

Durudveien 14A



Velkommen til

Durudveien 14A



Salgsoppgaven produsert 28. april 2025

Haslum

Lys og attraktiv 2-roms med markterrasse og hageflekk. Attraktiv beliggenhet på Haslum - Umiddelbar nærhet til T-bane.

Prisantydning	3 900 000,-
Fellesgjeld	96 000,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	3 997 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 090,-
BRA-i	51 kvm
Totalt BRA	53 kvm
Soverom	1

Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1966

Megler	Albertine Elizabeth Tønsberg
Telefon	480 46 504
E-post	a.tonsberg@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Durudveien 14A!

Dette er en lys 2-roms leilighet, med en attraktiv beliggenhet. Her har du muligheten til å bo tilbaketrukket til med nærhet til en rekke flotte turmuligheter. Leiligheten har også en sentral beliggenhet med umiddelbar nærhet til T-banen, butikker, skoler og barnehager. Fra stuen i leiligheten er det utgang til en hyggelig markterrasse på ca. 11 m^2, med videre adkomst til en liten hageflekk, som skaper en fin forlengelse av stuen på sommerstid.

Fremstående kvaliteter:

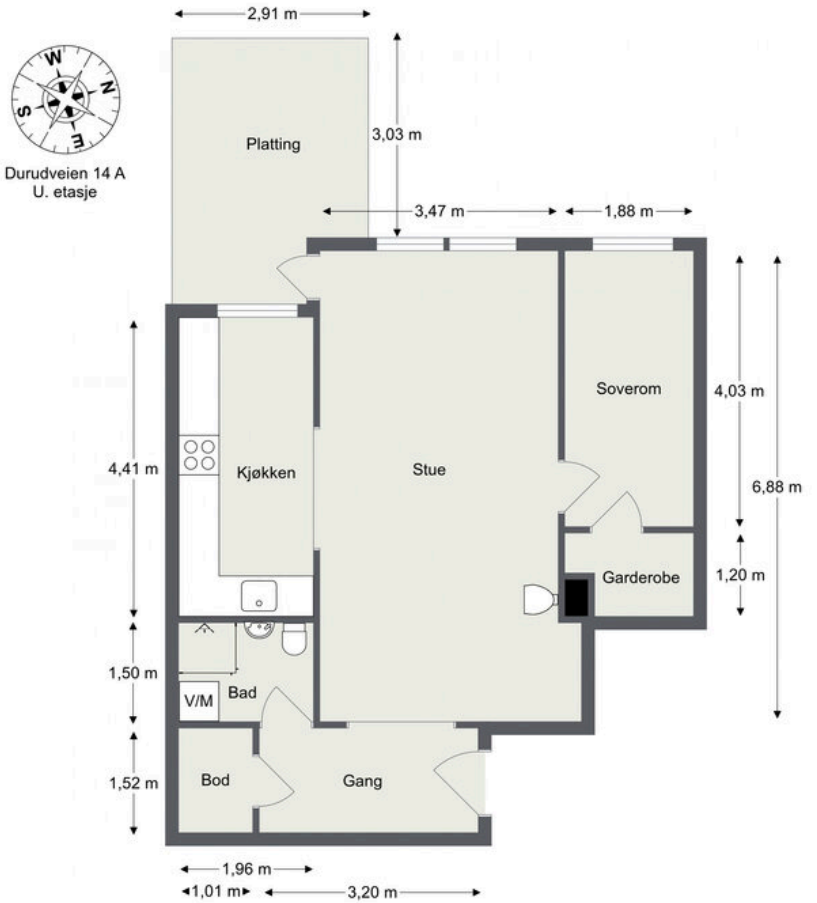
- Kjellerbod
- Ikke forkjøpsrett
- Lave felleskostnader
- Ingen dokumentavgift
- Nærhet til en rekke turmuligheter
- Umiddelbar nærhet til T-bane (Avløs)
- Markterrasse med videre adkomst til en hyggelig liten hageflekk

Arealer og innhold

BRA-i:	51 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	53 kvm
TBA:	11 kvm

Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 51 kvm. Stue, kjøkken, bad, gang, bod og soverom med tilhørende garderobe.
BRA-e: 2 kvm. Bod.
Total BRA: 53 kvm.
TBA: 11 kvm.



Avvik kan forekomme og tegningen er ikke målbar.
BRA kan ikke beregnes ved benytte tallene på plantegningen.







































Ditt nye nabolag!

Boligen har en særdeles attraktivt og familievennlig beliggenhet på Haslum. Den ligger sentralt til med kort vei til både Bekkestua og Sandvika, som har alt av forretninger, service- og kulturtilbud. Nærområdet består av flotte tur- og friluftsområder, samt finnes det flere golfbaner, treningssentre, svømmehaller, badestrender og alpinbakker. Kun få min gange til nærmeste bussholdeplass og t-banen.

Aktivitet og fritid:
Haslum består av en rekke forskjellige rekreasjons muligheter. Det er gangavstand til skogen som fører deg til flotte turstier opp mot historiske Fleskum Gård og Dælivann. Området er et godt utgangspunkt for tur til Kolsåstoppen eller opp til Steinshøgda, begge med fine tur- og sykkelstier. Friskis & Svettis og Gnist treningssenter ligger i umiddelbar nærhet. To T-banestopp unna, finner du Gjønneshallen med innendørs kunstgressbane, multibane for håndball, basket og volleyball, samt styrkerom. I tilknytning til anlegget finner man også en utendørs kunstgress- og grusbane, samt sandvolleyballbane. Er du glad i golf, finner du Ballerud golfklubb kun 6 minutter unna i bil, med en stor driving-range, innspills-/putting-green, samt en fin 9-hullsbane som passer fint for både nybegynnere og de litt mer drevene. Det er også kort vei til både Haga og Grini Golfklubb. Det er ca. 10 minutter med bil til både Kolsås- og Kirkerudbakken for deg som liker alpin eller snowboard. Når sommeren kommer er Kalvøya og nye Kadettangen kun 10 minutter unna med bil. Her finner du flere hyggelige strender med alle fasiliteter, kajakklubb, fine gressletter med mulighet for ballspill m.m.

Servicetilbud:
Boligens nærbutikk er Rema 1000 Gjettum, som ligger en kort spasertur unna. Her får man det mest nødvendige til hverdagen. Ønsker du større utvalg, tar det ca. 5 min med bil til Kolsås eller Bekkestua i hver sin retning. Her finner man blant annet



vinmonopol, restauranter, Meny med ferskvaredisk, treningssenter, klesbutikker, samt en rekke servicesteder som tannlege, legekontor, renseri m.m. I Sandvika er det også et rikt kulturliv med teater, kino, kulturhus og musikkflekken.

Skoler og barnehager:
Boligen sogner til Løkeberg barneskole, som ligger ca. 15 min gange fra leiligheten, og Gjettum ungdomsskole som ligger ca. 6 min gange fra boligen. Det er også flere barnehager i nærheten. Gjettum barnehage ligger ca. 10 min gange fra boligen, videre er det også kort vei til Gjettumkollen barnehage. Valler videregående skole ligger ca. 15 min gange fra boligen. Videre finner man også Sandvika videregående skole ca. 6 min med bil.

Offentlig kommunikasjon:
Her bor du med kort avstand til flere kollektivtilbud. Fra boligen er det ca. 2min gange til Avløs T-banestasjon. Herfra går T-banen mot Oslo/Kolsås hvert 15. minutt, og tar deg til Majorstuen på ca. 20 min. Nærmeste bussholdeplasser er Gjettum, skole, med linjene 220, somn tar deg til Sandvika sentrum på ca. 7-8 minutter. Fra Sandvika bussterminal har du busser som tar deg til store deler av Bærum, samt lokal- /regionaltog mot Oslo eller Asker/Drammen. Herfra går også Flytoget med avganger stort sett hele døgnet og som bruker ca. 45 minutter til Gardermoen.


