PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

DØNSKIVEIEN 74 D

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

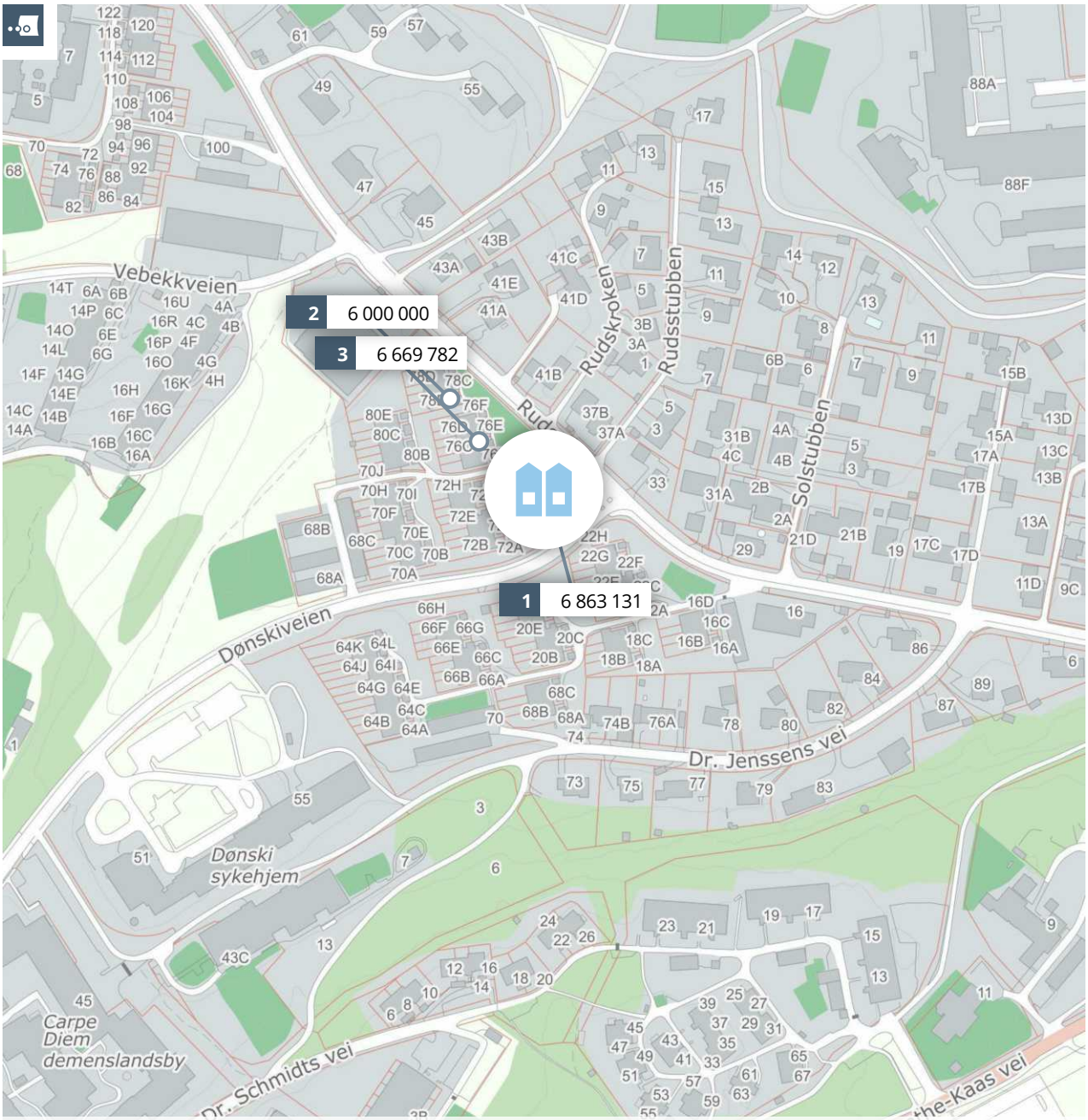
Nabolagsprofil

Informasjon fra forretningsfører -

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

DØNSKIVEIEN 74 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 16.05.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Waqas Sharif.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Dønskiveien 74 D, 1346 GJETTUM

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1969

GNR 80 BNR 202 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Dønski-Rud 06

Verdivurdert til

6 340 000

56 900 Fellesgjeld

6 396 900 Totalt

47 761 m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	134 m²	5 m²	- m²	17 m²	- m²	- m²

Tomt	121 m²
Byggeår	1969

Fellesutgifter	3 600
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Dønskiveien 74 E 133 m² 1969	119 m²	3 sov		22.06.2024	6 800 000	**6 800 000**	63 131	6 863 131	**51 602**
2	Dønskiveien 78 A 132 m² 1969	176 m²	3 sov		29.01.2024	5 800 000	**6 000 000**	0	6 000 000	**45 455**
3	Dønskiveien 76 C 127 m² 1969	131 m²	3 sov		19.10.2022	6 750 000	**6 600 000**	69 782	6 669 782	**52 518**

boligen holder gjennomgående god standard.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Rekkehus

2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
25.10.2007		25.10.2007	-	2 700 000	-	2 700 000	3
04.10.2001		04.10.2001	1 500 000	1 400 000	-	1 400 000	
25.07.1995		25.07.1995	-	845 500	-	845 500	4
09.08.1990		09.08.1990	-	670 000	-	670 000	
11.05.1987		11.05.1987	-	58 910	-	58 910	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Gjelder flere eiendommer.

4 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Rekkehus til salgs i 1346 GJETTUM nå

6
rekkehus til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

31
dager

Rekkehus solgt i 1346 GJETTUM siste 6 mnd

13
rekkehus solgt

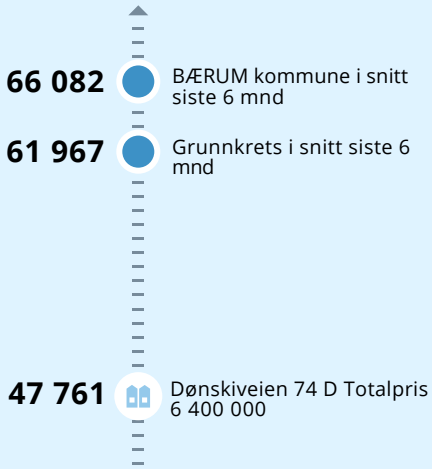


Solgt i snitt i løpet av

30
dager

for 1% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Dønskiveien 74D , 1346 GJETTUM

BÆRUM kommune

gnr. 80, bnr. 202

Sum areal alle bygg: BRA: 158 m² BRA-i: 134 m²



Befaringsdato: 24.03.2025 **Rapportdato:** 28.03.2025 **Oppdragsnr.:** 21682-1004 **Referansenummer:** WO1974

Autorisert foretak: FIDENS AS **Sertifisert Takstingeniør:** Christian Omre **Vår ref:**

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig

Christian Omre
Uavhengig Takstingeniør
christian@fidens.no
930 60 672

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus - Byggeår: 1969

UTVENDIG Gå til side

Taktekking av papp fra 2015.

Takrenner og nedløp av overflatebehandlet metall fra 2015.
Merknad: Beslag i forbindelse med tak er inspisert fra bakkenivå så langt det lar seg gjøre.

Yttervegger av bindingsverk i trekonstruksjon fra byggeår. Utvendige fasader av panel.

Det er kaldt loft med adkomst fra stigeluke. Undertak av takbord/taktro.

Vinduer i trerammer med 2-lags islolerglass datert 2020 i 1. og 2. etasje, datert 2001 i kjelleren.

Ytterdør i malt utførelse med glassfelt. Entredører i malt utførelse med brannklasse B30 og lydklasse dB35. Balkongdør med glassfelt.

Terrasse på ca 17 m² med utgang fra stue. Vestvendt

INNVENDIG Gå til side

Overflater utenom våtrom og boder:

Gulv: parkett, fliser og laminat

Vegger: malte flater

Tak: malte flater

Etasjeskiller av trebjelkelag. betongdekke i underetasjen

Åpen tretrapp fra byggeår.

Fyllingsdører

Takhøyder i 1. etasje er målt til 2.36 m

Takhøyder i 2. etasje er målt til 2.40 m

VÅTROM Gå til side

Bad 2. etasje:

Bad fra ukjent år, eldre bad.

Fliser på vegg, takess med downlights i tak.

Fliser på gulv.

Plastsluk fra ukjent år. Banemembran synlig ved dør bak terskel, ikke i sluk.

Servant med skap, badekar med dusj.

Naturlig ventilasjon fra kanal i tak.

Bad kjeller:

Bad fra 2024.

Flis på vegg og malt overflate med downlights i himling

60x60 fliser på gulv, rutenett fliser i dusjsonen. Elektriske varmekabler.

Plastsluk fra 2024, smøremembran ført til klemring i sluk.

Servantskap, toalett med innebygget sisterne, innfellbare dusjvegger.

Elektrisk vifte i tak, til luft ved dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken kjeller:

Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Flis over benk Malt overflate i himling. Innredning med kullfilter avtrekksvifte over stekesonen. Det er frittstående kjøl/fryseskap, og inegrert platetopp og stekeovn. Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte laminerte fronter, laminert benkeplatemed nedsenket oppvaskkum som har ettgreps blandebatteri.

Kjøkken 1. etasje:

Fliser med varmekabler på gulv og malt overflate på vegger. Flis over benk. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert platetopp og stekeovn, frittstående oppvaskmaskin. Kjøkkeninnredning med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har ettgreps blandebatteri.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom 2. etasje:

Flislagt gulv og vegg. Servantskap og gulvstående toalett. Naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Kobberrør fra byggeår og rør i rør ellers. Fordelerskap på bad i kjeller. Stoppekran i luke på bad i kjeller.

Naturlig ventilasjon med avtrekk på våtrom og toalettrom. Spalteventil i vinduer.

Bereder på 250 liter på bad i 2. etasje, 2015 og 190 liter på bad i

Beskrivelse av eiendommen

underetasjen, fra 2024

Sikringsskap med automatsikringer i entré.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ukjent byggegrunn.

Fuktsikring fra ca år 2005.

Grunnmur i betong.

Normalt greie fallforhold rundt bygningen, men fall i terreng oppfyller ikke dagens anbefaling på minst 1:50 i en bredde av 3 meter.

Bunnledninger (vann- og avløpsledninger under boligen) er fra byggeår.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

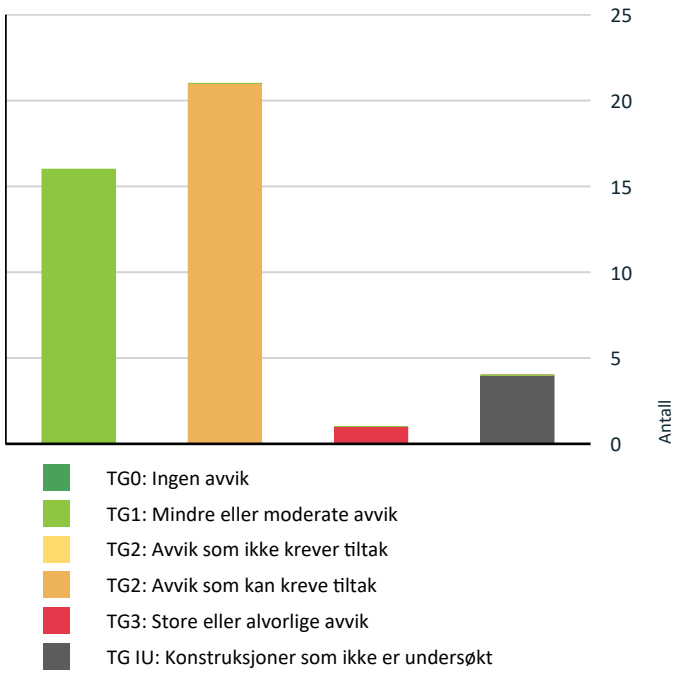
Rekkehus

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremvist.

