 773-55
Dklg.nr. 20
Mottatt

G/T

Bærum Kommune,
Byggings-og Reguleringsvesenet,
Sandvika.

Deres j.nr. 773-55 FO/RB.

Gnr.41 bnr. 9 -Gesterbolig Lille-Martina.

I Deres brev av 24 mars 1966 påtaler De følgende forhold:

1. Fremleiligheter som går gjennom tilfluktsrommet.

Av disse finnes en leilighet for kalltvann og to for sentralvarmesystemet. Kaltvannsrøret har sine avstengningskraner ikke ved inngangen til leiligheten i 1.etasje og to trapper over tilfluktsrommet, henholdsvis i kjellerrommet utenfor tilfluktsrommet. Sentralvarmerørene har sine kraner i tilfluktsrommet i henholdsvis trappeoppgang. Det vil ikke være praktisk mulig å betjene kranene på rørene i leiligheten i 1. etasje.

Forslaget for behandling vil bli gjenstand for nærmere drøftelse.

Eventuelle utgifter ved å føre gjennom tilfluktsrommet kan ikke bli [illegible] i Deres brev av [illegible].

2. Betjening av kraner i tilfluktsrom.

Sykehuset vil selvfølgelig ettersende nøkler, men da det er mye vanskelig å forstå hva det kan gjelde ved en slik anledning, ber det fremholde, at det vanskelig for å si en forutnevnelse. Jeg viser i den forbindelse også til siste avsnitt i Deres brev hvor De antyder at vi må gi enkle råd på hvilken måte dette arbeidet skal utføres.

Med hilsen

[signature]

overlege

OVERLEGEN
Martina Hansens Hospital
SANDVIKA, BÆRUM
TELEFON 541260

BÆRUM BYGNINGSRÅD
J.nr. 773-55
Bilag nr. 21 in duplo
Mottatt 23/5 1969

SANDVIKA, 23/5 1969.

O/T

Bærum kommune,
Bygnings- og reguleringsvesenet,
Sandvika.

J.nr. 773-55 GJ/BB.
G.nr.81 bnr.9 Søsterbolig " Lille Martina"

Fra entreprenørforretningen Brødrene Pedersen har vi nu mottatt regning for innstøping av rør i tilfluktsrom slik De har forlangt dette utført. Jeg vil gjerne få Deres bekreftelse på at alt nu er iorden.

Mange hilsner

Bernhard Paus.

BÆRUM BYGNINGSVESEN

s.nr. 793-55

D. ing. v.-reg.
X. D. 6.
1955-56.

Ekspedisjonsdokument

angående Sisterhjem

på gr.nr. 81 br.nr. 9 tomt nr.

Eier Marina Jensens Legat

Ansvarshavende

Innlevert 4/10-55

Oversendes herr kommuneingeniøren med anmodning om å opplyse om hvorvidt det er noe å bemerke med hensyn til avløpsforhold o.s.v. Kloakkplan vedlegges.

Bærum bygningsvesen, den 4/10-55

For bygningssjefen
K. Lehnert

Sendes Bærum helseråd.

BB 773-55

Bærum Helseråd
J.nr. 2762

Ang. anm. av våningshus/ søsterhjem.... på gr.nr. 81 br.nr. 9 tomt nr. 55

IP/HÖ eier Martina Hansens hospital

Intet arbeide på sanitæranlegget må påbegynnes før reglementert anmeldelse fra aut. rørlegger er godkjent av vannverket.

Graving i offentlig veiområde må ikke påbegynnes før ingeniørvesenets tillatelse er gitt. Rekvirenten skal før graving påbegynnes varsle vedkommende telefonanlegg og Glommens Trøseliberi for påvisning av kabler. Han er ansvarlig for skade på disse, og har på egen bekostning å utføre det for disses beskyttelse nødvendige arbeide.

Tilknytningsavgift og avgift for vann i byggetiden betales etter de gjeldende bestemmelser.

Anordning og drift av sanitæranlegget skjer på eierens eget ansvar, og han er forpliktet til å rette sanitære mangler eller mulige ulemper som måtte oppstå.

Vann til det anmeldte bygg kan uttas fra offentlig ledning i dr. Jensens vei. Kloakkavløpet kan føres frem til hovedkloakken fra Martina Hansens hospital.

Bærum vannverk 10 nov. 1955

Karl Olsen

I. Pröyme

40

Sendes Vannverket.

Vi tiltrer vannverkets forslag, og sanitæranlegget for nevnte søsterhjem må være ferdig før bygget tas i bruk.

Bærum helseråd, 14/11-55.

Reidar Risan

e. f.

Tilbakesendes: Bærum bygningsvesen.
Bærum vannverk, den 17/11 1955

for kommuneingeniøren

I. Pröyme

BÆRUM KOMMUNE
HELSERÅDET
Kontoret: Telef. 530670

Distriktslegen — Timeavtaler
Distriktslegen privat: Telef. 538007

BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 773-55
Bilag nr. 7 in duplo
Mottatt -3 NOV 1955

RR/EC

Sendes bygningsvesenet.

Deres j.nr. 773-55.

Søsterboliger, Martina Hansens hospital.

Etter de forelagte tegninger med beskrivelse anbefales approbasjon på følgende betingelser:

1. Det må sørges for forskriftsmessig ventilasjon med avtrekk ført over bygningens tak fra kjøkken 6" x 6", tekjøkken 4" x 4" og vaske- og tørkerom 6" x 9".
2. Fyrrommet må ventileres forskriftsmessig og uavhengig av de andre ventilasjonsavtrekk.
3. Bodene i kjelleren må også ventileres.

Bærum helseråd, 2/11-55.

Reidar Risan.

Reidar Risan
e. f.

773-55. Bil.16 og 17.

KE/LB.

Arkitekt Per Nordan,
Fr. Nansensp1, 6,
Oslo.