A









Durudveien 14A

Nabolaget Avløs/Durudveien - vurdert av 59 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Løkeberg skole (1-7 kl.)	505 elever, 22 klasser	9 min / 0.7 km
Evje skole (1-7 kl.)	340 elever, 23 klasser	6 min / 2.6 km
Haslum skole (1-7 kl.)	473 elever, 22 klasser	5 min / 2.8 km
Levre skole (1-7 kl.)	559 elever, 24 klasser	6 min / 2.7 km
Gjettum skole (8-10 kl.)	328 elever, 22 klasser	15 min / 1 km
Nadderud videregående skole	460 elever	27 min / 2 km
Rosenvilde videregående skole	620 elever	6 min / 2.7 km

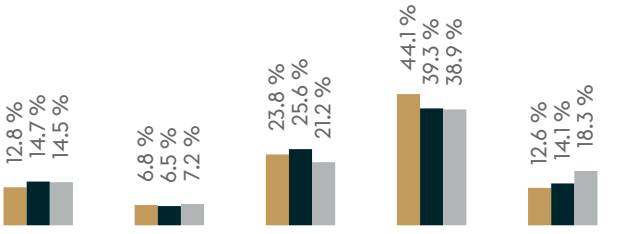
Offentlig transport

Avløs	Linje 2, 3, 5	7 min / 0.5 km
Avløs	Linje 220	8 min / 0.6 km
Sandvika stasjon	Totalt 9 ulike linjer	7 min / 3.1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	21 min / 15.5 km
Oslo Gardermoen		53 min

Barnehager

Gjettumkollen barnehage (1-5 å...	99 barn	17 min / 1.3 km
Lillehagen barnehage (1-5 år)	92 barn	18 min / 1.3 km
Gjettum barnehage (1-5 år)	55 barn	20 min / 1.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Avløs/Durudveien	1 041	534
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Veldig bra 90/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane

Sport

Løkeberg skole Gymnastikksal	9 min
Avløskollen ballplass	10 min
Friskis & Svettis	5 min
Gnist Gjettum	6 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Informasjon

Durudveien 14A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0226/24

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Durudveien 14A, 1344 HASLUM
Gnr 5, bnr 72 i Bærum kommune
Andelsnr 258 i Durud Borettslag A/l, org.nr. 952265334

Selger
Håkon Bråten

Kjøpesum og omkostninger
3 900 000,- (Prisantydning)
96 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 996 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 997 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 006 650,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1966

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 51 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 53 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:

BRA-i: 51 kvm. Stue, kjøkken, bad, gang, bod og soverom med tilhørende garderobe.
BRA-e: 2 kvm. Bod.
Total BRA: 53 kvm.
TBA: 11 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Markterrasse og hageflekk er opparbeidet på borettslagets fellesarealer.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets underetasje og inneholder: Entré/gang, stue, kjøkken, bad, gang, bod og soverom med tilhørende garderobe.

Leiligheten har en god intern beliggenhet. Fra stuen er det utgang til en hyggelig markterrasse på ca. 11 m^2, med videre adkomst til liten hageflekk.

Standard

Leilighet i boligbygg fra 1966. Leiligheten fremstår i stor grad som velholdt og med normal slitasje på overflatene. Noen glipper i laminaten forekommer og generell bruksslitasje med hakk/merker må forøvrig forventes da leiligheten er brukt. Det ble opplyst om at det er en fuktproblematikk i boden og garderoben i leiligheten. Ingen av rommene vender mot terreng og problemet kan være med ventilasjonen i leiligheten da luften ikke trekkes ut. Det er kun en ventil i ytterveggen på badet og denne kan like gjerne fungere som en tilluftsventil hvis det er et undertrykk i boligen, f eks ved bruk av ventilatoren på kjøkkenet. Forøvrig bør borettslaget kontaktes i tilfelle problemet ligger i øvrig konstruksjon. Badet har ukjent alder og må forventes å ha en høy alder basert på typen sluk som er synlig. Videre bruk av et dusjkabinett anbefales ved ønske om videre bruk av badet. Det er utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som følger vedlagt i salgsoppgaven. Se vedlagt tilstandsrapport eller spør megler for nærmere informasjon om tilstandsgrad og standard.

Innvendige overflater:
Gulv: Laminat. Flislagt gulv i gangen. Vinylbelegg på badet
Vegger: Malte slette overflater. Malt tapet. Våtromspanel på badet.
Tak: Malte slette overflater.

VVS:
- Stoppekranen er montert på kjøkkenet.
- Varmtvannsberederen er montert på kjøkkenet.

Elektriske anlegg:
- Automatiske sikringer.

Diverse:
- Port-telefon.
- Røykvarsler er montert.
- Takhøyde, målt i stuen: 2,30 m.
- Boligen er utstyrk med lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr.
- Brannslukningsapparat er utplassert, samt en brannslange i underkant av kjøkkenvasken.

Vesentlig endringer etter byggeår:
2007: Ny kjøkkeninnredning.

2013: Ny innmat i sikringsskapet.
2014: Piperehabilitering.
2015: El-tilsyn.
2021: Avløpene i borettslaget ble rehabilitert med en strømpe/epoxymettet foring.
2022: Nye vinduer og terrassedør i regi av borettslaget.
_____
Leiligheten rom for rom:
Entré:
Leiligheten har en lys og luftig entrè, som gir et godt førsteinntrykk. Her er det god plass til oppheng av yttertøy, skohyller e.l.

Stue/spisestue:
Lys og luftig stue/spisestue i åpen løsning mot kjøkkenet. Den åpne løsningen sikrer godt utnyttelse av arealet i leiligheten og skaper et hyggelig og sosialt oppholdsrom. Her er det gode møbleringsmuligheter, med god plass til sofagruppe med tilhørende møblement, TV-benk, spisebord e.l. Fra stuen er det utgang til en markterrasse på ca. 11 kvm, med videre adkomst til en liten hyggelig grønn plen. Denne flotte uteplassen skaper en fin forlengelse av stuen på sommerstid.

Kjøkken:
Pent kjøkken fra 2007. Kjøkkenet er innredet og desginet med tanke på funksjonalitet og har godt med benk- og skapplass. Kjøkkenet er inredet med laminerte benkeplater, slette skapfronter og flislagt backsplash. Videre er kjøkkenet innredet med integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin, samt frittstående kjøleskap. Det er en enkel kjøkkenvask og vanntilførsel via kobberrør. Waterguard og komfyrvakt er ikke montert.

Soverom:
Leiligheten har et soverom av god størrelse. Rommet har god plass til dobbeltseng, nattbord, kommode e.l. Innenfor soverommet er det inngang til en praktisk garderobe/walk-in-closet. Soverommet er malt i lyse og tidsriktige farger.

Bad:
Lyst bad kledd med vinylbelegg på gulv, våtromsplater på vegg og slett himling. Rommet varmes opp ved bruk av panelovn. Badet er innredet med servant med underskap, dusjkabinett og gulvmontert toalett. Badet har naturlig avtrekk.

Parkering

Borettslagets parkeringsanlegg består av 49 garasjeplasser og 138 parkeringsplasser. Plassene leies etter søknad til styret. Mulighet for å leie biloppstillingsplass med lader for el-bil. Kontakt styret i borettslaget. Det er ellers parkeringsmuligheter etter gjeldene bestemmelser for området.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Byttet vaskeservant og skap.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Nei.

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

Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Det ble utført rørfornying med epoxymettet foring av alle rør i borettslaget. Arbeid utført av: TT-Teknikk.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
Ja. Beskrivelse: Vi har sett tegn til fukt i garderobe tilknyttet soverom og i innendørs bod. Dette har ikke vært et problem etter at vi satte fuktslukere i disse rommene.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
Ja. Beskrivelse: I garderoben i tilknytning til soverom har det vært observert mugg. Vi vasket med klorin og har siden hatt fuktslukere i rommet.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Ja. Beskrivelse: Ladeboks i forbindelse med parkeringsplass leid av borettslaget. Parkeringsplassen følger ikke med leiligheten.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Alle vinduer og terassedøren ble byttet ut i regi av borettslaget i 2022. Arbeid utført av: Vindu Entreprenøren AS.

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?
Ja. Beskrivelse: I leiligheten har det vært observert noen sølvkre i perioder.

Bygningssakkyndig

Ole Herman Krefting

Byggemåte

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

Boligblokk over 4 etasjer. Støpt såle, antatt fundamentert til fast fjell og komprimerte masser. Grunnmur av betong. Bærende elementer av betong. Etasjeskillere av betong. Utfyllende yttervegger er oppført som lett bindingsverk med isolerte hulrom. Fasaden er forblendet med teglstein og stedvis kledd med fasadeplater. Taket er tilnærmet flatt og antatt tekket med sveisepapp eller tilsvarende.

Vinduer og ytterdører:
- Vinduer med 2-lags glass fra 2022.
- Balkongdør med 3-lags glass fra 2022.
- Inngangsdør fra 1989 med B-30/30db brann-og lydklassifisering.

Balkonger, verandaer og lignende:
- Platting med adkomst fra stuen og fra tilhørende hage.
- Plattingen er montert direkte på terreng og er kledd med impregnerte terrassebord på et bjelkelag.