Sammendrag av boligens tilstand

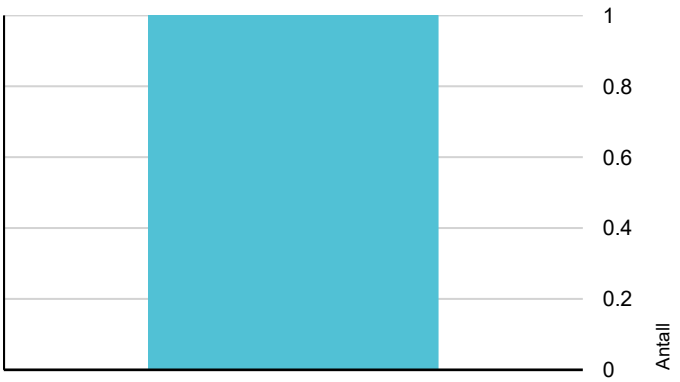
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

FIDENS AS
Olaf Helsets vei 5
0694 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje 2 > Bad > Ventilasjon** — Gå til side
- **Spesialrom > Etasje 2 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** — Gå til side
- **Spesialrom > Etasje 2 > Toalettrom > Teknisk anlegg** — Gå til side
- **Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Avtrekk** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv** — Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1969

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av papp. Tekking fra 2015, opplyst av dagens eier.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av overflatebehandlet metall. Renner fra 2015, opplyst av dagens eier. Merknad: Beslag i forbindelse med tak er inspisert fra bakkenivå så langt det lar seg gjøre.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk i trekonstruksjon fra byggeår. Utvendige fasader av panel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG2: Trevirket/panelene er oppsprukket og værslitt.
TG2: Luftingen i nedre kant av kledningen mot grunnmuren er liten eller fraværende.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG2: Overflatebehandling av værslitt panel må påregnes.
TG2: Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må hensyntas ved endringer av konstruksjonen slik som ved feks. tilleggsisolering ol.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er kaldt loft med adkomst fra stigeluke. Undertak av takbord/taktro.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG2: Det er begrenset/mangelfull ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG2: Lufting/ventilering bør forbedres.

TG 2 Vinduer

Vinduer i trerammer med 2-lags islolerglass datert 2020 i 1. og 2. etasje, datert 2001 i kjelleren.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

TG2: Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene i kjelleren (glassene er eldre enn 20 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

TG2: Karmene på enkelte vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

TG2: Det er påvist at enkelte vinduer tar i karm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG2: Noe vedlikehold må forventes.

TG2: Det må påregnes justering/utbedring av enkelte vinduer.

TG 2 Dører

Ytterdør i malt utførelse med glassfelt. Entredører i malt utførelse med brannklasse B30 og lydklasse dB35. Balkongdør med glassfelt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG2: Entredør går på karm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG2: Det må påregnes justering av entrédør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca 17 m² med utgang fra stue. Vestvendt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG2: Det mangler rekkverk rundt lysgrop.

TG2: Det er råte i deler av dekket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG2. Rekkverk eller en lem rundt lysgrop bør etableres. Slik det er nå er det fare for at små barn og dyr kan falle ned i gropa.

TG2: Det må påregnes vedlikehold og lokale utskiftinger.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater utenom våtrom og boder:

Gulv: parkett, fliser og laminat

Vegger: malte flater

Tak: malte flater

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av trebjelkelag. betongdekke i underetasjen

Underetasje:

Tilstandsrapport

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over hele rommet og ca. 8 mm over 2 meter.

Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 18 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.

1. etasje:

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 3 mm over hele rommet og ca. 12 mm over 2 meter.

Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca.10 mm over hele rommet og ca. 8 mm over 2 meter.

2.etasje:

Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 3 mm over hele rommet og ca. 9 mm over 2 meter.

Ved enkel nivellering av gang registreres det et høydeavvik på ca. 4 mm over hele rommet og ca. 7 mm over 2 meter.

Merknad: Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG2: Høydeforskjell målt til over 15 mm i hele rommet. Tilstandsgrad 2 tildeles basert på standardens krav til tillatte avvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG2: For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller korrigeres. Dette er imidlertid sjelden økonomisk fornuftig som et enkeltstående tiltak i en slik bolig. Slike tiltak kan vurderes ved fremtidig renovering.

TG IU Pipe og ildsted

TGIU: Det er etablert en teglsteinspipe fra byggeår. Det er ikke montert ildsted. Ved eventuell montering av ildsted må tilstand av pipe undersøkes.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Utfórede kjellervegger som er plateslått/panelt. Vegger i bod er av betong og ikke utforet. Kjelleren er innredet til boligformål.

Merknad: Hulltaking er utført i utfóret vegg mot terreng. Ved fuktmåling med pigg i bunnsvill og/eller andre organiske materialer ble det ikke registrert skadelig fuktverdier (det ble registrert 12% vektprosent). Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom at vurderingen er begrenset til det området der hulltaking er foretatt og det kan ikke utelukkes skade andre steder.

TG 2 Innvendige trapper

Åpen tretrapp fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG2: Åpninger i rekkverket er større enn dagens krav på maks. 10 cm.

TG2: Åpninger mellom trappetrinn er større enn dagens krav på maks. 10 cm.

TG2: Det mangler håndløper i trappeløpet. Det er krav til håndløper/rekkverk på begge sider i innvendige trapper (gjelder fra 1969).

TG2: Generell elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG2: Åpninger er såpass store at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales å redusere åpninger.

TG2: Håndløper anbefales etablert på bakgrunn av sikkerhetsmessige forhold.

TG 1 Innvendige dører

Fyllingsdører fra ukjent år.

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

Generell

Bad fra ukjent år, antatt rundt år 2000.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg, takess med downlights i tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG2: Borehull i vegg i dusjsone etter tidligere installasjoner. Det er fare for at det er oppstått skade/utetthet i veggmembranen.

TG2: Svellskader på dørblad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG2: Borehull bør fuges med egnet tettemasse, men det endrer ikke tilstandsgraden. Det er usikker fremtidig funksjon. Jevnlig tilsyn anbefales.

TG2: Dørblad bør overflatebehandles med egnet fuktbeskyttende oljemaling.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

TG2: Høydeforskjell (12mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt, det er mangelfullt fall på gulv i lekkasjesone i forhold til kravet ved etableringsår. Det registreres motfall enkelte steder.

TG2: Det er registrert knust/sprukket flis på gulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG2: Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk fra ukjent år. Banemembran synlig ved dør bak terskel, ikke i sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG2: Basert på alder vurderes membran/tettesjikt til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG2: På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran, sluk og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet renoveres og arbeidene dokumenteres.

TG2: Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Endrer ikke tilstandsgrad.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servant med skap, badekar med dusj.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG2: Baderomsinnredning har fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG2: Det synes ikke nødvendig med utbedring nå da funksjon synes opprettholdt. For å få TG0/1 må det påregnes utskiftning.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon fra kanal i tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG2: Tørkeskap tetter igjen for avtrekk

TG2: Det er ingen tilluft ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG2: Tørkeskap bør fjernes for optimal ventilasjon.

TG2: tilluft ved dør bør etableres, ved f. eks å skjære av dørblad i bunn

Tilstandsrapport

ETASJE 2 > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

TGIU: Hulltakingen kunne ikke utføres fordi de omkringliggende konstruksjonene gjør det umulig. Veggene mot dusjsonen er flislagt, når det søkes på øvrige vegger med stendersøker gir det utslag på rør e.l.

Merknad: Det ble utført fuktsøk på overflater og på gulv og vegger i tilstøtende rom med Protimeter MMS3. Det ble ikke registrert skadelige fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og er utført som et alternativ når hulltaking ikke er utført.

KJELLER > BAD

Generell

Bad fra 2024. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Faktura og bildedokumentasjon

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og malt overflate med downlights i himling

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

60x60 fliser på gulv, rutenett fliser i dusjsonen. Elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Høydeforskjell (35mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG2: Pga noe svakt fall i dusjen kan det bli liggende noe vann igjen på gulvet etter bruk. Det er 10 mm nedsenk så vannet vil ikke renne ut på gulvet.

KJELLER > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk fra 2024, smøremembran ført til klemring i sluk.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap, toalett med innebygget sisterne, innfellbare dusjvegger.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk vifte i tak, til luft ved dør.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

TGIU: Våtrommet har ikke vært i bruk, og hulltakning anses derfor ikke som nødvendig.

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Fliser med varmekabler på gulv og malt overflate på vegger. Flis over benk. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert platetopp og stekeovn, frittstående oppvaskmaskin. Kjøkkeninnredning med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har ettgreps blandebatteri.

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenvifte med utlufting til utsiden.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Flis over benk Malt overflate i himling. Innredning med kullfilter avtrekksvifte over stekesonen. Det er frittstående kjøl/fryseskap, og inegrert platetopp og stekeovn. Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte laminerte fronter, laminert benkeplatemed nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenvifte med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG2: Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG2: Mekanisk avtrekk bør etableres.

SPESIALROM

ETASJE 2 > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Flislagt gulv og vegg. Servantskap og gulvstående toalett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

TG2: Vannsøl på innredning,.

TG2: Bom i gulvflis, porøs fugemasse mellom fliser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG2: Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig, men det må påregnes utbedring/utskifting for å få TG0/1.

ETASJE 2 > TOALETTROM

TG 2 Teknisk anlegg

Det er etablert gulvstående toalett og servantskap. Naturlig ventilasjon

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG2: Det er kun naturlig ventilasjon i rommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG2: Det anbefales etablert mekanisk avtrekksvifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kobberrør fra byggeår og rør i rør ellers. Fordelerskap på bad i kjeller. Stoppekran i luke på bad i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG2: Løs servantkran på begge bad.

TG2: Vannrørene har overskredet mer enn halvparten av sin forventede brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG2: Anlegget fungerer i dag, så utbedringstiltak er ikke nødvendig, men på grunn av alderen kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG2: Løse kraner bør festes bedre.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Merknad: Det er ikke lokalisert dedikert stakepunkt. Staking kan normalt utføres fra sluk, vannlås ol. Med bakgrunn i ferdigattest forutsettes det at anlegget er iht. krav. Underliggende dokumentasjon er ikke innhentet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG2: Sen avrenning i servant på bad i 2. etasje

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG2: Pga av sen avrenning i servant anbefales en kontroll av rørlegger.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med avtrekk på våtrom og toalettrom. Spalteventil i vinduer.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

250 liter på bad i 2. etasje, 2015

190 liter på bad i underetasjen, fra 2024

Fast tilkoblet

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap med automatsikringer i entré.

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.
   2025

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

TG2: Det finnes ikke kursfortegnelse.

TG2: Det finnen ikke samsvarserklæring.

TG 3 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det mangler røykvarsler og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikring fra ca år 2005, opplyst av dagens eier.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong.

TG 2 Terrengforhold

Normalt greie fallforhold rundt bygningen, men fall i terreng oppfyller ikke dagens anbefaling på minst 1:50 i en bredde av 3 meter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

TG2: Normalt greie fallforhold rundt bygningen, men fall i terreng oppfyller ikke dagens anbefaling på minst 1:50 i en bredde av 3 meter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG2: Ved arrondering eller oppgradering av drenering anbefales det etablert fall i terrenget på min. 1:50 i en bredde på 3 meter.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bunnledninger (vann- og avløpsledninger under boligen) er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG2: Mer enn halve den normalt forventede brukstiden for bunnledningene har passert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG2: Det er ikke nødvendig med utbedring av anlegget da anlegget fungerer i dag, men pga. alder er det usikker fremtidig funksjon og det er fare for skade.
Som en sikkerhet og forebyggende tiltak kan det vurderes kamerainspeksjon.

TG IU Oljetank

TGIU: Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

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

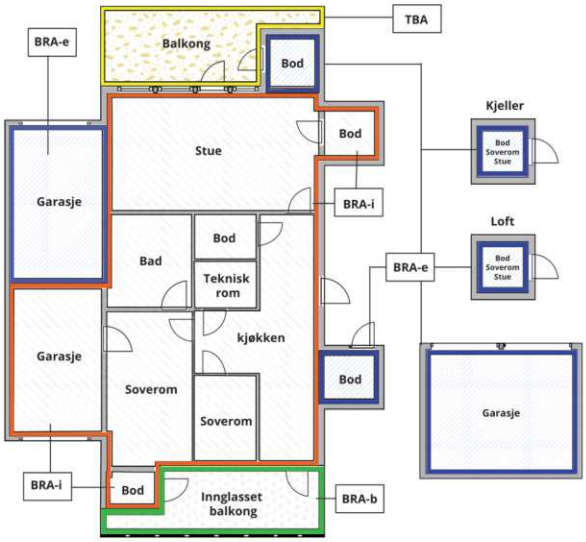
Hva er måleverdig areal?