Gnr. 81, bnr. 9, Hamang.

Deres tilleggsanmeldelse av 6/8-57 på tilfluktsrom i kjeller i funksjonærbolig på ovennevnte eiendom godkjennes på betingelse av at byggeforskriftene følges. Anmeldelse på armert dekke over tilfluktsrommet må innsendes til kontroll.

For bygningssjefen

Knud Engelbreth
e.f.

,m 1. oktober 1964.

772-55. Bilag 13. GJ/C.

Johan Olsen & Sönner,
Kongensgt. 17,
Oslo 1.

Gnr. 81, bnr. 9, Hemang.

Under henvisning til Deres brev av 23.ds. meddeles at bygningsvesenet gir med på en ~~forlengelse~~ *forlengelse* av fristen til 1. november d.å. med forskriftsmessig istandsettelse av tilfluktsrommet. Skriftlig melding om at mangler og feil er utbedret må sendes bygningsvesenet snarest mulig og senest innen 1. november d.å.

For bygningssjefen

Guthorm Johannesen
e.f.

19. april 1966.

773-55, bilag 2c, TO/RB.

Overlege Bernhard Paus,
Martina Hansens Hospital,
Sandvika.

Gnr. 81, bnr. 9, sösterbolig "Lille Martina".

En viser til Deres brev av 28. mars 1966 hvor De ber om en begrunnelse hvorfor kloakkrörene i tilfluktsrommet må omstöpes.

Rundskriv nr. 67/63, pkt. 17, 46, 50, 52, rörledninger m.v., fra Sivilforsvarets sentralledelse lyder:

> "Tilfluktsrommene skal være fri for gjennomgående rörlednin Så fremt det i tilfluktsrommene er montert slike og det av tekniske grunner ikke lar seg gjöre å få ledningene fjerne skal ledningene inntil ytre side av tilfluktsrommets begre: ningsvegger eller tak forsynes med avstengningsventil. Bygningens hovedstoppekraner kan alene ikke godtas."

Når det gjelder kloakkrör fört gjennom tilfluktsrommet lar det seg vanskelig gjöre å stenge disse med en avstengningsventil. Sivilforsvaret godtar da i lignende tilfelle at det blir lagt en armering rundt rörene (tilsvarende tilfluktsrommets övrige armering) forankret til vegger og tak med forskriftsmessig omstöpning av betong.

Når armeringen er montert, skal en be om at bygningskontrollen blir varslet for besiktigelse för selve omstöpningen finner sted.

For bygningssjefen

Torstein Olsen
e.f.

, 28. november 1955.

773-55.

KE/LB.

Arkitekt Per Nordan,
Fr. Nansenspl. 6,
O s l o.

Gnr. 81, bnr. 9, Hamang.

Deres anmeldelse av 30/9-55 på boligblokk for sykesøstre på ovennevnte eiendom har vært oversendt brannvesenet og helserådet til uttalelse, jfr. vedlagte gjenparter av brann-
.//. vesenets og helserådets uttalelser av 18/10-55 og 2/11-55.

Anmeldelsen ble lagt frem i bygningsrådets møte den 25/11-55. Rådet fant å kunne godkjenne anmeldelsen på de ovenfor anførte og på følgende betingelser:

Pipen i gavlen må legges innenfor vegglivet.

I hehhold hertil imøtesees innsendt in duplo reviderte tegninger.

Olav Hallset
Bygnings- og reguleringssjef

Knud Engelbreth

Jnr. 773-55.

Herr Martina Hansens Hospital,
Sandvika.

Gnr. 81 Bnr. 9 tomt nr.

Deres byggemelding på byggearbeid på ovennevnte tomt er godkjent av bygningsrådet. Skriftlig approbasjon med betingelsene for godkjenningen vil bli meddelt når anmeldelsesgebyr og bygningsgebyr er betalt. Gebyrene blir 990,- kr.

En imøteser Deres skriftlige meddelelse når De ønsker at approbasjon skal bli utstedt.

Nota på gebyrer vil da bli sendt Dem.

OBS: Innbetaling skjer først når nota foreligger, ikke til bygningsvesenet, men direkte til herredskassereren i Bærum, Sandvika.
(Postgiro nr. 345 60
Bankgiro nr. 506/132.)

Sandvika, den 31/1-56.
For bygningssjefen

Gjenpart til underretning er sendt til anmelderen.

773-55. KE/RO.

Fernbetongarbeidene:

Ing. Kaare Gilbo,

Martina Hansens Hospital,

c/o Johans Olsen & Sönner,
Kongensgt. 17, Oslo.

81 9

Hamang

22/12-56

22/6-57. O. K

773-55. KE/RO.

For mur- og pussarbeider:
murmester Knut Johan Olsen, Martina Hansens Hospital,

c/o Johan Olsen & Sönner, Kongensgt. 17,
Oslo.

81 9

Hamang

22/12-56

16/12-57.

, 22. juli 1964.

773-55; TS/RB.

Johan Olsen & Sönner,
v/ herr ing. Kaare Gilbo,
Kongensgt. 17,
Oslo.

Gnr. 81, bnr. 9. Sösterbolig "Lille Martina".

Ved besiktigelse av tilfluktsrom i ovennevnte sösterbolig den 17. juni d.å. hadde en följende å bemerke:

1. Det må avhugges litt over luftverndör slik at denne kan löftes av hengslene i lukket stilling.
2. Elektriske rörgjennomföringer må være gasstette.
3. Vannledninger som går opp i leiligheten over tilfluktsrom må ha avstengningsventiler hvis dette ikke er påsatt. Ventiler må plasseres utenfor tilfluktsrommet og så nære gjennomföringen som mulig.
4. Skilt for nödutgang må påsettes, både ut- og innvendig (eventuelt påmales).
5. Spett og passelig underlag må finnes i rommet.
6. Dör og lem må påsettes neoprenepakninger eller hvis det er gummipakninger må disse oppbevares i talkum i særskilte esker i rommet.
7. På luftinntaksröret må det påsveises en flens og av riktig störrelse og derpå påskrues en blindflens (stålplate) og med tetningspakning i mellom.
8. Dörer, lemmer og ventiler må være fri for rust. De skal mönjes og oljemales.