_____
Takstmannens vurdering ved TG2:
1.1.1 Bad Overflate vegger og himling
Underkanten av våtromspanelen er ikke montert med en alu.skinne eller en fuge og kjernen til platene er dermed eksponert for fukt. Dette medfører en risiko for at platene ikke tåler fuktpåkjenningen de er beregnet for. Det ble ikke påvist et trekk i ventilen(e) på baderommet ved papirtest. Manglende luftespalte i underkant av baderomsdøren, det anbefales at det etableres en spalte på minimum 10 mm.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk
Sluket og vinylbelegget(membranen) må forventes å ha passert forventet levetid. Utskiftning av sluket anbefales ved neste rehabilitering. Oppkanten rundt avløpet fra servantskapet er ikke 25 mm høyere enn underliggende gulv. Ved ønske om videre bruk av badet må dusjkabinettet brukes videre slik at fuktbelastningen på vinylbelegget(membranen) er minimal. Rehabilitering av våtrommet forøvrig anbefales og bør påregnes.

2.1 Kjøkken Kjøkken
Benkeplaten har mindre svellinger i skjøten mellom benkeplatene. Vannsøl mot dette punktet bør holdes til et minimum for å unngå videre skade. Mindre hakk i bunnstammer forekommer og generell slitasje må forventes. Noen skuffer subber litt mot tilstøtende skuffer/skap og kan trenge en justering.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende
Råteskader i enkelte bord og grønske forekommer på flere bord. Utskiftning og vedlikehold anbefales. Råte i underliggende bjelker kan også forekomme. Skjevheter i plattingen ble påvist, dette kan tyde på at underliggende terreng har seget.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
Stoppekranen stengte ikke 100% og utskiftning anbefales da denne i tillegg har høy alder. Kobberrørene i leiligheten har passert forventet levetid og utskiftning anbefales i forbindelse med en rehabilitering av våtrommet.

6.2 Varmtvannsbereder
Bunnplaten under varmtvannsberederen har begynt å sige da den ikke er understøttet. Varmtvannsberederen har passert forventet levetid og utskiftning må dermed påregnes. Strømtilførselen går via en stikkontakt og kursen/kontakten deles med både oppvaskmaskinen og komfyren. Egen strømkurs anbefales da dagens ordning utgjør en risiko for varmgang og brann, samt at sikringen vil utløses hvis flere av apparatene brukes samtidig.

6.3 Ventilasjon
Naturlig ventilasjon får automatisk TG 2 iht NS3600. Det ble ikke påvist et trekk i ventilen på badet ved papirtest, dette medfører at luften ikke vil ventileres ut av boligen. Det anbefales at det monteres et mekanisk avtrekk på badet. Når det er montert en ventil i ytterveggen som er tiltenkt som et avtrekk så må det monteres en mekanisk vifte. Ventilen kan slippe inn luft hvis vinden blåser feil, om det er undertrykk i boligen(feks når ventilatoren går) eller ved temperaturforskjeller.

_____
Vær oppmerksom på:
- Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
- Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
- Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
- Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:
- Det har blitt oversendt byggetegninger fra ansvarlig megler som samsvarer med omrisset av leiligheten og dagens bruk av arealet.
- Det ble ikke fremvist dokumentasjon for utførte arbeider

For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Panelovn på kjøkkenet.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming

Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet. Vedovn i stuen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 9000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 090,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. 25.04.2025: kr 3.090,– pr. md.
Herav:
Felleskostnader: kr. 1.838,-
Vedlikeholdsfond: kr. 384,-
Lån/Renter: kr. 668,-
Bredbånd: kr. 200,-

Felleskostnadene inkluderer: Kommunale avgifter, forretningsførsel, fiber internett m.m.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Felleskostnader kr. 3.090,- i mnd. Se punktet om felleskostnader for mer informasjon om dette.
- Strøm. ca. 9000 kWh i året. Se punktet om energiforbruk for mer informasjon om dette.
- Innboforsikring.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 998 451,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 993 805,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget Durud består av 276 andelsleiligheter, fordelt på 6 blokker.
Borettslaget består av adressene Durudveien 12, 14, 18, 18, 20 og 22, 1344 Haslum, i Bærum kommune.

Se mer informasjon om borettslaget på deres hjemmeisde, durud.no.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 96 000,- pr. 01.04.2025

Borettslagets totale lån og vilkår:
Lånenr: * OBBK02-98207367095
Type: A
Restsaldo: 8.236.065,-
Andel av restsaldo: 21.157,-
Andelens kapitalkostnad: 275,-
Term pr. år: 12
Type Rente: Flyt
Rente: 5,55 %
Lånets restløpetid: 8 år

Lånenr: * OBOS01-98207809543
Type: A
Restsaldo: 210.609,-
Restløpetid: 14 år 7 md.
Term pr. år: 12
Type Rente: Flyt
Rente: 5,55 %

Lånenr: * OBOS02-98207923400
Type: A
Restsaldo: 16.985.873,-
Andel av restsaldo: 59.107,-
Andelens kapitalkostnad: 361,-
Restløpetid: 25 år 9 md.
Term pr. år: 12
Type Rente: Flyt
Rente: 5,55 %

Lånenr: * OBOS03-98207990930
Type: A
Restsaldo: 5.726.523,-
Andel av restsaldo: 14.738,-
Andelens kapitalkostnad: 87,-
Restløpetid: 27 år 3 md.
Term pr. år: 12
Type Rente: Flyt
Rente: 5,55 %

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 96.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.04.2025.

Festetomt utgjør 439 kr av gjeld.

Se punktet under "lånebetingelser og fellesgjeld" for mer informasjon om andelens restgjeld og kapitalkostnader på boligselskapets lån.

Fellesformue

Kr 11 181,- pr. 31.12.2024

Vedtekter og husordensregler

Borretslagets vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Årlige opprydninger i kjellere og utearealer utføres som dugnad, og er alle andelseieres felles ansvar. Det er dugnad to ganger i året, vår og høst. Alle oppfordres til å delta aktivt til beste for fellesskapet

Dyrehold

Det følger av borretslagets husordensregler at husdyr kun kan anskaffes med styrets samtykke.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 45 838 kvm (Festetomt)
Tomten er bebygd med tilsvarende bebyggelse fra samme tidsperiode. Fellesarealer med gressplener, stedlige vekster og asfalterte gangveier til oppgangene. Kort gangavstand til Avløs T-banestasjon. Parkeringsplasser langs bilveien. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Borettslaget fester tomt festet av Staten RH (Spesialsykehuset for Epilepsiv/Wikborg Rein & Co). Festeavtalen 99 år fra 1970.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg boligblokk, datert 06.05.1908.
Videre foreligger det ferdigattest for utskifting/utvidelse av balkonger, datert 24.01.2007.
Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av skorstein, datert 08.02.2013.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner
Id 202101
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 74 m
ArealbrukBane (nærmere angitt baneformål),Nåværende
Delareal 45 764 m
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner
Id 1951169
Navn SOLBERGSTUA
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 30.09.1952
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8673/1951169.pdf
Delarealer Delareal 12 m
Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Id 2009031
Navn KOLSÅSBANEN, AVLØS - DURUD
Plantype Detaljregulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 04.05.2011
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9378/2009031.pdf
Delarealer Delareal 1 391 m
Bestemmelsesområdemidlertidig bygge- og anleggsområde (utgått)
Delareal 2 201 m
Formål Parkering
Feltnavn p PP-2
Delareal 1 096 m
Formål Parkeringsplasser
Feltnavn p PP-1
Delareal 74 m
Formål Trasé for sporveg/forstadsbane
Feltnavn S/F 2

Id 1963080
Navn VALLER (mellom Bærumsv./Bærumsbanen (SSE)
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 08.01.1965
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8762/1963080.pdf
Delarealer Delareal 3 370 m
Formål Kjørevei
Delareal 38 452 m
Formål Blokkbebyggelse

Id 2009032
Navn KOLSÅSBANEN PARSELL VALLER - GJETTUM
Plantype Områderegulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 15.06.2011
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9379/2009032.pdf
Delarealer Delareal 632 m
Formål Parkeringsplasser
Feltnavn p PP 1

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiedommene er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3201/5/72:
18.04.1970 - Dokumentnr: 302919 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 1,200
MED FLERE BESTEMMELSER
BEST. OM OVERDRAGELSE
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

16.10.2015 - Dokumentnr: 957138 - Best. om vann/kloakkledn.
Gjelder feste
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

18.04.1970 - Dokumentnr: 302919 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

18.04.1970 - Dokumentnr: 302919 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 1,200
MED FLERE BESTEMMELSER
BEST. OM OVERDRAGELSE
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

06.12.1988 - Dokumentnr: 41955 - Skjønn
GJELDER REGULERINGSPLAN FOR BÆRUMSVEIEN
Gjelder denne registerenheten med flere

16.10.2015 - Dokumentnr: 957138 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

09.12.1968 - Dokumentnr: 307819 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:5 Bnr:1

24.01.1995 - Dokumentnr: 2066 - Målebrev
Areal fradelt til veggrunn som legges til gnr 203 bnr 8 som

kun er registrert i GAB.
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 216827 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:5 Bnr:72

01.01.2024 - Dokumentnr: 16644 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:5 Bnr:72

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt

kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

setning.