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 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

Rekkehus

Ny arealstandard

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)
Etasje 1	45			45	17		45
Etasje 2	45			45			45
Kjeller	44			44			44
Loft						40	40
SUM	**134**				**17**	**40**	**174**
SUM BRA	**134**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Gang, Kjøkken, Stue		
Etasje 2	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Toalettrom, Gang		
Kjeller	Stue/kjøkken, Bad, Soverom, Bod		
Loft	Uinnredet loft		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke fremvist.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Nytt bad og 2 kjøkken i 2021, nytt elektrisk anlegg i 2025.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Merknad: Rømningsvinduer i kjeller har et mål på 140 cm fra parkett til vinduskarm, det skal maksimalt være 100 cm. Det må installeres et fast møbel under vindu for å få det godkjent som rømningsvindu.

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		5		5	

SUM		**5**
SUM BRA	**5**	

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		19		19	
SUM		**19**			
SUM BRA	**19**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	39	5
Bod	0	0
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2025	Christian Omre	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	80	202		0	134 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Dønskiveien 74D

Hjemmelshaver
Hussain Mohammad Taqi

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 700 000	2007

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	28.03.2025		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	28.03.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	28.03.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	28.03.2025	
2	28.03.2025	
3	28.03.2025	
4	28.03.2025	
5	28.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7250241

Selger 1 navn
Mohammad Taqi Hussain

Gateadresse
Dønskiveien 74 D

Poststed	Postnr
GJETTUM	1346

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2007

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 18

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lekkasje i kjeller badet

Document reference: 7250241

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Rør arbeidet
Arbeid utført av	Fornebu rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Smøre membran og våtromsplater

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	God kjent av Bærum kommune

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	+ egeninnsats
Arbeid utført av	accept Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	accept Elektro

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250241

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kjeller

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bærum kommune

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250241

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 7250241

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mohammad Taqi Hussain	2e7e58b793cc879b86547 6385f83d829d9cdfb7e	16.05.2025 13:08:34 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7250241

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

Dønskiveien 74D

Nabolaget Dønski - vurdert av 72 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Levre skole (1-7 kl.) 581 elever, 25 klasser	7 min 0.6 km	
Evje skole (1-7 kl.) 335 elever, 24 klasser	13 min 1.1 km	
Bryn og Hammerbakken skole (1-7 kl... 328 elever, 21 klasser	6 min 3 km	
Hauger skole (8-10 kl.) 321 elever, 24 klasser	13 min 1.1 km	
Norges Realfagsungdomsskole Sandvi... 192 elever, 13 klasser	20 min 1.6 km	
Dønski videregående skole 550 elever, 29 klasser	5 min 0.5 km	
Rosenvilde videregående skole 620 elever	11 min 1 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Vebekkveien Linje 204, 205, 215A, 215B	2 min 0.2 km	
Hauger Linje 3	13 min 1.1 km	
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	8 min 3.3 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 19.4 km	
Oslo Gardermoen	53 min	

BARNEHAGER

Helgerud Menighets barnehage (1-5 ... 19 barn	6 min 0.5 km	
Dønski barnehage (1-5 år) 83 barn	7 min 0.6 km	
Espira avd. Nøtteskogen (1-5 år) 165 barn	16 min 1.3 km	

DAGLIGVARE

Coop Extra Dønski	2 min
Bunnpris Gjettum	9 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	22 min
Sykehusapoteket Asker og Bærum	13 min
Kolsås Vinmonopol	21 min

SPORT

Dønski nærmiljøanlegg	3 min
Levre skole	5 min
Mizuchi kampsport	7 min
Vest Helse og Trening	9 min

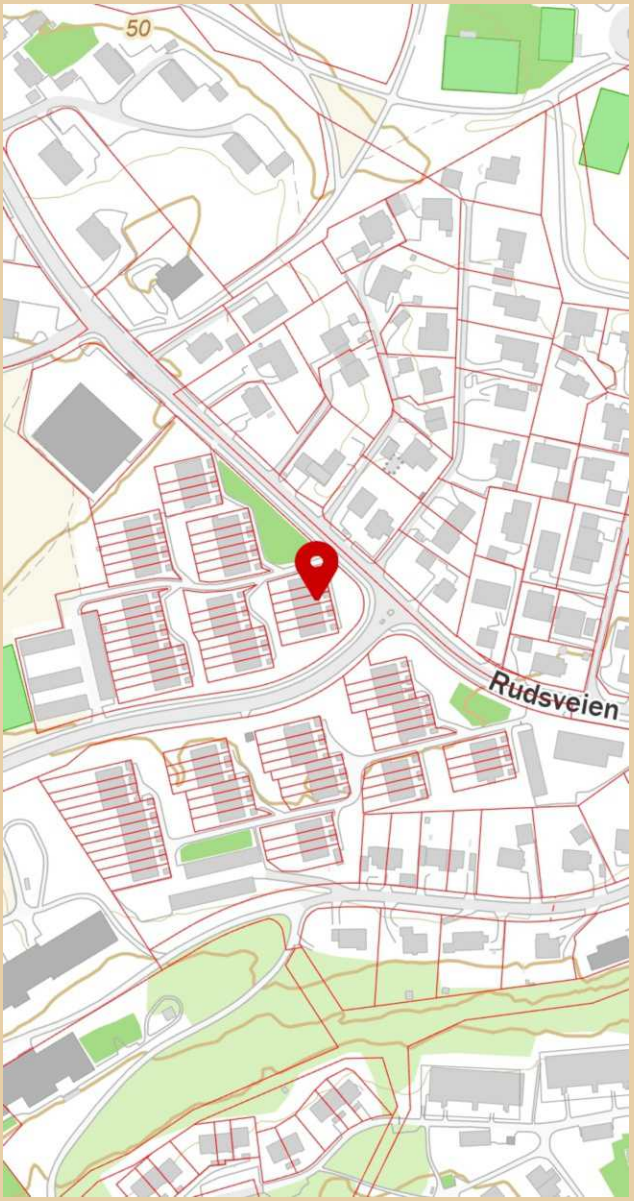
Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 82/100

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

Boligopplysninger:

Dønskijordet Huseierforening
DØNSKIVEIEN 74 D
1346 GJETTUM

Vår ref.: 19/46
Type: Forening
Eiere: Mohammad Taqi Hussain

Organisasjonsnr: 912 157 512

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 600**

Felleskostnader:	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN	376
	FELLESUTGIFTER	2 810
	AVDRAG LÅN	414

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	56 901	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	5 007 321	Klient gj. s. årsoppg.:	0

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94907045336, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 21.03.2025: 6.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 114
Saldo per 21.03.2025: 4 661 710
Andel av saldo: 52 974
Første termin/første avdrag: 08.04.2018 (siste termin 08.09.2034)

Lånenummer: 94907045344, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 21.03.2025: 6.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 36
Saldo per 21.03.2025: 345 611
Andel av saldo: 3 927
Første termin/første avdrag: 08.04.2018 (siste termin 08.03.2028)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder: Ingunn Lambertsen
Adresse: Dønskiveien 72 G
Postnr/-sted: 1346 GJETTUM
E-post: ingunn_lambertsen@hotmail.com

Parkering: Se vedtektene

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 80/27, 80/28
Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Dønskijordet Huseierforening	**Vår ref.:**	19/46
DØNSKIVEIEN 74 D	**Type:**	Forening
1346 GJETTUM	**Eiere:**	Mohammad Taqi Hussain

Organisasjonsnr: 912 157 512

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	1427026

O R D E N S R E G L E R

DØNSKIJORDET HUSEIERFORENING

(Vedtatt på ordinær generalforsamling 19. april 1988)
(Endret på ordinær generalforsamling 11.04.94, 22.04.96, 28.04.97, 22.04.98, 04.04.16 og 29.04.2024)

1. INNLEDNING

"ORDENSREGLER" er en oppfordring til beboere som har til hensikt å bidra til å skape gode forhold innen Dønskijordet Huseierforening. Foruten lovverk slik som for eksempel «Lov om rettshøve mellom granner (naboloven)» ønsker vi med ordensregler å sikre trivsel og hygge i nærmiljøet. Dette er selvsagt avhengig av at beboerene følger ordensregler, samt opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

2. BRUK AV EIENDOMMEN

Eiendommen må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Dette gjelder f.eks. sjenerende lagring av sykler, sportsutstyr, ved o.l., samt unødig støy etc.

Vis hensyn og informer naboer ved aktiviteter som innebærer støy, slik som sammenkomster eller oppussing. Det er lytt i våre hus.

Ved eventuell anskaffelse av husdyr, bes eieren varsle de nærmeste naboene. Ved dyrehold skal dette være til minst mulig sjenansefor de andre medlemmene av huseierforeningen. Eierne er ansvarlige for å fjerne sine husdyrs etterlatenskaper

Det er ikke tillatt å ha gjenstander eller iverksette noe på eiendommen som urimelig eller unødvendig medfører ulempe, skade eller fare for naboeiendom. Naboloven § 2 gjelder tilsvarende.

3. BRUK AV FELLESOMRÅDE

Vær med på å verne om vegetasjon og beplantninger. Felling av trær og busker må bare finne sted etter at styret har samtykket på forhånd.

Ved ballspill eller annen høylydt lek på fellesarealer må det ta hensyn til naboer.

Stikkveien skal kun benyttes til nødvendig kjøring. Biler skal parkeres i garasjeannlegg eller på oppmerket parkeringsplass. Båter, henger, campingvogner eller avskiltede biler skal verken parkeres på fellesareal eller parkeringsplass. Ved midlertidig behov skal dette søkes styret. Mislighold av dette vil kunne medføre at kjøretøyet fjernes for eiers regning uten varsel.

4. BRUK AV FELLES GARASJEANLEGG

4.1 Det er kun bilen og bilens tilbehør som skal anbringes på garasjeplassen. Dersom medlemmet eller medlemmets husstand ikke disponerer bil, kan garasjen benyttes til andre formål etter styrets godkjennelse. Når husstanden disponere bil skal det til

enhver tid være plass til å parkere en bil i garasjen. Mislighold vil kunne medføre tilbaketrekking av garasjeplass.

4.2 Medlemmet er forpliktet til å behandle garasjen med all mulig aktsomhet. Medlemmet er ansvarlig for skade påført garasjeanlegget av medlemmet selv eller av personer i medlemmets husstand eller av andre som medlemmet har gitt adgang til garasjen. Skader og innbrudd skal gis melding om til styret.

4.3 Utgifter til utvendig vedlikehold dekkes av Huseierforeningen, men arbeidet med slikt vedlikehold skal i den grad det er hensiktsmessig, utføres av medlemmet. Utvendig maling/beising skal skje i fellesskap med den maling/beis som styret bestemmer. Innvendig vedlikehold er medlemmets ansvar.

4.4 Garasjeanleggene tillates ikke benyttet for utførelse av brannfarlige arbeider av noe slag eller til oppbevaring av brannfarlige varer. Etter bruk av, eller ved feil på brannslukningsapparater, skal dette gis melding om til styret. Det er heller ikke tillatt å drive polering med maskin eller service av annet enn egne biler i egen garasje.

4.5 Bytting av tilviste garasjeplasser skal kun skje etter styrets godkjennelse.

4.6 Bruksretten til garasjeplass følger leiligheten og kan ikke overdras separat. Dersom medlemmet har leid ut sin garasjeplass, må leieavtalen sies opp ved et eventuelt salg, slik at garasjen stilles til kjøpers disposisjon ved overtagelse av bolig. Utleie kan kun gjøres til andre medlemmer av huseierforeningen. Biler skal parkeres i tildelt garasje, eller på oppmerket parkeringsplass. Brudd på denne regel girstyret rett til og kan medføre parkeringsavgift kr. 750,- pr. tilfelle.

4.7 Utgifter til strøm kan fordeles i henholdt til den enkeltes forbruk.

VEDTEKTER
for

DØNSKIJORDET HUSEIERFORENING
(vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 20.05.1987)
(Endret på ekstraordinær generalforsamling 27.10.15)
(Endret på ordinær generalforsamling 24.04.95, 22.04.96, 04.04.16 og 16.04.18)

-1-
NAVN OG EIERFORHOLD

Dønskijordet Huseierforening eier eiendommen av gnr. 80 bnr. 27 og 28 med påstående garasjeanlegg. Eiere av boliger i Dønskijordet har rett og plikt til å være medlemmer av foreningen.

Hver boligenhet har på generalforsamlingen en stemme.

-2-
FORMÅL

Huseierforeningens formål er:

a) å opparbeide, vedlikeholde og forvalte huseierforeningens eiendom med grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser fellesbygninger og fellesinnretninger av enhver art, samt forvalte garasjeanleggene.
b) å ivareta og koordinere medlemmenes fellesinteresser som boligeiere.
c) Sørge for godt naboskap og at gjeldende vedtekter og ordensregler overholdes.