Ovennevnte mangler og feil må være rettet innen 6 uker fra d.d. Når ovennevnte er rettet, må det varsles for ny besiktigelse.

For bygningssjefen

Th. Stokke
e.f.

Gjenpart til:
Martina Hansens Hospital,
Sandvika.

Bærum kommune
Bygnings- og reguleringsvesenet

Sandvika, 14. september 1964.

Jnr. 773-55, OJ/RB.

Johan Olsen & Sönner,
v/ herr ingeniör Kaare Gilbo,
Kongensgt. 17,
Oslo.

Gnr. 61 , bnr. 9. Østerholig "Lille Martina".

Vedrörende gjenstående mangler ved tilfluktsrom.
Bygningsvesenets brev til Dem av 22. juli 1964.

Under henvisning til ovennevnte brev med påbud om utbedring av mangler og feil ved tilfluktsrommet, bes innsendt snarest mulig og senest innen 1. oktober d.å. skriftlig melding om at påpekte mangler og feil ved tilfluktsrommet er utbedret.

I motsatt fall vil saken bli forelagt bygningsrådet til videre forfÖyning.

For bygningssjefen
Guthorm Johannesen
e.f.

Gjenpart til:
Martina Hansens Hospital,
Sandvika.

7. mars 1966.

773-55. GJ/EC.

Herrene Johan Olsen & Sönner,
Kongensgt. 17,
Oslo.

Gnr. 81, bnr. 9, Hamang.

En viser til vårt brev til Dem av 1. oktober 1964 med imøtekommelse av Deres söknad om forlengelse av frist til 1. november 1964 med forskriftsmessig istandsettelse av tilfluktsrom i bygning på ovennevnte eiendom. Under henvisning til foranstående, bes tilsendt skriftlig melding innen 8 dager fra i dag, om tilfluktsrommet er forskriftsmessig istandsatt.

For bygningssjefen

Guthorm Johannesen
e.f.

24. mars 1966.

773-55, TO/RB.

Martina Hansens Hospital,
Sandvika.

Gnr. 81, bnr. 9, Sösterbolig "Lille Martina".

Ved besiktigelse av tilfluktsrom den 21. mars 1966 viser det seg at följende mangler pålagt rettet ved befaring den 17. juni 1964 enn ikke er rettet:

1. Vannledninger som går gjennom tilfluktsrommet og opp i leilighetene må på yttersiden av tilfluktsrommet påsettes avstengningsventiler så nære veggen og gulvet som mulig.
2. Skilt for nödutgang må såvel på yttersiden som på innersiden påmales med röde bokstaver.
3. Henvisningsskilter og skilt på tilfluktsromsdör må settes opp.

Dessuten har en merket seg at bygningsvesenets representant ved besiktigelse den 17. juni 1964 beklageligvis har uteglemt å gi pålegg om omstöpning av kloakkrörene som går gjennom tilfluktsrommet og opp i leilighetene.

Forannevnte mangler må være rettet innen 15. juli 1966 og melding herom sendt bygningsvesenet.

Når det gjelder omstöpning av kloakkrörene vil en at De skal ta kontakt med undertegnede i bygningsvesenet for å bli enig om på hvilken måte arbeidet skal utföres.

For bygningssjefen

Torstein Olsen
e.f.

Gjenpart til:
Herr ingeniör Kaare Gilbo,
Johan Olsen & Sönner,
Kongensgt. 17, Oslo.

10. desember 1968.

773-55. OJ/BB.

Martina Hansens Hospital,
1300 SANDVIKA.

Gnr. 81, bnr. 2. Søsterbolig "Lille Martina".

En viser til vårt brav av 19. april 1966 med pålegg om å omstöpe gjennomgående kloakkrör i tilfluktsrommet.

Ved besiktigelse på stedet den 5. desember d.å. var pålegget ikke etterkommet.

Kloakkröret må omstöpes med minimum 20 cm. armert betong. Horisontal og vertikal armering må på forhånd forankres i eksisterende armering i tak, gulv og vegger. Adgang til eventuell stakeluke på soilröret, ordnes ved luke utfört av 16 mm stålplate til stålkarm. Stålkarm må utföres med forankringsklör. Mellom stålplate og stålkarm må legges tetningslist av neoprene.

Når armeringen er montert må bygningsvesenet varsles forkontroll.

Pålegget må være etterkommet innen 1. mars 1969.

Skriftlig melding om at pålegget er etterkommet må sendes bygningsvesenet innen 5. mars 1969.

Utført iht. tilsyn 21 besiktiget 30/5-69. T.O-

For bygningssjefen

Guthorm Johannesen
e.f.

Torstein Olsen

5. juni 1969.

773-55. TC/RA.

Overlege Bernhard Paus,
Martina Hanssens Hospital,
1300 SANDVIKA

Gnr. 81, bnr. 9, Hamang.

En viser til Deres brev av 23. mai d.å. med anmodning om godkjennelse av utbedrede mangler i tilfluktsrommet på ovennevnte eiendom.

Arbeidet med omstöpning av kloakkröret er besiktiget under arbeidets gang og etter avslutning.

Arbeidet er utfört i samsvar med vårt pålegg av 10. desember 1968.

For bygningssjefen

Guthorm Johannesen
e.f.