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Leilighetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum,

budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 40 000,-
Finn.no Blink (VALGFRITT kr. 10.900,-) kr. 10 900,-
Nordvik Ekstra (VALGFRITT kr. 8.900, 12.900, 18.900) kr. 8 900,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 900,-
Tilrettelegging kr. 10 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 30 830,-

Samlet skal selger betale kr. 133 930,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 28. april 2025

Ansvarlig megler

Fridtjof Schmidt, Eiendomsmegler
Tlf. 94891455

Megler

Albertine Elizabeth Tønsberg, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 48046504

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Durudveien 14A

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Durudveien 14A
1344 Haslum

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
3	TG 1	Ingen vesentlige avvik
7	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Ole Herman Krefting
Dato: 29/09/2024

Hamangskogen 19
Sandvika 1338
93462623
takst@bvtm.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:5, Bnr: 72
Hjemmelshaver:	Håkon Bråten
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	258
Byggeår:	1966
Tomt:	45838 m²
Kommune:	3201 - Bærum kommune

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Håkon Bråten
Befaringsdato:	25.09.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:
Tomten er bebygd med tilsvarende blokkbebyggelse fra samme tidsperiode. Fellesarealet er opparbeidet med gressplener, stedlige vekster og sittegrupper/lekeplasser. Biloppstillingsplasser langs Durudveien. Kort gangavstand til Avløps T-banestopp.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk over 4 etasjer. Støpt såle, antatt fundamentert til fast fjell og komprimerte masser. Grunnmur av betong. Bærende elementer av betong. Etasjeskillere av betong. Utfyllende yttervegger er oppført som lett bindingsverk med isolerte hulrom. Fasaden er forblendet med teglstein og stedvis kledd med fasadeplater. Taket er tilnærmet flatt og antatt tekket med sveisepapp eller tilsvarende.

©mstr.no

www.bmtf.no

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår i stor grad som velholdt og med normal slitasje på overflatene. Noen glipper i laminaten forekommer og generell bruksslitasje med hakk/merker må forøvrig forventes da leiligheten er brukt.
Det ble opplyst om at det er en fuktproblematikk i boden og garderoben i leiligheten. Ingen av rommene vender mot terreng og problemet kan være med ventilasjonen i leiligheten da luften ikke trekkes ut. Det er kun en ventil i ytterveggen på badet og denne kan like gjerne fungere som en tilluftsventil hvis det er et undertrykk i boligen, f eks ved bruk av ventilatoren på kjøkkenet. Forøvrig bør borettslaget kontaktes i tilfelle problemet ligger i øvrig konstruksjon.
Badet har ukjent alder og må forventes å ha en høy alder basert på typen sluk som er synlig. Videre bruk av et dusjkabinett anbefales ved ønske om videre bruk av badet.
For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i stuen: 2,30 m.
Port-telefon.
Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
Vedovn i stuen.
Stoppekranen er montert på kjøkkenet.
Varmtvannsberederen er montert på kjøkkenet.
Automatiske sikringer.
Røykvarsler er montert.
Brannslukningsapparat er utplassert, samt en brannslange i underkant av kjøkkenvasken.
Mulighet for å leie biloppstillingsplass med lader for el-bil. Kontakt styret i borettslaget.

DOKUMENTKONTROLL:
www.propdcloud.no
www.baerum.kommune.no
Informasjon og oversendt byggetegninger fra ansvarlig megler.
Informasjon fra hjemmelshaver, herunder muntlig informasjon og fremvist salgsoppgave fra et tidligere salg.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Malte slette overflater. Malt tapet. Våromspanel på badet.
Tak: Malte slette overflater.
Gulv: Laminat. Flislagt gulv i gangen. Vinylbelegg på badet.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
2007: Kjøkkeninnredning.
2013: Ny innmat i sikringsskapet.
2014: Piperehabilitering.
2015: El-tilsyn.
2021: Avløpene i borettslaget ble rehabilitert med en strømpe/epoxymettet foring.
2022: Nye vinder og terrassedør.

FELLESKOSTNADER:
Henviser til prospektet for oppdatert informasjon vedrørende felleskostnader.

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

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

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
U.etasje	51	2	0	11	47	4
SUM BYGNING	51	2	0	11	47	4
SUM BRA	53					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
Stue, kjøkken, bad, gang, bod og soverom med tilhørende garderobe.

BRA-e:
Bod.

MERKNADER OM AREAL:
Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet.
Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen og sjekket mot tilgjengelige byggetegninger.
S-rom: Bod og garderobe.
Platting: 10,9 kvm.
Kjellerbod: 2,0 kvm.

Mulighet for å leie en parkeringsplass via borettslaget, kontakt styret/megler for mer informasjon.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

©mstr.no

www.bmtf.no

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Leiligheten var bebodd og møblert på befaringsdatoen. Større møblement som f eks senger, sofa, garderobeskap eller generelle gjenstander kan skjule feil og mangler som forekommer.

ANDRE MERKNADER:
Etasjeskilleren har et målbart avvik i planheten på opptil 5 mm på tverrs og på langs av leiligheten. TG 1 settes iht toleransekravene i NS3600.

En vedovn er montert i stuen. Tilstrekkelig med avstand til brennbart og ovnen er plassert på fliser. Pipeløpet er kledd med fasadeflis og malt/pusset i bakenforliggende bod.

Det ble målt en fuktverdi på 21,1% i innvendig hjørne i boden(vendt mot yttervegg). Fuktverdier over 17% anses som skadelige og vil danne grobunn for svertesopp, skadedyr etc.
Veggen vender mot friluft og ikke terreng. Det anbefales at borettslaget kontaktes da det er de som har ansvar for konstruksjonen og tiltak bør utbedres hvis det er et problem med utvendig kledning, lufting, isolasjon/kuldebroer etc. Utlektet vegg inne i leiligheten bør fjernes og veggen bør tørkes ut og evt saneres for muggsopp hvis det forekommer.
Hjemmelshaver opplyser også om svertesopp i garderoben bak soverommet.
Merk at avtrekket i leiligheten ikke er særlig fungerende(punkt 6.3) og dette kan være medvirkende til at det er høy luftighet og at det f eks kondenserer i utvendige hjørner hvor luften er mer stillestående. Montering av en mekanisk vifte på badet anbefales.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Håkon Bråten.

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Ole Herman Krefting

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

29/09/2024

Ole Krefting

Ole Herman Krefting

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater. Se under.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad med våtromsplater på vegg og slett himling. Overflatene fremstår jevnt over med normal slitasje og enkelte eldre skruehull forekommer.
Underkanten av våtromspanelen er ikke montert med en alu.skinne eller en fuge og kjernen til platene er dermed eksponerte. Dette medfører en risiko for at platene ikke tåler fuktpåkjenningen de er beregnet for.
Naturlig avtrekk, men uten påvist trekk ved papirtest. Utluftingen av våtrommet vil dermed være redusert.
Det er ikke etablert en luftespalte i underkant av dørbladet til baderomsdøren for tilluft.

Merknader: Ventilene på badet går direkte ut av ytterveggen og for å få et tilstrekkelig avtrekk så må det monteres en mekanisk vifte.

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Baderomsgulvet er kledd med et vinylbelegg og rommet er varmet opp ved bruk av en panelovn. De synlige flatene fremstår med normal slitasje. Merk at gulvbelegget potensielt har en høy alder og utskiftning må påregnes i sammenheng med at vinylbelegget er våtrommets tettesjikt.
Fallforholdet på gulvet ble målt til ca 1:50 på de synlige/tilgjengelige flatene og anses som tilstrekkelig.

Merknader: TG 1 settes kun pga at overflatene har jevnt over normal slitasje og at fallforholdet er tilstrekkelig. Bygningsdelen har mest sannsynligvis høy alder og må skiftes ut ved en rehabilitering av badet eller ved en fornyelse/utskiftning av badets tettesjikt.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Sluket under servantskap fremstår som en sluktype som ble brukt før 90-tallet og kan tyde på at sluket har høy alder og potensielt kan være originalt. Klemringen som er montert fremstår som nyere og er ikke mekanisk festet til sluket, kun klemt på plass. Oppkanten rundt avløpet fra servantskapet er ikke 25 mm høyere enn underliggende gulv. Vinylbelegget på gulvet er badets tettesjikt/membran.
Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke.
Hulltagning ble ikke utført, men veggen under kjøkkenvasken var allerede åpnet opp og fuktsøk kunne utføres fra dette punktet. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier på dette punktet.