-3 -
FELLESUTGIFTER

Huseierforeningen betaler alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesområdene med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntarealer og beplantninger, felles forsikringer herunder villaforsikring for samtlige boligenheter, felleskommunale avgifter, honorar til forretningsfører og styre, utgifter til kabelanlegg samt utgifter til andre fellestiltak som pålegges av generalforsamlingen.

Videre betaler huseierforeningen alle kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanleggene.

Til dekning av fellesutgifter betaler hver boligenhet tilknyttet huseierforeningen et kostnadsbidrag som forfaller forskuddsvis senest den 1. i hver måned.

- 4 -
MEDLEMMENES PLIKTER

Medlemmene er forpliktet til å rette seg etter huseierforeningens vedtekter og vedtak fattet av generalforsamlingen og styre. Valg av farger ved utvendig oppussing, samt utvendige bygningsarbeider inkludert tak, skal forelegges huseierforeningens styre for godkjennelse før arbeidene igangsettes.

Medlemmene skal utføre alminnelig vedlikehold av hus og hage.

Alle medlemmer kan velges til, og plikter å påta seg, verv i huseierforeningen. Et medlem kan nekte gjenvalg i påfølgende periode.

Huseierforeningens styre og forretningsfører skal ha skriftlig melding om salg av bolig av den/dem som på vegne av selger forestår valget.

- 5 -
BRUKSRETT TIL GARASJE

Hver boligenhet har normalt rett til å benytte en garasjeplass i felles garasjeanlegg etter tilvisning fra huseierforeningens styre. Medlemmene plikter å følge de regler som huseierforeningen til enhver tid har vedtatt. Ved brudd på reglene kan medlemmets rett til bruk av garasje trekkes tilbake av styret. Biler skal parkeres i tildelt garasje, eller på oppmerket parkeringsplass. Brudd på denne regel gir styret rett til å ilegge et parkeringsgebyr på kr. 750,- hver gang dette skjer.

-6-
UTLEIE

Ved utleie av bolig eller garasjeplass, er utleier ansvarlig for at leietaker forplikter seg til å følge huseierforeningens vedtekter samt vedtak fattet av generalforsamling og styre. Utleie av tildelt garasjeplass kan kun skje til andre beboere i Dønskijordet Huseierforening og skal meldes og godkjennes av styret.

- 7 -
GENERALFORSAMLING

Generalforsamlingen er huseierforeningens høyeste myndighet.

Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen 30. april med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel. Hver boligenhet har på generalforsamlingen én stemme, jfr. pkt. 1.
Det er anledning til å møte ved fullmektig. Ingen kan møte med mer enn en fullmakt.
Generalforsamlingen ledes av styrets leder. Protokoll føres. Alle vedtak fattes ved simpelt flertall av de avgitte stemmer med unntakelse av vedtak som nevnt i pkt. 11 og pkt. 13

samt vedtak som gjelder låneopptak ved pant eller salg av foreningens faste eiendommer. Vedtak om dette krever minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer.
På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Informasjon fra styret.
3. Godkjenning av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett, honorar til styret og fastsettelse av kostnadsbidragets størrelse.
5. Valg av revisor.
6. Valg av styreleder, styremedlemmer for 2 år og varamenn for 1 år.
7. Valg av valgkomitè på 2 medlemmer.
8. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

Generalforsamlingen velger ved særskilt valg leder for styret blant styrets medlemmer. Funksjonstiden for styreleder er 2 år.

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallelsen når det settes fram krav om det senest åtte uker før generalforsamlingen.

-8- EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

Ekstraordinær generalforsamling skal innkalles med samme frist når det kreves av et flertall i styret, revisor eller når minst 10% av de stemmeberettigede skriftlig krever det. Den som krever ekstraordinær generalforsamling, må angi hvilket emne som ønskes behandlet.

-9-
STYRET

Huseierforeningen ledes av et styre bestående av totalt 5 medlemmer med 2 varamedlemmer. Funksjonstiden for styremedlemmer er 2 år, dog slik at 2 av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er til stede og minst tre stemmer for vedtaket. Styret forestår den daglige drift av huseierforeningens eiendom med garasjeanleggene i samsvar med huseierforeningens formål og generalforsamlingens vedtak i samarbeid med forretningsfører.

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

- 10 -
FORRETNINGSFØRER

Asker og Bærum Boligbyggelag A/L er foreningens forretningsfører.
Forretningsføreren forestår den daglige drift av huseierforeningens eiendom og garasjeanleggene. Han sørger for innkreving av kostnadsbidraget fra de tilknyttede boligenheter, og fører huseierforeningens regnskap. Videre fremmer han overfor styret i huseierforeningen forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

- 11 -
PANTESIKKERHET

Som sikkerhet for oppfyllelse av rekkehuseiernes/seksjonseiernes forpliktelser, er det utstedt sikkerhetsobligasjoner i hvert bolig med kr. 15.000,- til huseierforeningen.
Denne panterett er uten opptrinnsrett. Huseierforeningen v/forretningsføreren er forpliktet til å vike prioritet for inntil 90% av lånetakst etter Forsikringsrådets regler.

Alle sikkerhetsobligasjoner deponeres hos forretningsføreren som ved en boligeiers mislighold av økonomisk art, har fullmakt til å begjære tvangsauksjon over vedkommendes bolig.

Boligeierne forplikter seg til hvert 10. år, første gang pr. 1.1.1997, å medvirke til regulering og tinglysing av den ovennevnte panterett i samsvar med konsumprisindeksen. Utgangspunkt for indeksavlesning er avlesning pr. 15.1.87. Boligeierne kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

- 12 -
VEDTEKTSENDRINGER

Endringer i huseierforeningens vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

-13-
TVISTER

Eventuelle tvister mellom huseierforeningen og en eier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Partene vedtar eiendommens verneting (rettskrets) som eneste verneting.

-14-
OPPLØSNING

Oppløsning av huseierforeningen kan ikke skje uten etter vedtak med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer på to påfølgende generalforsamlinger.

Dønskijordet Huseierforening



Ordinær generalforsamling | 2024

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinær generalforsamling i Dønskijordet Huseierforening

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinær generalforsamling?

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

Dønskijordet Huseierforening

Til medlemmene og andre med møterett

Innkalling til ordinær generalforsamling i Dønskijordet Huseierforening

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Dønskijordet Huseierforening

Tid: mandag 29.04.2024 kl. 18:30
Sted: Levre skole - storstua

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Karianne Svalund Bergseng / ABBL

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av et medlem til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning. Regnskapet viser et overskudd på 554 989 kr. Overskuddet reduserer udekket tap. Revisors beretning tas til etterretning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 150 000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Revidering av husordensreglene

Styret har revidert husordensreglene. Se vedlagt utkast i innkallingen.

Forslag til vedtak: Styret forslag til endringer i husordensreglene vedtas.

5.2 Økning i felleskostnader fra 1.februar 2024

I henhold til vedtektene skal kostnadsbidragets (felleskostnader) størrelse fastsettes av generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Felleskostnadene øker med 540 kr. i måneden fra 1.februar 2024. Månedlige felleskostnader fra og med 1.februar er 3 600 kr.

5.3 Vedtektsendring punkt 7 Generalforsamling, 2.avsnitt punkt 4

Styret foreslår å endre punkt 7 Generalforsamling, 2.avsnitt punkt 4 i vedtektene vedrørende hvilke saker som skal behandles på generalforsamlingen.

Nåværende ordlyd i 4. punkt:

4. Driftsbudsjett, honorar til styret og fastsettelse av kostnadsbidragets størrelse

Bakgrunnen for endringen er å gi styret myndighet til å fastsette kostnadsbidragets (felleskostnader) størrelse uten å måtte kalle inn til generalforsamling. Dersom det i løpet av driftsåret oppstår forhold som tilsier at huseierforeningen trenger mer inntekter og at felleskostnadene må økes for å sikre finansiering av løpende utgifter, vil det være behov for å kalle inn til ekstraordinær generalforsamling etter vedtektene punkt 8. Tilsvarende også ved reduksjon av felleskostnadene.

Det er hensiktsmessig at styret fastsetter størrelsen på felleskostnadene da det er styret som står ansvarlig for driften i huseierforeningen.

Forslag til vedtak: Vedtektenes punkt 7 Generalforsamling, 2.avsnitt punkt 4 endres til følgende ordlyd i nytt punkt 4 og 5:

4. Eventuell godtgjørelse til styret

5. Driftsbudsjett

6. Saker fra beboere

6.1 Sak fra Erik Kolbu

Se vedlagt sak fra Erik Kolbu i innkallingen.

Forslag til vedtak: Juridisk uttalelse fra juridisk avdeling i ABBL tas til etterretning.

Styrets innstilling: Styret har vært i kontakt med juridisk avdeling i ABBL i forhold til spørsmålet om økning av felleskostnader og vedtektene:

"Økninger i felleskostnadene må sannsynligvis behandles og vedtas på generalforsamlingen, jfr. vedtektenes punkt 7 Generalforsamlingen, 2.avsnitt punkt 4."

7. Budsjett for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Ingunn Lambertsen
Styremedlem, Solveig Kristine Stensvik
Styremedlem, Ute Schroeter
Styremedlem, Svenn Erik Pettersen
Styremedlem, Niklas Andrè Vesterdahl
Varamedlem, Olav Ajer Lilleaasen
Varamedlem, Brita Cecilie Brandseth-Ellie

8.1 Valg av styreleder

Det skal velges styreleder for to år.

Forslag til vedtak: Ingunn Lambertsen gjenvelges som styreleder for to år.

8.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges to styremedlemmer for to år.

Svenn Erik Pettersen tar gjenvalg. Niklas Andrè Vesterdahl tar ikke gjenvalg.

Forslag til vedtak: Svenn Erik Pettersen og Ruben Skagtun velges som styremedlemmer for to år.

8.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges to varamedlemmer for et år.

Forslag til vedtak: Brita Cecilie Brandseth-Ellie og Olav Ajer Lilleaasen gjenvelges som varamedlemmer for et år.

8.4 Valg av valgkomité

Det skal velges valgkomité på to medlemmer.

Niklas Andrè Vesterdahl stiller til valg.

8.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

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

Med vennlig hilsen
Dønskijordet Huseierforening
Styret

DØNSKIJORDET HUSEIERFORENING

Styrets orientering for 2023

1. TILLITSVALGTE
   Siden forrige ordinære årsmøte/generalforsamling har huseierforeningens tillitsvalgte vært følgende:

Leder:	Ingunn Lambertsen	Dønskiveien 72G
Styremedl.:	Kristine Stensvik	Dr. Jenssensvei 68A
	Svenn Erik Pettersen	Rudsveien 16B
	Niklas Vesterdahl	Dr. Jenssensvei 64B
	Ute Schroeter	Rudsveien 20E
Varamedl.:	Brita Cecilie Brandseth-Ellie	Dønskiveien 70H
	Olav Ajer Lilleaasen	Dønskiveien 74C
Valgkomité:	Kai Nygård	Dønskiveien 72A
	Kjell Anders Matre	Dr. Jenssensvei 66B
	Eivind Stensvik	Dr. Jenssensvei 68A

2. **FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON**
   Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag , v/ forettningsfører Karianne Svalund Bergseng (ABBL). Sameiets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

3. **BYGNINGER OG FORSIKRINGER**
   Huseierforeningen består av 88 eierseksjoner. Huseierforeningens eiendom har gårdsnr. 80 bruksnr. 27 og gnr. 80, bnr. 28 i Bærum kommune.

   Forsikringer
   Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring. Forsikringsnummer er 1427026-1.3.

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

Ved skade skal denne meldes til ABBL, fortrinnsvis til skade@abbl.no , eller skadeskjema på ABBL's nettside http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema. Egenandelen ved skader vil utgjøre kr. 20.000,-.

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

4. **SALG/REFINANSIERING**
   For verdivurdering i forbindelse med salg eller refinansiering, ta kontakt med ABBL Eiendomsmegling **tlf. 67 57 40 50.**
   ABBL Eiendomsmegling har oversikt over alle leiligheter som selges i ditt boligselskap.

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

5. REGNSKAPET FOR 2023

Regnskapet viser et overskudd på 554 989,- I fjor hadde vi tilsvarende et underskudd på kr. 55 173,-

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som som forventet, men utgiftene noe høyere enn forventet. Dette er ett resultat av dagens rentemarked samt prisstigning og nødvendig arbeid gjort rundt renovasjonsanlegg i Dønskiveien.