Torstein Olsen

BÆRUM KOMMUNE

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

Megleropplysninger

Gnr:	**81**	Bnr:	**92**	Fnr:		Snr:	**1**
Adresse:	**Dønskiveien 6A, 1346 GJETTUM**						

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

ArkivsakId	**Tiltak**	**Dokumenter**					
55/773	Blokk	☐	Ferdigattest	☒	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

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

Kommentar:

ArkivsakID: 25/4899
JournalpostID: 25/59056
Dokument: 7235091

BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR DØNDKIVEIEN 6-14, MARTINA HANSENS HOSPITAL PLAN ID: 2010011

MINDRE ENDRING

§ 1 Hensikt

Planen omfatter bebyggelse for sykehus, barnehage og personalboliger med tilhørende funksjoner. Eksisterende bygningsmasse innenfor felt I 1 som ikke forutsettes revet utgjør
BRA 13 219 m2.
Planen legger til rette for oppføring av en ny fløy som i form, uttrykk og detaljering tar hensyn til den bevaringsverdige bygningsmassen.
Planen legger i tillegg forholdene tilrette for ytterligere utvidelse av sykehuset mot vest. En slik utvidelse inngår imidlertid ikke i denne planen og må fastsettes i ny plan.
Hensynet til automatisk fredet kulturminne må ivaretas.

§ 2 Fellesbestemmelser

2.1 Miljø

2.1.1 Ved planlegging og opparbeidelse av planområdet skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning. Det skal sammen med søknad om rammetillatelse sendes inn en miljøoppfølgingsplan som redegjør for tiltakets løsninger mht. energi, massehåndtering, transport, avfallshåndtering, materialbruk med mer.

2.1.2 Kommunen skal godkjenne miljøoppfølgingsplanen.

2.2 Overflatevann

Overflatevann og takvann skal fordrøyes på egen grunn.

2.3 Parkering

Det kan opparbeides inntil 208 parkeringsplasser på terreng, 40 av disse parkeringsplassene skal betjene personalboligene.

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL. § 12-5 2.ledd pkt. 1)(Felt I1 og I2)

§ 3 INSTITUSJON - Felt I 1

Hele feltet er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø, jf. § 11, og deler av feltet er regulert til sikringssone frisikt, jf. § 9.

3.1 Utnytting

Grad av utnytting skal samlet ikke overstige BRA 20 000 $m^{2.}$ Av dette kan markparkering utgjøre inntil 1 800 m^2. Markparkering tillates ikke overbygget.

3.2 Utforming (jf. også § 11)

Bebyggelsen skal utformes etter de prinsipper som er vist i illustrasjoner med dokument nr. 3370907, 3312411 og 3312412.

3.2.1 *Nybygg*

- Bebyggelsen skal ha flate tak.
- Det tillates ikke takterrasser på/over maksimal møne-/gesimshøyde som vist på plankartet.
- Utover regulerte takoppbygg tillates ingen takoppbygg /tekniske installasjoner på taket.
- Øverste etasje på nybygget skal være inntrukket fra underliggende etasje.
- Maksimal gesimshøyde på c+ 98,25 på hovedbygg og maksimal gesimshøyde på c+102 på tilbaketrukket teknisk etasje.
- Mot syd skal nybygget ligge med fasadelivet i byggegrensene.
- Nytt bygg skal være tydelig skilt fra eksisterende bygg med spalte. Spaltene skal ha en bredde med minimum 30 centimeter, og en dybde på minimum 20 centimeter.

3.2.2 Eksisterende bevaringsverdig hovedbygning

- Eksisterende bygg er regulert til bevaring, og anses ferdig utbygd.

3.2.3 Eksisterende bebyggelse for barnehage

- Eksisterende bygg anses ferdig utbygd.
- Ved gjenoppbygging av bygget skal bygninger tilpasses omkringliggende bebyggelse med hensyn på fasader, takform, volum, bygningsmessige detaljer og materialkvalitet.

3.3 Parkering

3.3.1 Det tillates inntil 124 parkeringsplasser på terreng. 7 av disse skal lokaliseres ved barnehagen.

3.3.2 Det skal opparbeides minimum 7 HC-plasser på tunet ved hovedinngangen.

3.3.3 Markparkering kan plasseres utenfor byggegrense, men minst 1 meter fra regulert offentlig vei.

3.3.4 Antall sykkelparkeringsplasser og plasseringen av disse skal være i henhold til prinsippene i illustrasjonsplanen dokument nr. 3370907

3.4 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise:

- Bygningenes plassering i plan og høyde
- Bebyggelsens høyde målsatt ved inngangspartiet
- Biloppstillingsplasser/carporter/garasjer inkludert plassering og utforming av HC-parkering og organisering av dette
- Sykkelparkering på terreng og andel under tak
- Felles avkjørsel (jf. § 6)
- Interne veier med snuplass(er), som skal dimensjoneres for kjøretøy i h.h.t. Vegnormalene (www.vegvesen.no)
- Koter som viser eksisterende og prosjektert terreng
- Plassering av terrengforstøtninger, trapper, amfi etc.
- Ledelinjer, stigningsforhold, terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde
- Materialbruk på gangareal
- Utforming og plassering av benker, skilt og plan for belysning.
- Eksisterende vegetasjon og markdekke som skal ivaretas
- Ny vegetasjon, plantevalg og plassering
- Vinterbruk – snølagring, belysning, vinteraktiviteter m.m.
- Utforming av eventuelle lekeområder

3.5 Energiforsyning

Bebyggelsen skal tilrettelegges for forsyning av vannbåren varme og tilknyttes fjernvarmeanlegg.

3.6 Særlige vilkår for utbygging

3.6.1 Før igangsettingstillatelse gis skal;

- det dokumenteres at miljøoppfølgingsplanen oppfylles.
- materialvalg og fargevalg være godkjent av kommunen.

3.6.2 Før bebyggelsen tas i bruk skal;

- tiltak i henhold til miljøoppfølgingsplanen være gjennomført.
- parkeringsplassene være opparbeidet.
- utearealene være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.
- intern gangvei fra parkeringsarealene i vest være opparbeidet.
- midlertidige kontorbrakker, godkjent i 2005, være fjernet.