Merknader: Vinylbelegg har en forventet levetid på ca 25-30 år.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vanninstallasjonen er fra 1966

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra 2007 med laminerte benkeplater, slette skapfronter og flislagt backsplash. Ventilator med utkast til friluft(ut av ytterveggen). Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin, samt frittstående kjøleskap. Enkel kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via kobberrør.
Waterguard og komfyrvakt er ikke montert.

Merknader: Benkeplaten har mindre svellinger i skjøten mellom benkeplatene. Vannsøl mot dette punktet bør holdes til et minimum for å unngå videre skade. Dusjhodet til kjøkkenkranen henger løst.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Andre rom i boligen fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen. Det ble ikke påvist særlige sprekkdannelser eller unormal bruksslitasje på veggflatene. Mindre riss i plateskjøter og bom i flis i gangen forekommer. Mindre forekomster av knirk i gulvet bemerkes. Soveromsdøren treffer karmen og kan trenge en justering av karmen.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags glass fra 2022.
Balkongdør med 3-lags glass fra 2022. Inngangsdør fra 1989 med B-30/30db brann-og lydklassifisering.
Vinduene og ytterdørene går fint mot karmen og er lette å åpne og lukke. Inngangsdøren subber litt mot karmen og kan trenge en justering for å gå fritt. Inngangsdøren har i teorien passert forventet levetid, men døren er skjermet fra vær og dette medfører at levetiden potensielt kan forlenges gitt at vedlikehold utføres.

Merknader: Ytterdører og vinduer har en forventet teknisk levetid på hhv 30 og 40 år.
Normalt vedlikehold er nødvendig for at bygningsdelene skal oppnå forventet levetid.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting, se under.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater, se under.

Platting med adkomst fra stuen og fra tilhørende hage. Plattingen er montert direkte på terreng og er kledd med impregnerte terrassebord på et bjelkelag. Skjevheter i plattingen ble påvist.
Råte i enkelte bord og grønske på flere bord forekommer. Vedlikehold og utskiftning av bord med råte og sprekkdannelser anbefales.
Det er ikke nødvendig med et rekkverk da plattingen ligger på terreng.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1966

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vanntilførselen i boligen baseres på kobberrør og disse er antatt fra byggeåret. Stoppekranen er montert under kjøkkenvasken og denne stengte ikke 100% ved test. Ettersyn anbefales og utskiftning bør påregnes da kranen i tillegg har høy alder.
Avløpene i boligen er skjult i rørgater og ble ikke besiktiget. Det opplyses at avløpene i blokken ble rehabilitert i 2021 ved å bruke epoxy/strømpe på innsiden av avløpene for å forlenge levetiden. Det ble ikke påvist noen treg avrenning eller sjenerende lukt fra vannlåsene.

Merknader: Kobberrør har en forventet teknisk levetid på ca 30 år. Utskiftning til rør-i-rør anbefales ved neste rehabilitering av våtrommet.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2001

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Beredrens plassering er ikke tilfredsstillende.

Beredren er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder fra 2001 med 116 liters kapasitet.
Beredren er ikke understøttet og bunnplaten til skapstammen har begynt å sige pga vekten til beredren.
Strømtilførselen går via en stikkontakt og kursen deles med både komfyren og oppvaskmaskinen. Egen kurs anbefales.
Sikkerhetsventilen er koblet til et avløp, men det anbefales å montere en waterguard for ekstra sikring i tilfelle det forekommer en lekkasje.

Merknader: Varmtvannsberedere har en forventet teknisk levetid på ca 20 år.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1966

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Ventilasjonen i boligen baseres på en naturlig ventilasjon med avtrekk på badet. Friskluftsventiler er montert på ytterveggene og i vinduskarmene, disse bør stå i en åpen stilling slik at tilluften er tilstrekkelig. Ventilen på soverommet er limt fast i dagens stilling og kan ikke justeres. Utskiftning av ventilen anbefales.
Det ble ikke påvist et trekk i baderomsventilen ved papirtest.
Ventilator med utkast til friluft via yttervegg.

Merknader: Naturlig ventilasjon har en redusert effekt sammenlignet med et mekanisk avtrekk eller et balansert ventilasjonsanlegg.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2015

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1966

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Det elektriske anlegget i leiligheten har varierende alder og det ble ikke fremvist samsvarserklæringer for utførte arbeider. Det opplyses om at innmaten i sikringsskapet ble skiftet ut i 2013 i regi av borettslaget.
Automatiske sikringer med jordfeilbrytere og 40 amp hovedkurs er montert. Kursbetegnelse foreligger og denne fremsto som oppdatert.

Merknader: Anlegget er i stor grad udokumentert og en el-kontroll anbefales for å avdekke om det forekommer feil og mangler på anlegget.
En el-kontroll bør utføres ca hvert 10. år eller ved et eierskifte. I et tidligere salgsprospekt så opplyses det at det ble utført et el-tilsyn i 2015, men ingen bekreftelse eller annen dokumentasjon vedrørende tilsynet foreligger.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Det har blitt oversendt byggetegninger fra ansvarlig megler som samsvarer med omrisset av leiligheten og dagens bruk av arealet.

Det ble ikke fremvist dokumentasjon for utførte arbeider.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Underkanten av våtromspanelen er ikke montert med en alu.skinne eller en fuge og kjernen til platene er dermed eksponert for fukt. Dette medfører en risiko for at platene ikke tåler fuktpåkjenningen de er beregnet for.
Det ble ikke påvist et trekk i ventilen(e) på baderommet ved papirtest. Manglende luftespalte i underkant av baderomsdøren, det anbefales at det etableres en spalte på minimum 10 mm.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Sluket og vinylbelegget(membranen) må forventes å ha passert forventet levetid. Utskiftning av sluket anbefales ved neste rehabilitering. Oppkanten rundt avløpet fra servantskapet er ikke 25 mm høyere enn underliggende gulv. Ved ønske om videre bruk av badet må dusjkabinettet brukes videre slik at fuktbelastningen på vinylbelegget(membranen) er minimal. Rehabilitering av våtrommet forøvrig anbefales og bør påregnes.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Benkeplaten har mindre svellinger i skjøten mellom benkeplatene. Vannsøl mot dette punktet bør holdes til et minimum for å unngå videre skade. Mindre hakk i bunnstammer forekommer og generell slitasje må forventes.
Noen skuffer subber litt mot tilstøtende skuffer/skap og kan trenge en justering.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Råteskader i enkelte bord og grønske forekommer på flere bord. Utskiftning og vedlikehold anbefales. Råte i underliggende bjelker kan også forekomme.
Skjevheter i plattingen ble påvist, dette kan tyde på at underliggende terreng har seget.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Stoppekranen stengte ikke 100% og utskiftning anbefales da denne i tillegg har høy alder. Kobberrørene i leiligheten har passert forventet levetid og utskiftning anbefales i forbindelse med en rehabilitering av våtrommet.

6.2 Varmtvannsbereder

Bunnplaten under varmtvannsberederen har begynt å sige da den ikke er understøttet.
Varmtvannsberederen har passert forventet levetid og utskiftning må dermed påregnes.
Strømtilførselen går via en stikkontakt og kursen/kontakten deles med både oppvaskmaskinen og komfyren. Egen strømkurs anbefales da dagens ordning utgjør en risiko for varmgang og brann, samt at sikringen vil utløses hvis flere av apparatene brukes samtidig.

6.3 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon får automatisk TG 2 iht NS3600.
Det ble ikke påvist et trekk i ventilen på badet ved papirtest, dette medfører at luften ikke vil ventileres ut av boligen. Det anbefales at det monteres et mekanisk avtrekk på badet. Når det er montert en ventil i ytterveggen som er tiltenkt som et avtrekk så må det monteres en mekanisk vifte. Ventilen kan slippe inn luft hvis vinden blåser feil, om det er undertrykk i boligen(feks når ventilatoren går) eller ved temperaturforskjeller.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bråten, Håkon	9578-5999-4-2420159	2025-04-13 12:23:59

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
13. apr. 2025

Oppdragsnummer
56-0226/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Durudveien 14A, 1344 HASLUM

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Håkon Bråten

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2016

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 90955561
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Servant og servantskap ble byttet i 2017.