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

6. STYREARBEID 2023

Styret har i 2023 avholdt 8 planlagte styremøter og flere ad-hoc møter. Det er utført noe vedlikehold i 2023. Dette har krevd over normal arbeidsinnsats fra styret. De viktigste vedlikeholdspunkter har vært:

VÅR- OG HØSTDUGNAD. Gjennomføres årlig i regi av styret.

AVLØPSRØR. Det har vært noen små utforinger rundt avløpsrør. Dette har imidlertid hver rekke der dette har vært utfordrende tatt tak i etter rådgivning fra styret.

GARASJEPORTER. Det har ikke vært gjennomført service på garasjeportene siden 2022. Ny service i 2024. Imidlertid har det vært noen utforinger med porter. Reservedeler til dagens porter er ikke tilgjengelig i dagens marked. Det vil ai at selv med små feil må hele porten byttes.

GARASJEANLEGG. Det elektriske anlegget med løsning for elbil/hybrid -lading har hatt noen utfordringer der sikringen har gått. Dette har medført at enkelte har hatt problemer med lading, og syret har måttet restarte sikringen med jevne mellomrom. Vi er i dialog med Abicon om dette. Vi har også sett på andre lade-løsninger. Likevel vil det medføre store ekstra kostander å bytte anlegg slik det er i dag. For nye beboere: alle som ønsker det kan nå installere ladestasjon i disponibel garasje for elbil/hybrid. Ladestasjon bekostes selv og eies av den enkelte. Kun godkjent lader fra Abicon skal benyttes og godkjennes av styret.

Videre har styret vært nødt til å være litt «politi» i forbindelse med bruk av garasjer i 2023. Vi har mottatt flere ti talls henvendelser fra beboere som klager over andre beboere som ikke bruker garasjen til parkering. Dessverre har mange av disse vært anonyme. Styret har anmodet alle til korrekt bruk av garasjer til fellesskapet gjenntatte ganger. Videre er det sendt direkte brev til de de gjelder samt snakket med medlemmer som ikke overholder vedtektene. Styret har ikke i 2023 inndratt rettigheter til bruk av garasje.

PLENKLIPPING. Det er utført ordinær gressklipping i 2023. Da det dessverre ble mottatt enkelte klager i 2023 ble det ikke utbetalt bonus.

LEKEPLASSER. Det ble utført en internbefaring av styret i 2023. Det ble konkludert md at det er behov av oppgradering av lekeplassene. Imidlertid var det ikke budsjett for dette i

2023. Vi har startet opp en lekeplass gruppe som ser på mulighet både for små oppgradering eller total renovasjon i samarbeid med eksterne firmaer i fremtiden. Dette arbeidet vil være pågående i hele 2024.

TV/BREDBÅND. Det har i 2023 blitt ferdigstilt og avsluttet arbeidet. Tilbakemeldingen til styret er at beboere er jevnt over fornøyde.

GRØNTAREAL. Det er utført mindre forefallende arbeid inkludert fjerning av alt ugress i alle sandkasser.

AVFALLASNLEGG: Avfallsanlegget i Dønskiveien ble i 2023 gjenstand for mye «hodebry». Da snøsmeltingen kom rant alt vannet inn i anlegget. Dette medførte at anlegget var ubrukelig i store perioder. Det har blitt har plukket opp gjensatt søppel, måkt snø for å unngå smeltenø inn i container, samt forsøkt lenset ut alt vannet i flere perioder. På slutten av 2023 ble det startet arbeid med å bygge mur rundt avfallsnallegget.

INFORMASJONSBREV: Styret skriver informasjonsbrev som legges i postkassen til alle husstander.

KONTAKT med abbl. Styret v/styreleder har hatt jevnlig kontakt med ABBl. Både i forhold til juridiske spørsmål, men også budsjett og økonomi.

PELIA: Styret har jevnlig kontakt (og befaring ved behov) med Pelia i forhold til skadedyr. Vi har jevnlig aktivitet av skadedyr i området vårt.

DIVERSE: Styret har mottatt diverse hendelser fra beboere som er forsøkt svart ut med hurtig som mulig. Det er blitt utført eller administrert enkelte små reparasjoner, blant annet byttet vindsky, avløp og lyspærer

7. PLANLAGT VESENTLIG VEDLIKEHOLD 2024

På bakgrunn av den ustabile økonomien ellers i samfunnet, samt huseierforeningens økonomi, planlegger styret og beholde, samt vedlikeholde dagens standard.

Vi ønsker også å hente inn tilbud på ulike løsninger av lekeplasser. Videre er det ønskelig rundt Rudsveien/Dr. Jensensvei å bytte enkelte porter. Imidlertid er det usikkert om hele gjerdet må byttes, og hvilke kostander det vil medføre.

Det er også i behov av enkelte justeringer av kummer/sluk og ny asfalt. Blant annet er en av garasjerekkene i Dønskiveien plaget med vann som renner inn som en konsekvens av nedsig i asfalt.

I 2024 vil vi benytte firma «Gammelnok.no» til å utføre gressklipping og annet vedlikehold.

8. KOMMENDE 5-ÅRS PERIODE:

Hvilke store oppgraderingen som kan utføres i løpet av de neste fem årene er usikkert i forhold til huseierforeningens økonomi. Hovedfokus vil være beholde, og vedlikeholde dagens standard (med enkelte unntak som tidligere nevnt).

De som har hatt vannskade grunnet flom/overvann, er selv ansvarlig for å oppgradere drenering rundt egen bolig. Det gjennomføres HMS-runde hvert annet år (partallsår). Det gjennomføres vår- og høstdugnad årlig..
Det planlegges ny vedlikeholdsrunder på fellesarealer med ABBL i 2025/2026.

Garasjene må også males i løpet av kort tid.

9. DIVERSE

Styret takker medlemmene for tålmodighet i forhold til styret «ustabilitet» i 2022 i forhold til skifte av styret to ganger.

Styret oppfordrer alle til å sende mail ved saker som ikke er akutt. Styret håper på forståelse for at vi ikke ønsker anonyme henvendelser . Henvendelser må som regel behandles på styremøtet, så derfor må noe behandlingstid påregnes.

Takk til alle som bidrar både på dugnad og ellers i hverdagen for at vi alle skal oppnå trivsel og glede i huseierforeningen vår.

Bærum, 11. april 2024

For Styret i Dønskijordet Huseierforening
Ingunn Lambertsen
Styreleder
Sign.

Resultatregnskap Dønskijordet Huseierforening, 2023

	Note	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	3 231 360	2 481 600	2 692 000	3 754 000
Annen driftsinntekt	2	76 179	46 595	70 000	70 000
Sum driftsinntekter		3 307 539	2 528 195	2 762 000	3 824 000
Utgifter					
Lønnskostnad	3	235 046	273 384	300 000	171 000
Annen driftskostnad	4	1 951 595	1 714 972	1 939 500	2 201 500
Vedlikehold, innkjøp	5	56 150	181 857	270 000	300 000
På kostning,rehabilitering,investering	6	0	0	130 000	0
Årets avskrivninger driftsløsøre, inventar	9	166 810	181 974	182 000	0
Sum driftskostnader		2 409 600	2 352 186	2 821 500	2 672 500
Driftsresultat før finansposter		897 939	176 009	-59 500	1 151 500
Finansielle poster					
Finansinntekt	7	2 811	3 250	1 000	5 000
Finanskostnad	8	345 760	234 433	305 000	397 000
Sum finansposter		-342 949	-231 183	-304 000	-392 000
Årsresultat		554 989	-55 173	-363 500	759 500

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Garasjer		1	1
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontor ol	9	0	166 810
Sum varige driftsmidler		1	166 811
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		301	167 111
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		41 191	29 205
Andre fordringer	10	48 313	43 357
Sum fordringer		89 504	72 562
Bankinnskudd, kasse o.l	11	694 318	564 735
Sum omløpsmidler		783 822	637 297
Sum eiendeler		784 123	804 408

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andre fond	12	0	-192 376
Udekket tap	12	-4 872 820	-5 235 434
Sum egenkapital		-4 872 820	-5 427 810
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	13, 16	5 555 493	5 988 998
Sum langsiktig gjeld		5 555 493	5 988 998
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		21 587	123 003
Forskudd felleskostnader		47 995	90 533
Annen kortsiktig gjeld	14	31 868	29 684
Sum kortsiktig gjeld		101 450	243 220
Sum gjeld		5 656 943	6 232 218
Sum egenkapital og gjeld		784 123	804 408

Dønskijordet Huseierforening

Sted:_____, dato:_____

Ingunn Lambertsen Styreleder	Niklas Andr· Vesterdahl Styremedlem	Svenn Erik Pettersen Styremedlem
Solveig Kristine Stensvik Styremedlem	Ute Schroeter Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet best³ ende av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for sm³ foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omlŋpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett ³ r er uansett klassifisert som omlŋpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Strŋrre anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset ŋkonomisk levetid avskrives planmessig over 5 ³ r. Mindre anskaffelser, men over kr. 15.000,- avskrives planmessig over 3 ³ r. Omlŋpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppfŋrt til p³ lydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatfŋrt n³ r de er opptjent. Det er foretatt avsetning for p³ lŋpte kostnader som strŋm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsfŋres etter hvert som vedlikehold faktisk er utfŋrt.

I huseierforeninger aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for det enkelte medlem . Alle utgifter til rehabilitering og p³ kostninger kostnadsfŋres fortlŋpede i den perioden tiltakene utfŋres. Den verdiŋkningen som disse rehabiliterings- og p³ kostnings tiltakene medfŋrer tilfaller det enkelte medlem uten at tiltaket aktiveres i huseierforeningen . I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles l³ neopptak i huseierforeningen , vil l³ neopptaket fremkomme som gjeld i huseierforeningens balanse og nedbetales gjennom huseierforeningens fellesutgifter. I slike tilfelle kan huseierforeningens egenkapital fremst³ som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Felleskostnader	2 211 792	1 776 192	1 987 000	2 920 000
EkstraordinŊ r innbetaling av felleskostnader	314 160	0	0	0
Avdrag ordinŊ re l³ n	460 416	460 416	460 000	437 000
Renter ordinŊ re l³ n	244 992	244 992	245 000	397 000
Sum	3 231 360	2 481 600	2 692 000	3 754 000

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Strŋm el-bil	71 179	46 595	70 000	70 000
Gevinst ved salg av anleggsmidler	5 000	0	0	0
Sum	76 179	46 595	70 000	70 000

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Lønn til ansatte	50 000	0	80 000	0
Feriepenger	6 000	0	10 000	0
Lønn	0	80 000	0	0
P³ lønte feriepenger	0	9 600	0	0
Styrehonorar	150 000	150 000	150 000	150 000
Andre honorarer	0	0	30 000	0
Arbeidsgiveravgift	28 200	32 430	28 500	21 000
Arbeidsgiveravgift feriepenger	846	1 354	1 500	0
Sum	235 046	273 384	300 000	171 000

Gjennomsnittlig antall ansatte 2023: 2

Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Strŋm nett/kraft	80 298	73 919	80 000	90 000
Veilys	20 468	19 655	20 000	21 500
Renovasjon	291 307	238 632	245 000	291 500
Containerleie	50 670	33 719	55 000	55 000
Kabel-tv (og ev. bredb³ nd)	484 183	452 433	580 000	623 000
Forsikring	648 738	586 358	650 000	650 000
Forvaltning og revisjon	113 642	110 266	112 000	118 000
Innbetalingsservice	3 256	4 136	4 500	4 500
Mŋtegodtgjŋrelse	0	7 500	0	0
Kontingent ABBL	500	500	500	500
Service ł³ ser og dŋrer	0	3 419	0	0
Kontingent Vellet	5 280	5 280	5 000	5 500
Vaktmestertjeneste	0	0	0	80 000
Snŋbrŋyting/strŋing/feiing	176 950	135 563	140 000	187 000
Drift, reparasjon maskiner	5 630	8 345	13 000	13 000
Renhold renovasjonsanlegg	42 499	0	0	25 000
Utgifter v/styret	5 645	13 452	10 000	10 000
Kurs/seminarer	0	0	5 000	5 000
Rekvisita, porto, mm	4 037	4 351	3 000	4 000
Datautgifter o.l	4 545	5 245	5 500	5 500
Fellesarrangement/dugnad	4 428	5 520	5 000	5 000
Leie av lokale	400	0	0	500
Gebyr	7 576	6 680	6 000	7 000
Blomster/gaver	1 544	0	0	0
Diverse	0	-1	0	0
Sum	1 951 595	1 714 972	1 939 500	2 201 500