3.6.3 Fradeling tillates ikke.

3.6.4 Utbygging skal skje i en etappe.

§ 4 INSTITUSJON – Felt I 2

Hele feltet er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø, jf. § 12, deler av feltet er regulert til faresone høyspenningsanlegg, jf. § 10, og deler av feltet er regulert til sikringssone frisikt, jf. § 9.

§ 4.1 **Utnyttelse og utforming (jf. også § 12)**

4.1.1 Det tillates inntil 84 plasser på terreng, 4 av disse skal være ved boligene.

4.1.2 Eksisterende bygg er regulert med nåværende bruksareal, plassering, utforming og høyde, ytterligere utbygging tillates ikke.

4.1.3 Terrengfyllinger og -skjæringer kan utformes etter de prinsipper som er vist på illustrasjonsplan (dokument nr. 3370907), godkjent utomhusplan og tegninger med dokument nr. 3358098 og 3358099.

§ 4.2 **Særlige vilkår**

Fradelinger tillates ikke.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5 2.ledd, pkt. 2)

§ 5 KJØREVEI, DEL AV DØNSKIVEIEN

Deler av feltet er regulert til faresone høyspenningsanlegg, jf. § 10, og deler av feltet er regulert til sikringssone frisikt, jf. § 9.

§ 5.1 Arealet skal være offentlig.

§ 6 KJØREVEI mellom felt I 1 og I 2

Deler av feltet er regulert til faresone høyspenningsanlegg, jf. § 10, og deler av feltet er regulert til sikringssone frisikt, jf. § 9.

§ 6.1 Arealet skal være felles for feltene I 1 og I 2.

§ 6.2 Intern atkomstvei med forstøtningsmurer og skjæringer/fyllinger skal utformes etter de prinsipper som er vist på tegninger med dokument nr. 1120815 og 1120816, og inngå i utomhusplanen (jf.§3.4).

§ 7 PARKERINGSPLASSER (Felt P1 og P2)

Hele feltet er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø, jf. § 12, og hele feltet er regulert til faresone høyspenningsanlegg, jf. § 10.

7.1 Feltene P1 og P2 skal være felles for feltene I 1 og I 2.
7.2 Felt P2 skal opparbeides i samsvar med tegninger med dokument nr.3370907, 3358098 og 3358099.

GRØNNSTRUKTUR (PBL. § 12-5 2.ledd, pkt. 3)

§ 8 NATUROMRÅDE

Deler av feltet er båndlagt etter lov om kulturminner (automatisk fredet kulturminne med sikringssone), jf. § 13, og deler av feltet er regulert til faresone høyspenningsanlegg, jf. § 10.

8.1 Innen området skal terreng og vegetasjon bevares, og det er ikke tillatt å endre landskapets art eller karakter.
8.2 Ved skjøtsel skal det tas sikte på å ta vare på vegetasjonens karakter og egenart.
8.3 Tiltak som midlertidig massedeponering, snøopplag, henlegging av avfall, herunder hageavfall, er ikke tillatt.
8.4 Oppføring av bygninger og plassering av varige, midlertidige eller transportable konstruksjoner eller anlegg er ikke tillatt.
8.5 I anleggsfasen skal området sikres fysisk med gjerde.

HENSYNSSONER (PBL. § 11-8)

§ 9 SIKRINGSSONE FRISIKT (PBL § 11-8 a)

Innen området skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum.

§ 10 FARESONE HØYSPENNINGSANLEGG (PBL § 11-8 a)

Innen området er det ikke tillatt å oppføre bygninger av noen art eller opparbeide arealer for lek, idrett eller andre utearealer tenkt for lengre opphold.

§ 11 HENSYNSSONE BEVARING KULTURMILJØ INNENFOR FELT I 1 (PBL § 11-8 c)

11.1 Eksisterende bevaringsverdig bebyggelse

11.1.1 Eksisterende bevaringsverdig bebyggelse, markert på plankartet, skal bevares eller bringes tilbake til sin opprinnelige form. Ved vedlikehold, utbedring og reparasjon skal det påses at bygningens dimensjon, takform, fasader, dør- og vindusutforming, øvrige bygningsdetaljer, materialvalg og farger opprettholdes eller føres tilbake til opprinnelig utførelse.
11.1.2 De to trappetårnene som er plassert på hver side av hovedbyggets inngangsside og bryter takflaten, skal også etter utbygging fremstå som hovedelementer i fasaden.

11.2 Nytt tilbygg

11.2.1 Tilbygget skal tilpasse seg eksisterende sykehusanlegg. Det skal legges spesiell vekt på forholdet til det eldste hovedbygget hva angår materialbruk, farger, arkitektonisk uttrykk og proporsjoner. Samtidig bør nybygget fremstå med moderne arkitektur som gjenspeiler den tid det er oppført. Arkitektoniske elementer fra hovedbygget bør gjenspeile seg i nybygget, dog uten at dette tar hovedfokuset vekk fra hovedbygget.
11.2.2 Nytt tilbygg skal oppføres med tegl i samme format og farge som eksisterende bygning fra 1936.

11.2.3 Vindusinnramning. Fargevalg og materialvalg, inkludert farger på vinduene, skal vurderes spesifikt ved søknad om rammetillatelse.

11.2.4 Takoppbygg på tilbygget skal ha en materialbruk som ikke er reflekterende, og skal ha en dempet grå- eller jordfarge.

11.3 Annet Det skal legges vekt på helhetlig materialbruk og utforming av utearealer, gangarealer, plasser, kjøre- og parkeringsarealer, gjerder og skilting med mer, tilpasset bevaringsverdig bygningsmiljø i hensynssonen.