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

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

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vindu Entrepenøren AS byttet i februar 2022 ut alle vinduene og terassedøren på vegne av borettslaget.

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TT Teknikk utførte rørfornying i hele borettslaget i mai 2021. Rør ble da kledd innvendig for å forlenge levetiden.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skillevegg i hagen mot gangvei ble byttet av Bærum Håndverkersenter på bestilling fra borettslaget.

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det har vært målt fukt garderoben tilknyttet gangen. Dette var i veggen ut mot terreng og årsaken var sannsynligvis en grop utenfor veggen hvor det samlet seg vann. Denne gropen har siden blitt tettet igjen.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Vi har observert noen sølvkre til tider.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Eierskifterapport/tilstandsrapport utført av Ole Herman Krefting ved Bærums verk tømrermesterfirma AS i september 2024

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Eierskifterapport/tilstandsrapport utført av Ole Herman Krefting ved Bærums verk tømrermesterfirma AS i september 2024

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Brannsikkerheten skal forbedres i borettslaget og de nødvendige tiltakene vil medføre en kostnad for borettslaget. Usikkert om dette kan medføre økte fellesutgifter.

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0226/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Bråten, Håkon	**2025-04-13**

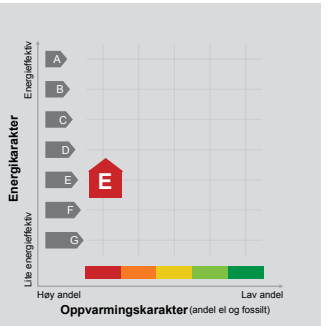
Identifikasjon

bankID Bråten, Håkon

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

ENERGIATTEST

Adresse	Durudveien 14A
Postnummer	1344
Sted	HASLUM
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	5
Bruksnummer	72
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6689183
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-110548
Dato	25.04.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1970
Bygningsmateriale:	
BRA:	52
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Durudveien 14A	6689183	U0101	0	0	258

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1970

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	12 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	52 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m²
Oppvarmet BRA	52 m²
Totalt BRA	52 m²
Oppvarmet luftvolum	125 m³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,16 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	210,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,44
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,16
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,81
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	29.6.2015

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	5.022
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10 517 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	202,00 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8 476 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	202,30 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10 517 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	10 517 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	10 517 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Vedtekter
For Durud Borettslag

Revidert/vedtatt i ordinær generalforsamling den 7. Juni 2006 etter ny lov av 17.06.2005.
Endret 4-1 (1 og 2) i generalforsamling 31.03.2008
Nytt pkt. 4-1 (11) vedtatt 3. mai 2012
Nytt pkt. 2-1 (7) , 4-1 (6) (12), 7-1 (4) og 7-2 (4) og (5) vedtatt i ekstraordinær generalforsamling 28.11.2018
Nytt pkt. 3-3 (4) vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 19.06.19
Endret § 3-2 (2) iht. ny lov og
Ny bestemmelse i 3-4 og 5-1 vedtatt i generalforsamling 29.04.21
Ny bestemmelse i 7-2 (4) vedtatt i generalforsamling 03.05.23

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Durud Borettslag, org.nr 952 265 334 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor
Borettslaget er beliggende i Bærum kommune med forretningskontor i Oslo. Borettslagets adresse er Durudvn 12, 14, 16, 18, 20, 22, 1344 Haslum.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av festekontrakt, vedtekter eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel som gir borett til en bestemt bolig. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Ved erverv av andel nr 2 ved arv eller på annen måte, kan andelseier pålegges av styret innen 6 måneder etter at pålegg er mottatt, å overdra andelen med borettsinnskudd til en person styret godkjenner.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
1. stat, fylkeskommune og kommune,
2. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
3. stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
4. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg gir festekontrakten sykehus eid av staten med staten som arbeidsgiver rett til å eie inntil 55 av andelene for utleie av bolig til egne ansatte.

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

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

(7) Andelseier må sørge for at postkasseskilt og ringetablå er oppdatert med riktig navn. Dette skal bestilles digitalt via borettslagets hjemmeside (durud.no) eller e-post til styret@durud.no
Bestillingen må inneholde følgende:
- Navn på ringetablå
- Navn på postkasseskilt
- Fakturaadresse

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

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

3. Borett og overlating av bruk

3-1 Borett
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Generalforsamlingen har fastsatt vanlige ordensregler for eiendommen.

3-2 Overlating av bruk

(1) Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruk av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseier overlate bruk av hele boligen dersom:
- andelseier selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruk av hele boligen for opp til tre år

Dessuten kan styret ved skriftlig begrunnet søknad godkjenne bruksoverlating dersom:
- andelseier er en juridisk person
- andelseier skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseiers ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseier eller ektefelle
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

(5) Overlating av bruk reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

(6) Før andelseiere inngår bindende avtale om bruksoverlating, skal de sørge for at bruker skriftlig forplikter seg til å følge borettslagets vedtekter, samt øvrige vedtak fattet av generalforsamling og styre. Søknads- og registreringsskjema fås på henvendelse til styret.

(7) Borettslaget kan kreve å få dekket sine kostnader ved behandling og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk.

3-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør er ikke tillatt. Markiser og flaggfeste må monteres etter anvisning av vaktmester. Enhver boring, spikring eller lignende i nytt balkongdekke eller stålramme er forbudt. Beboer vil bli holdt økonomisk ansvarlig hvis boring i nytt dekke forekommer. Oppsetting av paraboler er ikke tillatt.

(3) Ved oppgradering av våtrom, skal arbeidet utføres av sertifisert fagmann etter den til enhver tid gjeldende våtromsnorm.

(4) Fjerning av vegger i andelene må godkjennes av styret. Arbeidet må utføres av godkjent håndverker og skal dokumenteres.

3-4 Boder

Med hver andel følger kun 1 bod.

Etter søknad fra andelseierne kan styret gi andelseier tillatelse til å overta 1 eller flere boder borettslaget har til rådighet. Andelseier som overtar ekstra bod skal undertegne en kontrakt med borettslaget som vedrører overtagelsen.

Ved salg av andelen skal de boder som evt. er overført ekstra til andelseier, tilbakeføres til borettslaget. Andelseierne har ikke anledning til å overføre eventuelle ekstraboder til fremtidige andelseiere i forbindelse med salg av andelen.

Dersom en nåværende andelseier har fått overført fra tidligere andelseier ekstra boder i forbindelse med kjøpet av andelen, skal den ekstra bod overføres til borettslaget. Styret plikter da, så langt det er praktisk mulig, å skaffe andelseier en ekstra bod.

Dersom styret tidligere har gitt en andelseier tillatelse til å bygge en ekstra bod for egen regning, skal boden overføres til borettslaget umiddelbart. Styret plikter da, så langt det er praktisk mulig, å skaffe andelseier en ekstra bod. Dersom ekstra bod ikke kan skaffes, skal det overføres et rimelig beløp til andelseier som engangskompensasjon for materialer og nedlagt arbeide**.**

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, låser, nøkler, inventar, innvendige flater (tak, vegger, gulv), overflatevedlikehold av balkonger/terrasser, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, rør, kraner fra og med innvendig stoppekran, sanitærutstyr inklusive vannklosett, varmtvannsberedere, servanter,

elektriske installasjoner (som vaske/oppvaskemaskiner) samt brannvern/slukkingsutstyr.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som låser, nøkler, inventar, vegg- og gulvbelegg, himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og interne dører med karmer, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, rør, kraner fra og med innvendig stoppekran, servanter, sanitærutstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsberedere, installasjoner (som vaske-/oppvaskmaskiner) samt brannvern/slukkingsutstyr.

(3) Andelseier har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

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

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

(6) Andelseiere som disponerer terrasse på bakkeplan skal for egen kostnad holde den i forsvarlig stand. Det er ikke tillatt å plante busker eller trær med høyde over 2 m eller montere faste installasjoner uten styrets skriftlige samtykke. Blir naboer sjenert (ved siden, over eller generelt) – eller området blir forsømt/vannstelt, kan styret etter 1 måneds skriftlig varsel la området utbedres for andelseierens kostnad.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

(8) Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor andelseiers bruksenhet eller i utstyr som ligger under andelseiers vedlikeholdsplikt, jfr. 5-1, pliktes dekket av andelseier.

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

(10) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det er forsømt av den forrige andelseieren.

(11) Det er ikke anledning til å legge fliser på balkongene.

(12) Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander på borettslagets fellesareal. Dersom andelseier eksempelvis ved flytting er nødt til å plassere et par gjenstander på fellesarealet, skal dette markeres med navn, leilighet, og dato for fjerning (maks 2 uker). Alt som ikke er markert eller har utgått dato kan bli kastet uten varsel.