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret

Note 5 - Vedlikehold, innkjŋp

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Materialer, redskap, verktŋy	3 258	62 500	50 000	0
Skilt	0	0	5 000	0
Vedlikehold bygg	6 231	0	0	0
Port	3 000	56 500	15 000	0
VedlikeholdVVS	8 741	0	0	0
Elektriker, materialer	0	2 300	5 000	0
Grŋntanlegg, fellesareal	0	18 750	20 000	0
Asfalt	0	0	5 000	0
Lekeplass, miljŋtiltak	73	0	20 000	0
Vedlikehold utvendig anlegg	0	0	10 000	0
Vedlikehold innvendig anlegg	0	-1 404	60 000	0
Renovasjonsanlegg	4 270	0	0	0
Garasjer	0	0	25 000	0
Egenandel skade	0	-7 740	0	0
Skadedyrbekjempelse	30 577	27 326	30 000	0
Diverse vedlikehold	0	23 625	25 000	300 000
Sum	56 150	181 857	270 000	300 000

Note 6 - P³ kostninger, rehabilitering, investering

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Grŋntanlegg, fellesareal	0	0	30 000	0
Renovasjonsanlegg	0	0	100 000	0
Sum	0	0	130 000	0

Note 7 - Finansinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renter p³ restanse	2 173	3 250	0	0
Renter plasseringskonto	638	0	1 000	5 000
Sum	2 811	3 250	1 000	5 000

Note 8 - Finanskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renteutgifter langsiktig l³ n	345 760	234 433	305 000	397 000
Sum	345 760	234 433	305 000	397 000

Note 9 - Driftsmidler, inventar, verktŋy, kontormaskiner o.l

	Nedgravd renovasjonsanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	909 869
¡ rets tilgang :	0
¡ rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	909 869
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	909 869

Note 9 - Driftsmidler, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l

Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	0
Årets avskrivninger :	166 810
Anskaffelsesår :	2018
Antatt levetid i år :	5

Noten viser estimert saldo pr. 31.12 og årlige avskrivninger

Note 10 - Andre fordringer

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Annen restanse	1	0
Periodisering kostnader	48 312	43 357
Sum	48 313	43 357

Kortsiktige fordringer

Note 11 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Bankinnskudd (driftskto)	474 377	495 431
Sparekonto Boligbanken	150 617	0
Andre bankinnskudd	69 324	69 304
Sum	694 318	564 735

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 12 - Egenkapital

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Opptjent egenkapital		
Andre fond/Udekket tap		
IB andre fond/udekket tap	-5 427 810	-5 372 636
Fra ³rets resultat	554 989	-55 173
Sum andre fond/udekket tap	-4 872 820	-5 427 810
Sum egenkapital	-4 872 820	-5 427 810

Huseierforeningen har pr 31.12 en bokførtnegativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppst³ ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved l³ neopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 13 - Gjeld til kredittinstitusjoner

		Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Gjeldsbrevl³n		5 085 931	5 424 750
Gjeldsbrevl³n		469 562	564 248
Sum	16	5 555 493	5 988 998

Det er stilt følgende pant: 0,-

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Påløpt arbeidsgiveravgift	846	0
Påløpte feriepenger	6 000	0
Påløpte feriepenger	0	9 600
Påløpte renter	25 022	20 084
Sum	31 868	29 684

Note 15 - Disponible midler

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Disponible midler per 01.01 IB	394 078	736 124
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	554 989	-55 173
Tilbakeføring avskrivninger	166 810	181 974
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-433 505	-420 650
Årets endring disponible midler	288 294	-293 850
Disponible midler UB	682 372	394 078

Note 16 - Gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken
Formål:	Rehabilitering felles sollrør, nytt renovasjonsanlegg	Refinansiering av garasjelån
Lånenummer:	94907045344	94907045336
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2018	2018
Rentesats:	6.85 %	6.85 %
Beregnet innfridd:	08.03.2028	08.09.2034
Opprinnelig lånebeløp:	1 000 000	7 136 503
Lånesaldo 01.01:	564 248	5 424 750
Avdrag i perioden:	94 686	338 819
Lånesaldo 31.12:	469 562	5 085 931
Saldo 5 år frem i tid:	0	3 189 727

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907045336	88	57 795	5 085 960
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907045344	88	5 336	469 568

Resultat og balanse med noter for Dønskijordet Huseierforening.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Dønskijordet Huseierforening

Styreleder	Ingunn Lambertsen (sign.)	12.03.2024
Styremedlem	Niklas Andrè Vesterdahl (sign.)	11.03.2024
Styremedlem	Ute Schroeter (sign.)	11.03.2024
Styremedlem	Solveig Kristine Stensvik (sign.)	11.03.2024
Styremedlem	Svenn Erik Pettersen (sign.)	11.03.2024

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til generalforsamlingen i Dønskijordet Huseierforening

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Dønskijordet Huseierforenings årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av huseierforeningens finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti

Penneo Dokumentnøkkel: XAKU6-ENJA4-L0KT5-KH6JW-6PEC4-6ZLY3

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av huseierforeningens interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om huseierforeningens evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at huseierforeningen ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: XAKU6-ENJA4-L0KT5-KH6JW-6PEC4-6ZLY3

PENNEO

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

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

Svein Christian Wiig
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-03-14 14:51:14 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: XAKU6-ENJA4-L0KT5-KH6JW-6PEC4-6ZLY3

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

O R D E N S R E G L E R

DØNSKIJORDET HUSEIERFORENING

(Vedtatt på ordinær generalforsamling 19. april 1988)
(Endret på ordinær generalforsamling 11.04.94, 22.04.96, 28.04.97, 22.04.98, 04.04.16 og 29.04.2024)

1. INNLEDNING

"ORDENSREGLER" er en oppfordring til beboere som har til hensikt å bidra til å skape gode forhold innen Dønskijordet Huseierforening. Foruten lovverk slik som for eksempel «Lov om rettshøve mellom granner (naboloven)» ønsker vi med ordensregler å sikre trivsel og hygge i nærmiljøet. Dette er selvsagt avhengig av at beboerene følger ordensregler, samt opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

2. BRUK AV EIENDOMMEN

Eiendommen må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Dette gjelder f.eks. sjenerende lagring av sykler, sportsutstyr, ved o.l., samt unødig støy etc.

Vis hensyn og informer naboer ved aktiviteter som innebærer støy, slik som sammenkomster eller oppussing. Det er lytt i våre hus.

Ved eventuell anskaffelse av husdyr, bes eieren varsle de nærmeste naboene. Ved dyrehold skal dette være til minst mulig sjenansefor de andre medlemmene av huseierforeningen. Eierne er ansvarlige for å fjerne sine husdyrs etterlatenskaper

Det er ikke tillatt å ha gjenstander eller iverksette noe på eiendommen som urimelig eller unødvendig medfører ulempe, skade eller fare for naboeiendom. Naboloven § 2 gjelder tilsvarende.

3. BRUK AV FELLESOMRÅDE

Vær med på å verne om vegetasjon og beplantninger. Felling av trær og busker må bare finne sted etter at styret har samtykket på forhånd.

Ved ballspill eller annen høylydt lek på fellesarealer må det ta hensyn til naboer.

Stikkveien skal kun benyttes til nødvendig kjøring. Biler skal parkeres i garasjeannlegg eller på oppmerket parkeringsplass. Båter, henger, campingvogner eller avskiltede biler skal verken parkeres på fellesareal eller parkeringsplass. Ved midlertidig behov skal dette søkes styret. Mislighold av dette vil kunne medføre at kjøretøyet fjernes for eiers regning uten varsel.

4. BRUK AV FELLES GARASJEANLEGG

4.1 Det er kun bilen og bilens tilbehør som skal anbringes på garasjeplassen. Dersom medlemmet eller medlemmets husstand ikke disponerer bil, kan garasjen benyttes til andre formål etter styrets godkjennelse. Når husstanden disponere bil skal det til

enhver tid være plass til å parkere en bil i garasjen. Mislighold vil kunne medføre tilbaketrekking av garasjeplass.

4.2 Medlemmet er forpliktet til å behandle garasjen med all mulig aktsomhet. Medlemmet er ansvarlig for skade påført garasjeanlegget av medlemmet selv eller av personer i medlemmets husstand eller av andre som medlemmet har gitt adgang til garasjen. Skader og innbrudd skal gis melding om til styret.

4.3 Utgifter til utvendig vedlikehold dekkes av Huseierforeningen, men arbeidet med slikt vedlikehold skal i den grad det er hensiktsmessig, utføres av medlemmet. Utvendig maling/beising skal skje i fellesskap med den maling/beis som styret bestemmer. Innvendig vedlikehold er medlemmets ansvar.

4.4 Garasjeanleggene tillates ikke benyttet for utførelse av brannfarlige arbeider av noe slag eller til oppbevaring av brannfarlige varer. Etter bruk av, eller ved feil på brannslukningsapparater, skal dette gis melding om til styret. Det er heller ikke tillatt å drive polering med maskin eller service av annet enn egne biler i egen garasje.

4.5 Bytting av tilviste garasjeplasser skal kun skje etter styrets godkjennelse.

4.6 Bruksretten til garasjeplass følger leiligheten og kan ikke overdras separat. Dersom medlemmet har leid ut sin garasjeplass, må leieavtalen sies opp ved et eventuelt salg, slik at garasjen stilles til kjøpers disposisjon ved overtagelse av bolig. Utleie kan kun gjøres til andre medlemmer av huseierforeningen. Biler skal parkeres i tildelt garasje, eller på oppmerket parkeringsplass. Brudd på denne regel girstyret rett til og kan medføre parkeringsavgift kr. 750,- pr. tilfelle.

4.7 Utgifter til strøm kan fordeles i henholdt til den enkeltes forbruk.

Gjettum 2024-01-24

Styrets mandag vedr. økning av kostnadsbidrag

Viser til epost mottatt 11. desember 2023 fra ABBL v/Karianne Svalund vedr. varsel om økning i felleskostnader. Det blir her varslet at månedlig husleie (kostnadsbidrag) økes til kr. 3,600.- (en økning på 17.5%).

I denne forbindelse har jeg følgende sak som ønskes behandlet på førstkommende generalforsamling.

1. Har styret myndighet til å øke kostnadsbidraget til driftsbudsjettet uten forutgående godkjennelse på generalforsamling?

   Jfr. Vedtektene §7
   «Alle vedtak fattes ved simpelt flertall av de avgitte stemmer....» +
   På den ordinære generalforsamlingen skal disse sakene behandles:
   «listepunkt 4. Driftsbudsjett, honorar til styret og kostnadsbidragets størrelse»

   Jfr. Vedtektene §9
   «Styret forestår den daglige drift av huseierforeningens eiendom med garasjeanleggene i samsvar med huseierforeningens formål og generalforsamlingens vedtak i samarbeid med forretningsfører.»

   Slik jeg forstår våre vedtekter, må endringer i kostnadsbidraget først godkjennes av generalforsamlingen (ordinær eller ekstraordinær).

   For at saken over skal kunne avklares skikkelig og kunne brukes som dokumentasjon/referanse for fremtiden, ønskes det at det innhentes en skriftlig vurdering og konklusjon fra juridisk avdeling hos ABBL.

Med hilsen

Erik Solbu

Erik Solbu
Dønskiveien 78 D

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Dønskijordet Huseierforening mandag 29.04.2024 kl. 18:30 - Levre skole - storstua.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Karianne Svalund Bergseng / ABBL

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Karianne Svalund Bergseng / ABBL

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 14 medlemmer som leverte adgangstegn. Det ble levert 4 fullmakter, totalt 18 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Karianne Svalund Bergseng

1.4 Valg av et medlem til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Joakim Salberg

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Erik Solbu foreslo å bytte om rekkefølgen av behandling av sak 6.1 og sak 5.3 under generalforsamlingen. Dette ble stemt over og 12 stemte for endring av rekkefølgen til disse to sakene. Tatt til etterretning.

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Vedtak:
Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning. Regnskapet viser et overskudd på 554 989 kr. Overskuddet reduserer udekket tap. Revisors beretning tas til etterretning.

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Godkjent. Styret får kr 150 000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Revidering av husordensreglene

Styret har revidert husordensreglene. Se vedlagt utkast i innkallingen.