11.3.2 Det skal opprettholdes et parkmessig opparbeidet område sør for sykehuset. Dersom det skal gjøres endringer bør dette området tilbakeføres i henhold til gamle fotografier eller lignende hvor området er benevnt park.

§ 12 HENSYNSSONE BEVARING KULTURMILJØ INNENFOR FELT I 2 (PBL §11-8 c)

12.1 Eksisterende bevaringsverdig bebyggelse, markert på plankartet, skal bevares eller bringes tilbake til sin opprinnelige form. Ved vedlikehold, utbedring og reparasjon skal det påses at bygningens dimensjon, takform, fasader, dør- og vindusutforming, øvrige bygningsdetaljer, materialvalg og farger opprettholdes eller føres tilbake til opprinnelig utførelse.

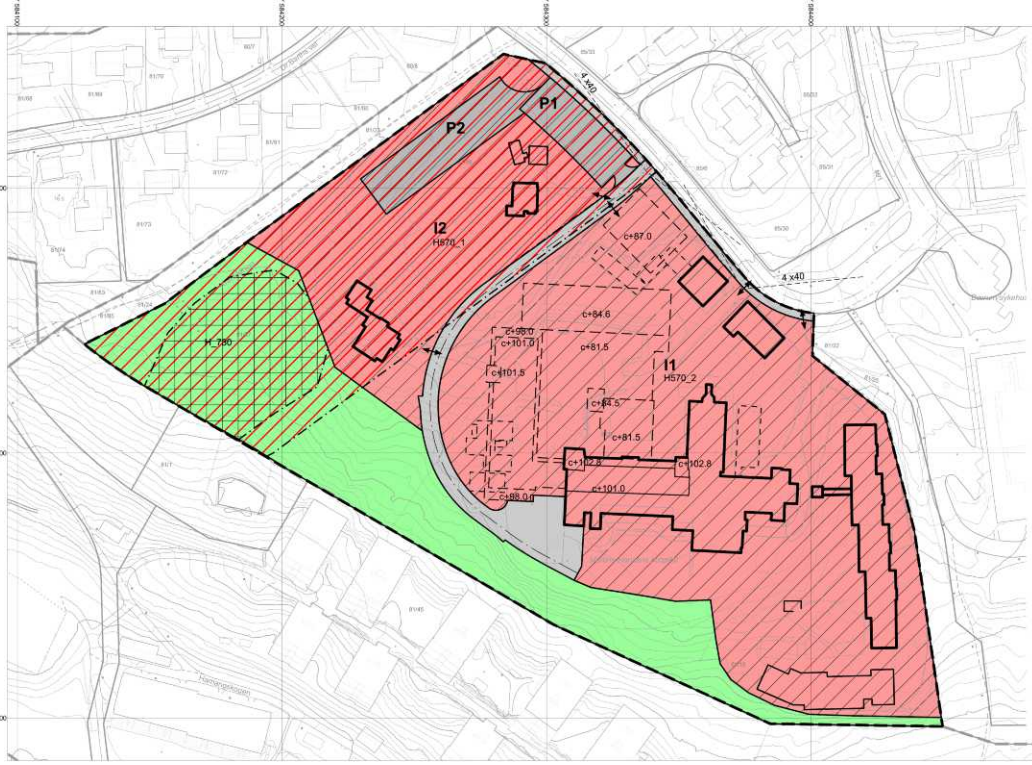
12.2 Ved gjenoppbygging innenfor området skal bygninger tilpasses omkringliggende bebyggelse med hensyn på fasader, takform, volum, bygningsmessige detaljer og materialkvalitet.

12.3 Det skal legges vekt på helhetlig materialbruk og utforming av utearealer, gangarealer, plasser, kjøre- og parkeringsarealer, gjerder og skilting med mer, tilpasset bevaringsverdig bygningsmiljø i hensynssonen.

§ 13 BÅNDLEGGING ETTER LOV OM KULTURMINNER (PBL § 11-8 d)

13.1 Det båndlagte området omfatter automatisk fredete kulturminner og deres sikringssone, jf. kulturminnelovens §§ 4 og 6.

13.2 Fysiske inngrep er ikke tillatt innenfor spesialområdet. Fjerning av krattskog og skjøtsel av området kan tillates.



TEGNFORKLARING

REGULERINGSFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 nr. 1)

institusjon — I1-I2

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 nr. 2)

kjøreveg

parkeringsplasser

GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5 nr. 3)

naturområde

HENSYNSSONER

SIKRINGS-, STØY- OG FARESONE (§ 11-8a)

høyspenningsanlegg — H_370

SÆRLIGE HENSYN TIL LNF, GRØNNSTRUKTUR, LANDSKAP ELLER BEVARING AV NATURMILJØ ELLER KULTURMILJØ (§ 11-8c)

bevaring kulturmiljø — H_570

BÅNDLEGGING (§ 11-8d)

båndlegging etter lov om kulturminner — H_730

MÅLESTOKK 10m 0m Ekvidistanse : 1M 50m

STREKSYMBOLER MV.

plangrense

grense for arealformål

angitt hensynsgrense

bygg, kulturminner, mm som skal bevares

byggegrense

planlagt bebyggelse

bebyggelse som inngår i planen

bebyggelse som forutsettes fjernet

regulert senterlinje

frisiktlinje

avkjørsel

c=maks gesimshøyde (kote)

N

DETALJREGULERING MED BESTEMMELSER FOR

Dønskiveien 6-14

PLAN ID. 2010011

DOKUMENT 1350235

PLANEN ER UTARBEIDET AV: derlick arkitekter as mnal

SAKSBEHANDLING IFØLGE PLAN OG BYGNINGSLOVEN PBL2008

KUNNGJØRING OM IGANGSETTING AV PLANARBEID 14.07.2006

PLAN DOKUMENT	BEST. DOKUMENT	ILLUSTR. DOKUMENT	BEHANDLET 1. GANG	OFFENTLIG HØRING FRA - TIL	ETTERSYN	BEHANDLET 2. GANG	BEHANDLET AV KOMMUNESTYRET	ENDELIG VEDTAK (TRÅDT I KRAFT)
1115696	1124565	1120797	04.01.11	13.01-25.02.2011				
1350235	1349647	1465643				16.02.2012	28.03.2012	28.03.2012

KUNNGJØRING OM GODKJENT PLAN 26.04.2012

SAKSBEHANDLER Linda Nethus

DATO 16.04.2012

BÆRUM KOMMUNE
Regulering

Kartdata / plandata oppbevares i Bærum kommune. Redigert digitalt av GSE.