Barnevogner skal plasseres under trappen i den enkeltes oppgang. Det er kun tillatt å oppbevare barnevogn der dersom den regelmessig er i bruk. Dersom andelseier planlegger å få et barn en gang i fremtiden, skal barnevogn plasseres i andelseierens bod eller leilighet.

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(3) Vedlikeholdsplikten omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til felles trappehus eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner.

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

4-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

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

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

5. Felleskostnader og pantesikkerhet

5-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnader etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19, med tilslutning fra de berørte andelseiere .

(2) Internett kostnad fordeles likt mellom alle andelseiere

5-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

5-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseiers eller brukers, jfr. §§ brl. 5-9 og 5-23 oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseiers eller brukers eller dennes husstands oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse ovenfor andelseier , jfr § 5-23 kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Styret skal velges av generalforsamlingen, Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

(3) Funksjonstiden for styre- og varamedlemmer er to år hvis ikke annet blir bestemt av generalforsamlingen. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Når kontinuitet eller andre forhold tilsier det, kan medlemmer velges for kortere perioder.

(5) Ansatte i borettslaget kan ikke ha styreverv samtidig som ansettelse.

7-2 Styrets oppgaver

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

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

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

(4) Styret skal holde andelseierne informert om saker det jobbes med, så fremt det ikke er i konflikt med taushetsplikten. Dette skal skje minimum hvert kvartal. Informasjonsskrivet skal alltid inneholde status for saker som ble vedtatt på forrige generalforsamling.

(5) Styret skal regelmessig oppdatere og offentliggjøre ventelister for parkering og garasje. Dette for at andelseiere skal kunne se hvor de er i listen til enhver tid.

7-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av samtlige styremedlemmer.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

7-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Eventuelt valg av revisor
- Eventuelt behandling av budsjett
- Fastsetting av godtgjørelse til styremedlemmer
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere av bolig har rett til å være til stede og til å uttale seg. Hver andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

8-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styreleder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møteleder skal sørge for at det føres protokoll over alle saker som blir behandlet i generalforsamlingen, og alle vedtak som blir gjort der.

8-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en – 1 - andel har allikevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en – 1 - stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

8-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandling eller avgjørelse av noe spørsmål der medlemmet eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

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

9-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

9-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

10-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. med endringer, sist ved lov av 17.06.2005, som trådte i kraft 15.08.2005.

Parkeringsvedtekter for Durud Borettslag

Endret i ekstraordinær generalforsamling 19.06.19

§ 1. Parkeringsanlegget
Durud Borettslags Parkeringsanlegg består av totalt 167 parkeringsplasser og 49 garasjer.
Parkeringsanlegget varierer mellom plasser/garasjer med motorvarmeruttak, EL-bil ladestasjon, og p-plass uten tilbehør. Styret i borettslaget regulerer parkeringsanlegget etter behov.

§ 2. Eierskap og kriterier for leie
Durud Borettslags Parkeringsanlegg eies og vedlikeholdes av Durud Borettslag.
Biloppstillingsplass og garasje leies kun ut til beboere som eier eller disponerer bil.
Ved lengre tid hvor parkeringsplass/garasje blir stående ubenyttet, og etterspørselen er stor, kan styret vurdere oppsigelse av leieforholdet. Parkeringsplass og garasje er kun disponert for 1 bil og området utenfor plassen ansees som en del av fellesområdet.
Plassen følger ikke leiligheten ved salg eller bruksoverlating og går da tilbake til fordeling til beboer på venteliste. Nye plasser / garasjer blir tildelt etter ansiennitet, jfr. § 3. Det er kun beboere som kan søke. All bruksoverlating av parkeringsplass og garasje er forbudt og er oppsigelsesgrunn. Det kan unntaksvis søkes for fremleie i forbindelse med godkjent bruksoverlating av leiligheten.

§ 3. Administrasjon og tildeling
Durud Borettslags Parkeringsanlegg administreres av styret i Durud Borettslag og tildeling av parkering/ garasjeplass gjøres av styret og ev. det styremedlem som har fullmakt til dette.

Det tildeles garasje- eller parkeringsplasser ved hjelp av en ansiennitetsliste.
Ansiennitet løper fra dato skriftlig søknad mottas, enten ved brev eller e-post til parkering@durud.no.
Ansiennitet beholdes, selv om man takker nei, og vil vente på neste ledige plass.
Leien forfaller forskuddsvis pr. måned, og manglende betaling er grunn til oppsigelse uten ytterligere varsel. Oppsigelse foretas med en måneds varsel fra senest siste dag i måneden, tildeling foretas pr. den 1ste i måneden.

§ 4. Mulighet for andelseiere å leie mer enn 1 biloppstillingsplass
Generalforsamlingen 27. april 1989 vedtok begrensning i antall biloppstillingsplasser pr. leilighet. Det ble vedtatt kun 1 (én) biloppstillingsplass pr. leilighet, men samtidig er styret pålagt å leie ut alle plassene. Dette betyr at styret kan leie ut flere plasser til hver leilighet når det er plasser ledige.

Dersom det fremmes søknad om plass fra leilighet som ikke har plass, må den leiligheten som har mer enn én plass gi fra seg den ene til ny søker. Andelen som har hatt mer enn én plass lengst vil bli fratatt den ekstra plassen.

§ 5. Biloppstillingsplassen

Den tildelte biloppstillingsplass skal kun benyttes til parkering av motorkjøretøy.
Biloppstillingsplassen skal alltid være ren og ryddig, og ikke brukes som lager eller oppbevaringsplass.
Større reparasjoner er ikke tillatt. Heller ikke bilvask og oljeskift. Vanlig ettersyn og enklere vedlikehold kan utføres, dersom dette ikke sjenerer de andre plassene eller skader anlegget på noen måte.
Avskiltede biler må ikke parkeres på plassen unntatt helt spesielle tilfeller etter søknad behandlet og godkjent av styret.
Tildelt plass som blir stående tom fordi beboere ikke har bil, skal snarest registreres av styret og eventuelt tildeles andelseier som står på en av ansiennitetslistene.

§ 6. Kjøring, parkering, sanksjon
Kjøring på gangveiene i Durud borettslag er i utgangspunktet forbudt, og parkering på gangveiene medfører borttauing for eiers regning og risiko. Det er forbud mot innkjøring på gangveier mellom kl. 22:00 og 07:00. Forbudet gjelder imidlertid ikke for dem som av medisinske grunner må benytte bil.
Ved flytting eller kortere lasting kan kjøring tillates, men bilen skal da snarest flyttes til tildelt biloppstillingsplass. Helsetjeneste og håndverkere i oppdrag kan stå inne på området innenfor tillatt kjøretid. Oppsatte orienteringsskilt skal respekteres. Det er andelseiernes plikt å informere besøkende, så disse ikke parkerer på feil plasser.

§ 7. Materielle og formelle krav til vedtekt og endring
Disse vedtekter skal godkjennes av Generalforsamlingen i Durud Borettslag med minst 2/3 av de fremmøtte avgitte stemmer. Endring av vedtektene skal også vedtas på generalforsamlingen med minst 2/3 av fremmøtte avgitte stemmer.

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

DURUD BORETTSLAG

Vedtatt i generalforsamling den 07. juni 2006.
Pkt. 8 endret i generalforsamling 05.05.09
Pkt. 2 endret i generalforsamling 01.06.10
Pkt.6 endret i generalforsamling 31.05.11
Pkt. 2 og 9 endret i generalforsamling 03.05.12
Pkt. 3 og 7 endret i ekstraordinær generalforsamling 19.06.19
Nytt pkt. 12 vedtatt i generalforsamling 06.05.24

1. Husordensreglene
Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på ordensreglene er å anse som brudd på vedtektene og kan føre til pålegg om salg. Jfr vedtektenes § 6.

2. Ro og sikkerhet
Man skal generelt vise hensyn overfor sine naboer. Mellom kl. 23.00 og 07.00 (søndager til kl. 12.00) skal det være ro i huset. Skal man bruke instrumenter, stereo eller lignende i dette tidsrom, eventuelt foreta seg andre ting som kan forstyrre, må "nabovarsel" sendes ut på forhånd.

Støyende vedlikehold, slik som boring, hamring og annet arbeid som skaper støy skal ikke skje etter kl. 21:00.
På lørdag er slikt arbeid tillatt i tidsrommet kl. 10:00 – 19:00.
På søn- og helligdager er slikt arbeid ikke tillatt.

Alle utgangsdører skal være låst etter kl. 2000. Utgangsdør fra kjeller og dørene mellom kjeller og hver oppgang skal alltid holdes låst.