Det ble foretatt en mindre endring av ordlyden under punkt 3. Bruk av fellesområde vedrørende borttauing av biler, da det må varsles før borttauing, i henhold til parkeringsforskriften.

Vedtak:
Styret forslag til endringer i husordensreglene ble vedtatt med 16 stemmer.

5.2 Økning i felleskostnader fra 1.februar 2024

I henhold til vedtektene skal kostnadsbidragets (felleskostnader) størrelse fastsettes av generalforsamlingen.

Vedtak:
Felleskostnadene øker med 540 kr. i måneden fra 1.februar 2024. Månedlige felleskostnader fra og med 1.februar er 3 600 kr. Økningen ble enstemmig vedtatt.

5.3 Vedtektsendring punkt 7 Generalforsamling, 2.avsnitt punkt 4

Styret foreslår å endre punkt 7 Generalforsamling, 2.avsnitt punkt 4 i vedtektene vedrørende hvilke saker som skal behandles på generalforsamlingen.

Nåværende ordlyd i 4. punkt:

4. Driftsbudsjett, honorar til styret og fastsettelse av kostnadsbidragets størrelse

Bakgrunnen for endringen er å gi styret myndighet til å fastsette kostnadsbidragets (felleskostnader) størrelse uten å måtte kalle inn til generalforsamling. Dersom det i løpet av driftsåret oppstår forhold som tilsier at huseierforeningen trenger mer inntekter og at felleskostnadene må økes for å sikre finansiering av løpende utgifter, vil det være behov for å kalle inn til ekstraordinær generalforsamling etter vedtektene punkt 8. Tilsvarende også ved reduksjon av felleskostnadene.

Det er hensiktsmessig at styret fastsetter størrelsen på felleskostnadene da det er styret som står ansvarlig for driften i huseierforeningen.

Vedtektenes punkt 7 Generalforsamling, 2.avsnitt punkt 4 endres til følgende ordlyd i nytt punkt 4 og 5:

4. Eventuell godtgjørelse til styret

5. Driftsbudsjett

Vedtak:
Ikke vedtatt. 3 stemte for forslaget om å endre vedtektene og 13 stemte i mot.

6. Saker fra beboere

6.1 Sak fra Erik Kolbu

Se vedlagt sak fra Erik Solbu i innkallingen.

Vedtak:

Tatt til etterretning. Erik Solbu vil ha protokollført at kostnadsbidragets størrelse fastsettes av generalforsamlingen.

7. Budsjett for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024.

Vedtak:

Styrets budsjett tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Det skal velges styreleder for to år.

Vedtak:

Ingunn Lambertsen ble gjenvalgt som styreleder for to år.

8.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges to styremedlemmer for to år.

Vedtak:

Svenn Erik Pettersen og Ruben Skagtun ble valgt som styremedlemmer for to år.

8.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges to varamedlemmer for et år.

Vedtak:

Brita Cecilie Brandseth-Ellie og Olav Ajer Lilleaasen ble gjenvalgt som varamedlemmer for et år.

8.4 Valg av valgkomité

Det skal velges valgkomité på to medlemmer.

Vedtak:

Niklas Andrè Vesterdahl og Anders Matre ble valgt som valgkomité for et år.

8.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Vedtak:

Styreleder Ingunn Lambertsen

Møtet ble hevet kl. 20.21.

Protokoll for Dønskijordet Huseierforening

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Karianne Svalund Bergseng (sign.)	30.04.2024
Protokollvitne	Joakim Salberg (sign.)	29.04.2024

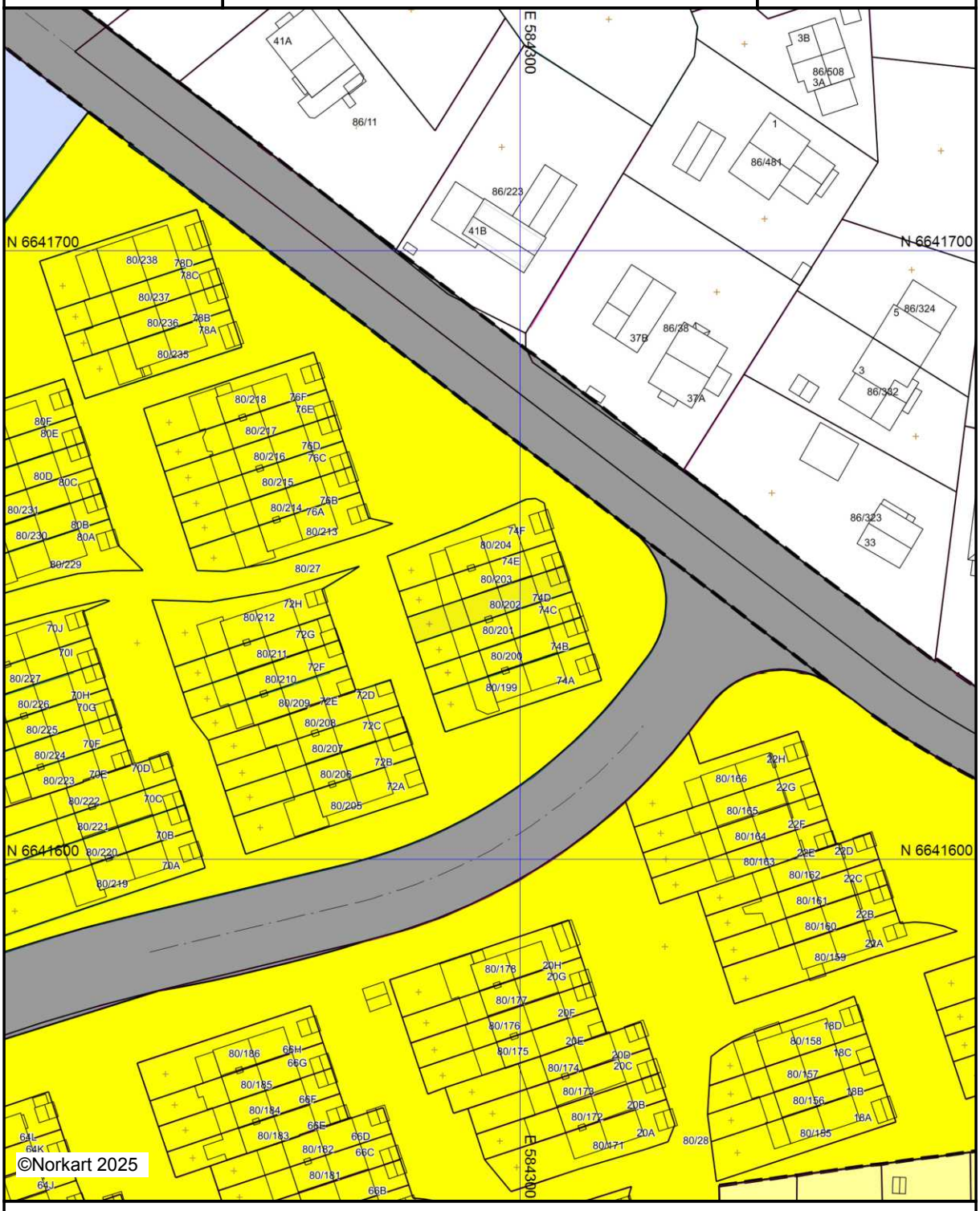
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 80/202
Adresse: Dønskiveien 74D
Dato: 20.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



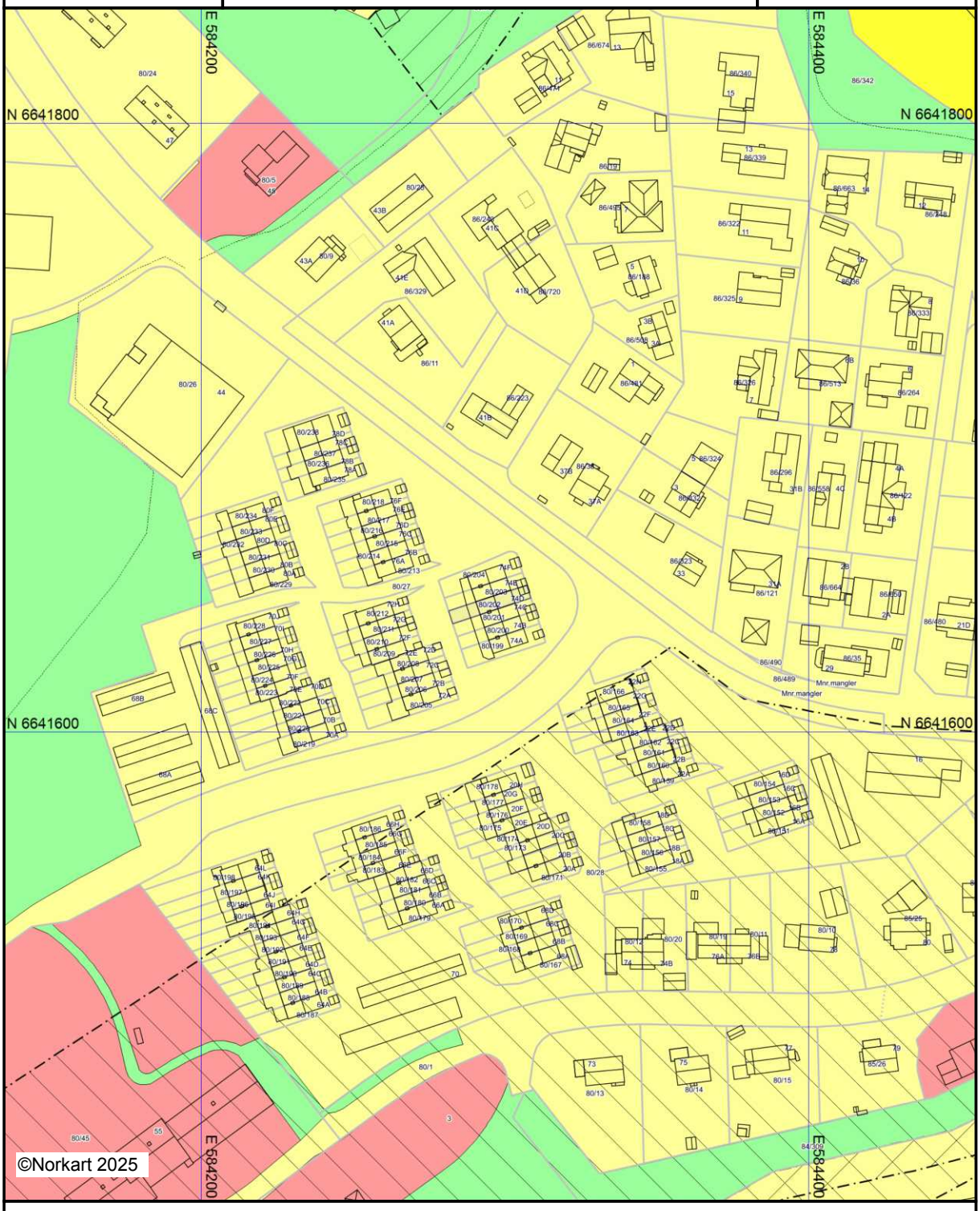
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 80/202
Adresse: Dønskiveien 74D
Utskriftsdato: 20.03.2025
Målestokk: 1:2000

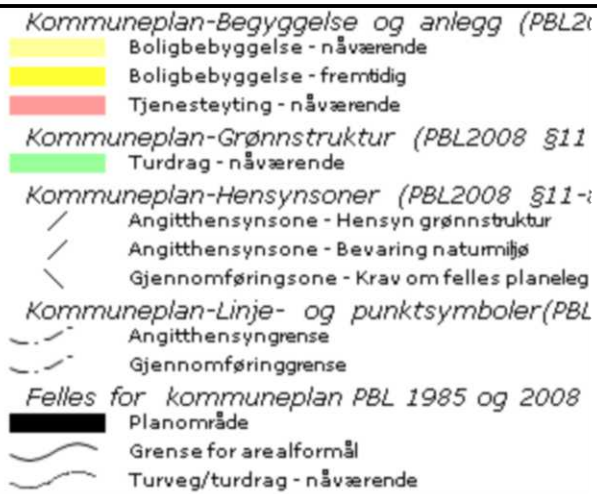
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