Dønskiveien 6A

Nabolaget Evje - vurdert av 45 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Evje skole (1-7 kl.) 340 elever, 23 klasser	11 min 0.8 km
Levre skole (1-7 kl.) 559 elever, 24 klasser	21 min 1.6 km
Norges Realfagsungdomsskole Sandvi... 192 elever, 13 klasser	20 min 1.5 km
Hauger skole (8-10 kl.) 368 elever, 23 klasser	26 min 1.9 km
Gjettum skole (8-10 kl.) 328 elever, 22 klasser	27 min 2 km
Valler videregående skole 486 elever, 18 klasser	21 min 1.5 km
Sandvika videregående skole 460 elever	20 min 1.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bærum sykehus Linje 204, 205, 215A, 215B	2 min 0.2 km
Hauger Linje 3	26 min 1.9 km
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	6 min 2.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 17.6 km
Oslo Gardermoen	55 min

BARNEHAGER

Espira avd. Nøtteskogen (1-5 år) 165 barn	8 min 0.6 km
Helgerud Menighets barnehage (1-5 ... 19 barn	11 min 0.8 km
Bjørnegårdssvingen barnehage (1-5 ... 104 barn	21 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Gjettum	13 min
Joker Sandvika	22 min

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

VARER/TJENESTER

Kolsås Senter	6 min
Sykehusapoteket Asker og Bærum	3 min
Sandvika Vinmonopol	26 min

SPORT

Marie Plathes Minde - Ballbinge	12 min
Evje skole	13 min
Mizuchi kampsport	11 min
Fresh Fitness Sandvika	23 min

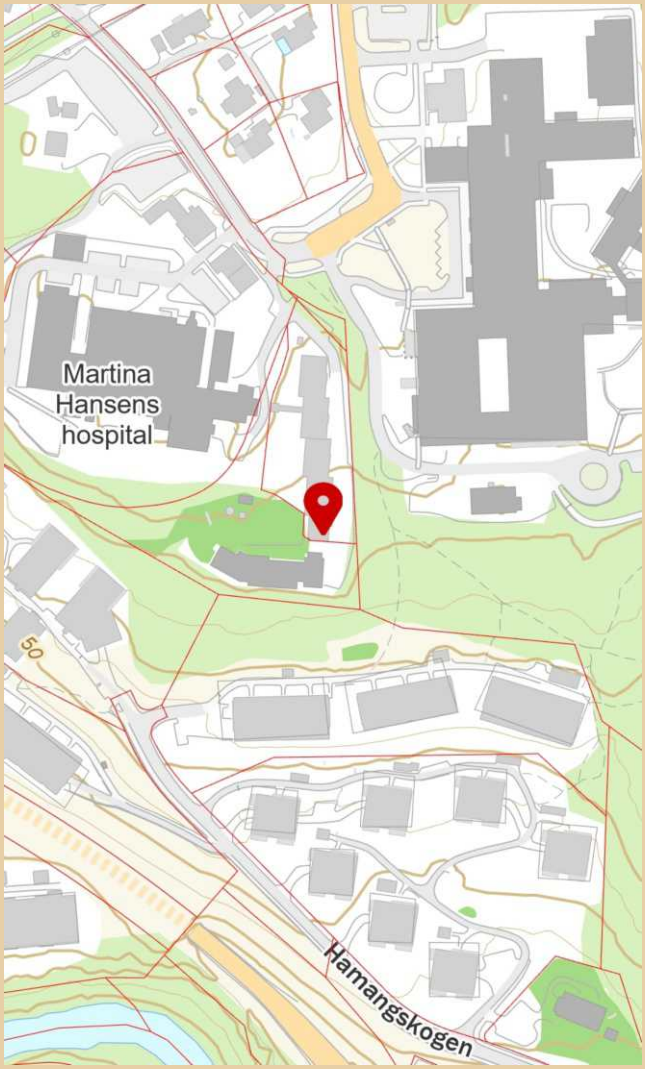
Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Dønskiveien 6A

Nabolaget Evje - vurdert av 45 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Evje skole (1-7 kl.) 340 elever, 23 klasser	11 min 0.8 km
Levre skole (1-7 kl.) 559 elever, 24 klasser	21 min 1.6 km
Norges Realfagsungdomsskole Sandvik... 192 elever, 13 klasser	20 min 1.5 km
Hauger skole (8-10 kl.) 368 elever, 23 klasser	26 min 1.9 km
Gjettum skole (8-10 kl.) 328 elever, 22 klasser	27 min 2 km
Valler videregående skole 486 elever, 18 klasser	21 min 1.5 km
Sandvika videregående skole 460 elever	20 min 1.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bærum sykehus Linje 204, 205, 215A, 215B	2 min 0.2 km
Hauger Linje 3	26 min 1.9 km
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	6 min 2.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 17.6 km
Oslo Gardermoen	55 min

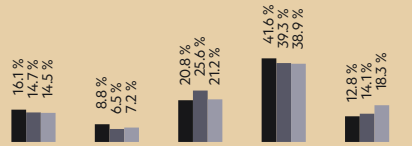
BARNEHAGER

Espira avd. Nøtteskogen (1-5 år) 165 barn	8 min 0.6 km
Helgerud Menighets barnehage (1-5 å... 19 barn	11 min 0.8 km
Bjørnegårdssvingen barnehage (1-5 å... 104 barn	21 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Gjettum	13 min
Joker Sandvika	22 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Evje	1 088	464
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 92/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 77/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Marie Plathes Minde - Ballbinge	12 min
Evje skole	13 min
Mizuchi kampsport	11 min
Fresh Fitness Sandvika	23 min

«Evje er et Eldorado for barnefamilier, masse fantastiske barnehager gode turveier. Her bor det mye herlige folk!»

— Sitat fra en lokalkjent

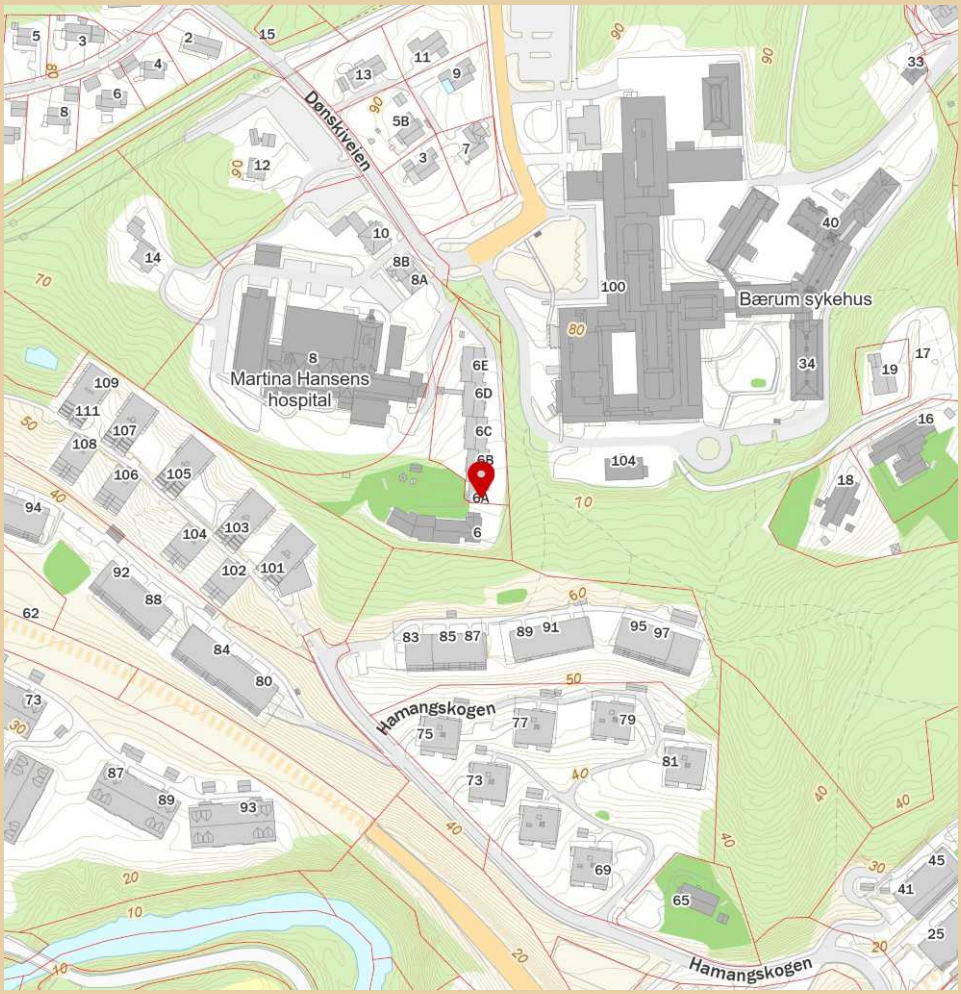
Støynivået
Lite støynivå 94/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100



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

Dønskiveien 6A

Nabolaget Evje - vurdert av 45 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Evje skole (1-7 kl.) 340 elever, 23 klasser	11 min 0.8 km	
Levre skole (1-7 kl.) 559 elever, 24 klasser	21 min 1.6 km	
Norges Realfagsungdomsskole Sandvi 192 elever, 13 klasser	20 min 1.5 km	
Hauger skole (8-10 kl.) 368 elever, 23 klasser	26 min 1.9 km	
Gjettum skole (8-10 kl.) 328 elever, 22 klasser	27 min 2 km	
Valler videregående skole 486 elever, 18 klasser	21 min 1.5 km	
Sandvika videregående skole 460 elever	20 min 1.5 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Bærum sykehus Linje 204, 205, 215A, 215B	2 min 0.2 km	
Hauger Linje 3	26 min 1.9 km	
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	6 min 2.9 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 17.6 km	
Oslo Gardermoen	55 min	

BARNEHAGER

Espira avd. Nøtteskogen (1-5 år) 165 barn	8 min 0.6 km	
Helgerud Menighets barnehage (1-5 ... 19 barn	11 min 0.8 km	
Bjørnegårdssvingen barnehage (1-5 ... 104 barn	21 min 1.5 km	

DAGLIGVARE

Bunnpris Gjettum	13 min
Joker Sandvika	22 min

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

VARER/TJENESTER

Kolsås Senter	6 min
Sykehusapoteket Asker og Bærum	3 min
Sandvika Vinmonopol	26 min

SPORT

Marie Plathes Minde - Ballbinge	12 min
Evje skole	13 min
Mizuchi kampsport	11 min
Fresh Fitness Sandvika	23 min

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Dønskiveien 6 C, 1346 Gjettum
Gnr. 81, Bnr. 92, andelsnr. 18 i Dønskiveien 6 Borettslag, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
1306250046

Meglerforetak: PrivatMegleren Komplett

Saksbehandler: Anders Nykkelmo Solem

Telefon / Mobil: 23 13 59 00 / 916 03 852

E-post: anders.nykkelmo.solem@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