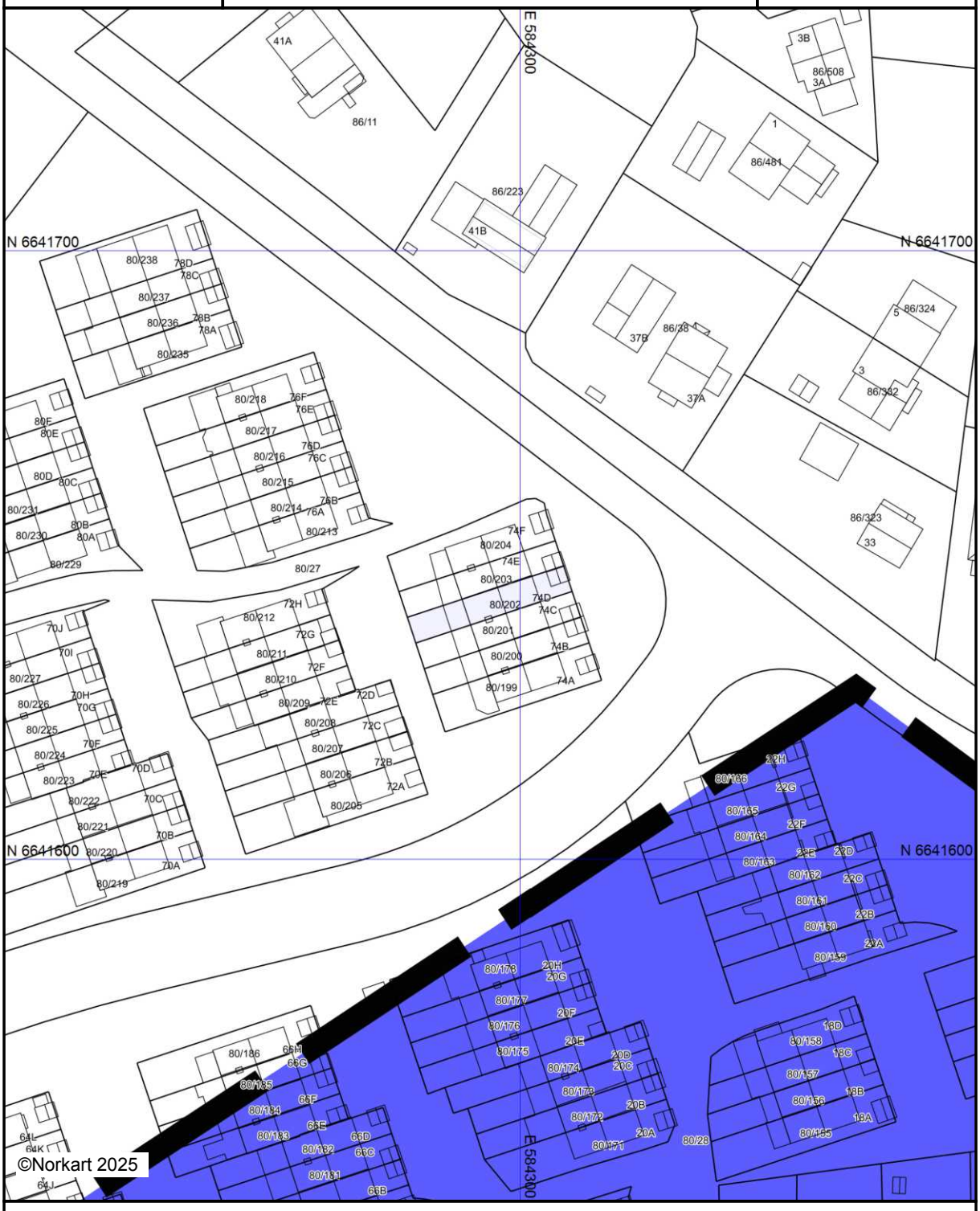
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 80/202
Adresse: Dønskiveien 74D
Utskriftsdato: 20.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan grense

Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan

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

Utskriftsdato: 20.03.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	80	**Bruksnr.**	202	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Dønskiveien 74D, 1346 GJETTUM								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 120 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

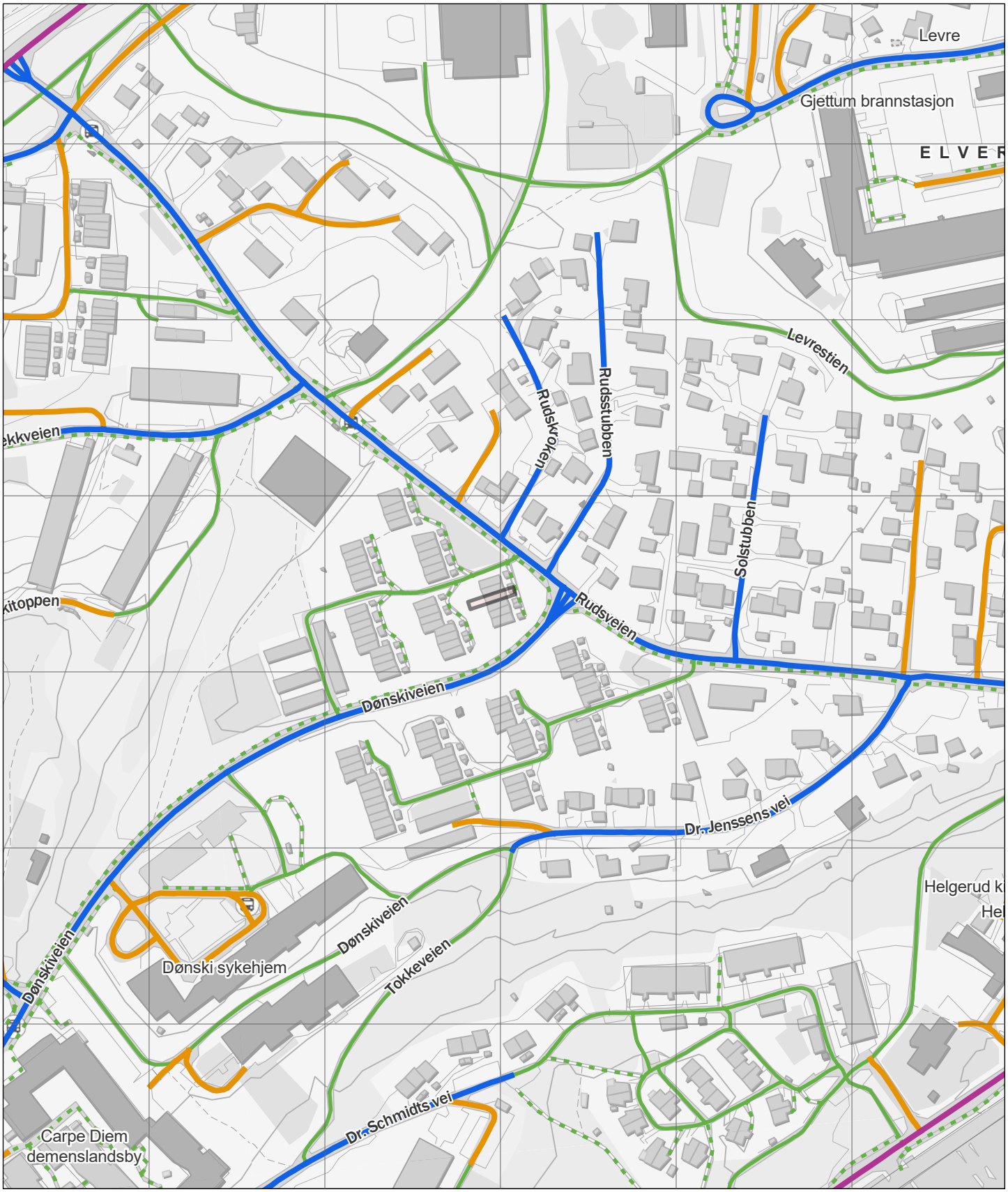
Id	1967323 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1967323)
Navn	DØNSKI, NORDØSTRE DEL
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.03.1967
Delarealer	**Delareal** 120 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 80/202/0/0
Adresse: Dønskiveien 74D, 1346 GJETTUM

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 20/03/2025



Europaveg
Tunnel, Europaveg
Riksveg
Tunnel, riksveg
Fylkesveg
Tunnel, fylkesveg
Kommunal veg
Tunnel, kommunal veg
Privat veg
Tunnel, privat veg
Gang- og sykkelveg
Annet gangareal
Bilferje
Annet

Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 80/202
Adresse: Dønskiveien 74D
Dato: 20.03.2025
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Utskriftsdato: 20.03.2025

Bærum kommune

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	80	**Bruksnr.**	202	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Dønskiveien 74D, 1346 GJETTUM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	4 777,53 kr
Vann	3 858,74 kr
Sum	**8 636,27 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Vann etter areal	98 m2	45,26 kr	1/1	0 %	4 435,73 kr	739,30 kr
Avløp etter areal	98 m2	52,90 kr	1/1	0 %	5 184,20 kr	864,03 kr
				Sum	**9 619,93 kr**	**1 603,33 kr**

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

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

Alle beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 20.03.2025

Bærum kommune

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

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	80	**Bruksnr.**	202	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Dønskiveien 74D, 1346 GJETTUM								

Avtale 90345460 (Avgiftsadresse: Dønskiveien 74d)

Det er ikke registrert pipe eller ildsted på avtalen.
Ingen tilsyn registrert på avtalen.
Ingen avvik registrert på avtalen.
Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 80/202		
Utskriftsdato	20.03.2025	**Antall datasett**	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

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

Megleropplysninger

Gnr:	**80**	Bnr:	**202**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Dønskiveien 74D, 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**					
68/409	Rekkehus	☐	Ferdigattest	☒	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
84/113	Fasadeendring	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
08/6748	Frittstående boder og riving av eksisterende	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
25/2214	Bruksendring	☐	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:

12. mai 1969.

409-68, bil. 18, TO/AF.

Bærum Boligbyggelag A/L
Conradis vei 4
1300 SANDVIKA

A/S Selvaagbygg
Holmenveien 19
OSLO 3

Gnr. 80, bnr. 1, parsell nr. 6 av Dönski.

En viser til brev av 18. mars d.å. fra A/S Selvaagbygg med söknad om brukstillatelse for rekkehus på ovennevnte eiendom.

Bygningsvesenet meddeler herved midlertidig brukstillatelse.

Ved besiktigelsen 6. mai d.å. hadde en följende å bemerke:

1. Det må anordnes forskriftsmessige trapper utvendig foran dören til haven. Jfr. bygningslovens § 77.
2. Terrenget må planeres som vist på den approberte fasadetegninger. Jfr. bygningslovens § 97.
3. Terrenget må gis fall ut fra bygningen i en bredde av minst 2 m. Jfr. "Alminnelige approbasjonsbetingelser for byggearbeider i Bærum", pkt. 2.
4. På taket må det anbringes stige av rustbeskyttet jern for feiing av pipen. Jfr. "Alminnelige approbasjons_ betingelser for byggearbeider i Bærum", pkt. 21.
5. Husfargen må anmeldes til bygningsrådet for godkjennelse. Jfr. approbasjonsbetingelsene av 14. september 1968.
6. Eventuell framtidig peisestue, hobbyrom e.l. tillates innredet i kjelleren på betingelse av at det tinglyses felleserklæring på eiendommen med ordlyd som forlangt i approbasjonsbetingelsene av 14. september 1968.

Bruksrett til felles tilfluktsrom forutsettes innarbeidet i vedtektene for borettslaget . Jfr. approbasjonsbetingelsene av 14. september 1968.

Attest fra feiermesteren og vannverket foreligger ennå ikke.

Forannevnte mangler må være rettet innen 25. juni d.å. og melding herom sendt bygningsvesenet.

For bygningssjefen

Guthorm Johannesen
e.f.

Torstein Olsen

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK AVDELING 1

Mohammad Taqi Hussain
Dønskiveien 74d
1346 GJETTUM

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	25/2214 - 25/60399/KIS	21.03.2025

Adresse - Tiltak:	Dønskiveien 74 D - bruksendring
Gnr/Bnr:	80/202
Tiltakshavere:	Mohammad Taqi Hussain

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

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

Tiltakshaver har gjennom sluttdokumentasjonen erklært at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Alexander Rosenborg-Johnsen
avdelingsleder

Kai Svendsen
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Skatteetaten

Dato
21.03.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 80 Bnr 202 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Dønskiveien 74D, 1346 GJETTUM

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 2 009 124
Som sekundærbolig:	kr 8 036 496

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

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 74 D, 1346 Gjettum
Gnr. 80, Bnr. 202, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7250241

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Waqas Sharif

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 481 99 385

E-post: waqas.sharif@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.