Megler må før innflytting kjøpe nye navneskilt til ringetablå og postkasser. Jfr. vedtektenes § 2-1 (7).

3. Renhold
Trappene vaskes av eksternt byrå.

Lufting og risting av tøy og tepper fra vinduer og balkonger er ikke tillatt. Balkonggulv må vaskes - ikke spyles.

Alt avfall som kastes i søppelhusene må være forsvarlig innpakket.

Plast og papp/papir kastes i egen container. Større gjenstander som f.eks. møbler, planker, hvitevarer, o.l., skal kastes på nærmeste gjenvinningsstasjon, eller container i perioden borettslaget disponerer dette.

4. Fellesvaskeriene
Vaskeriene skal bare benyttes i de oppsatte vasketider, det vil si:

Mandag - fredag: Kl. 0800 - 2200
Lørdag: Kl. 0800 - 1700

Utenom disse tider og på helligdager skal vaskeriene ikke benyttes.
På søn- og helligdager må tøy IKKE henge i tørkestativet.

5. Fellesarealer
Det må være i alles interesse å holde fellesområdet pent og ryddig.
Sykler, ski, kjelker, barnevogner m.m. må ikke plasseres i trappeoppganger eller inngangspartier, men henvises til felles oppbevaringsrom i kjeller. NB! Ikke i kjellerkorridorene.

6. Parkering/kjøring på fellesarealer
Motorkjøretøy plasseres kun på parkeringsplasser og sykler i stativene.
Kjøring og parkering innenfor bommene er kun tillatt for av- og pålessing.
Overtredelse bøtelegges med kr. 500,-.

Det er forbud mot innkjøring på gangveier mellom kl. 22:00-07:00. Gjelder ikke for dem som er handikappet eller syke.

7. Husdyr
Dyr må kun anskaffes med styrets samtykke. Hunder skal holdes i bånd når de luftes på borettslagets område. Poser skal medbringes for fjerning av ekskrementer hver gang! Det er ikke tillatt å la hunder urinere på thujahekkene.
Ved gjentatte klager kan andelseier/beboer bli nektet dyrehold i borettslaget.

8. Grilling
Grilling på balkonger/terrasser er tillatt dersom det benyttes gass- eller elektrisk grill. Kullgrill er ikke tillatt.

9. Montasjer
Markiser og flaggfester må kun monteres etter anvisning av vaktmester.

Boring, spikring eller liknende i nytt balkongdekke eller stålrammer må ikke forekomme. Beboer vil bli holdt ansvarlig for all skade som følger av at påbudet ikke overholdes.

Det er ikke anledning til å legge fliser på balkongene.

Montering av paraboler og andre former for antenner er ikke tillatt.

(Jfr vedtektenes § 3-3 Bygningsmessige arbeider.).

10. Montering av avtrekksvifte
Det er ikke tillatt å montere avtrekksvifte til felles luftekanal.

11. Dugnadsarbeid
Årlige opprydninger i kjellere og uteareales utføres som dugnad, og er alle andelseieres felles ansvar. Det er dugnad to ganger i året, vår og høst. Alle oppfordres til å delta aktivt til beste for fellesskapet.

12. Mating av fugler
Det er forbud mot mating av fugler i borettslaget.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1062
Durud Borettslag

Velkommen til årsmøte i Durud Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
6. mai 2024 kl. 18:00, Kantinen Statens Sener for Epelepsi, Henriksens Vei 29, 1337 Sandvika..

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Godkjenning av de stemmeberettigede
4. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Ekstrahonorar for sluttføring vindusprosjektet
8. Nye dører inn til leilighetene
9. Innglassing av balkonger - 14 A
10. Oppgradering av lekeplassene våres
11. Tynne ut noen av bjørketrærne som står nærmes 16 B
12. Sette opp takrenner under balkongen over.
13. Etablering av nye boder i kjeller
14. Mating av fugler
15. Vedlikehold av tjua hekker i Durud Borettslag
16. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Durud Borettslag

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke generalforsamlingen velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Guni Haukland er valgt.

Sak 3

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 4

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Guni Haukland foreslått. Protokollvitne velges i generalforsamlingen

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 1062 Årsrapport med regnskap. revisjonsberetning docx.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 312 708,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 312 708,-.

Sak 7

Ekstrahonorar for sluttføring vindusprosjektet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker et ekstra honorar for sluttføring av vindusprosjektet kr 100 000,-.

Forslag til vedtak

Kr 100 000 honoreres styret for ekstraarbeid sluttføring vindusprosjektet

Sak 8

Nye dører inn til leilighetene

Forslag fremmet av:
Nina Nordfjell - Durudveien 12 C

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ønsker nye dører inn til leilighetene, nå når oppgangen har blitt så fin og nymalt.

Styrets innstilling

Styret er positivt innstilt, og vil innhente priser fra flere leverandører, dersom dette blir vedtatt på årsmøte.

Estimert kostnadsramme kr 6.000.000.

Ved pris på kr 6 mill - rente 6% og nedbetalingstid 30 år.

Rente kr 360.000 pr år avdrag kr 200.000 pr år= kr 560.000 pr år, kr 2 029 pr år pr leilighet - eller kr 170 pr mnd i økt husleie

Forslag til vedtak

Nye dører inn til alle leilighetene.

Sak 9

Innglassing av balkonger - 14 A

Forslag fremmet av:
Bente Mariann Hansen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å sette opp glass på balkongen min i 14A. Jeg bor på enden, og har ikke skillevegg på noen av sidene, på samme måte som andre balkonger har. Jeg har soverommet rett ved balkongen. På høst og vinterstid bråker det mye når det blåser på natta. På vinteren blir det mye mer snø på min balkong som ligger ytterst, enn de som har balkonger midt på blokka.

Glassene jeg har sett på er fleksible, og kan åpnes helt opp. (Se bildet nederst.) Glassene vil bli montert på innsiden av balkongen. Glassene er rammeløse, så de vil være minimalt synlige med tanke på fasadeendring. Når det gjelder det punktet med fasadeendring, så er det allerede lov å montere markiser, og disse henger på utsiden av fasaden, og velter utover.

Glassene vil være på innsiden av balkongen. Jeg har sett at det i flere borettslag i Oslo er balkonger med og uten innglassede balkonger i samme borettslag.

Jeg står selvsagt for alle kostnader selv. Jeg håper at alle unner meg å glasse inn balkongen.

Styrets innstilling

Styret setter seg ikke imot dette, men det må foreligge skriftlig dokumentasjon fra kompetent myndighet.- Dersom dette blir vedtatt, vil det bli utarbeidet retningslinjer for dette.

Forslag til vedtak

Alle kan glasse inn sine balkonger/terrasser for egen regning

Sak 10

Oppgradering av lekeplassene våres

Forslag fremmet av:
Kristoffer Rasmussen - 16 B

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

De to lekeplassene vi har i borettslaget er falleferdige og kjedelige. Vi begynner å bli ganske mange barn i Durud, men ingen barn bruker lekeplassene vi har. De er rett og slett for kjedelig. Jeg tenker spesielt på den foran 14 blokka.

Styrets innstilling

Styret mener det er nok med en lekeplass, og foreslår at vi oppgraderer den ved 20/16 blokka. Det må etableres en komite, bestående av småbarnsforeldre, som legger frem ett forslag til styret, på hva de ønsker.

Forslag til vedtak

Oppgradering av lekeplassene.

Sak 11

Tynne ut noen av bjørketrærne som står nærmes 16 B

Forslag fremmet av:
Hild Walberg - 16 B

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hei, ønske til generalforsamling : Kan dere tynne ut noen av bjørketrærne som står nærmest 16B ? Jeg blir mer og mer allergisk mot pollen, og alt kommer inn på våre balkonger og soverom. En kan ikke bare flytte, eller lukke vinduer. Kan få legeerklæring på allergi hvis det er nødvendig. Vet at alle vil beholde alt av grønt, men det er vi i 16 som utsettes for det.

Styrets innstilling
Styret er enig i at dette er ett problem. Stort løv nedfall som legger seg i slukene på på takene, både på blokk 16 og blokk 14. Dette i tillegg til problemet med store løv mengder.

Forslag til vedtak
Tynne ut noen av bjørketrærne som står nærmest 16 blokka.

Sak 12

Sette opp takrenner under balkongen over.

Forslag fremmet av:
Kjell Gunnar Trulsrud - 14 A

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det renner så mye skitt og grønske fra balkongen over meg og rett ned på min platting. Det ødelegger og foringer levetiden på treverk og beis. I tillegg blir hagemøbler stygge av grønske.

Ønsker derfor sette opp takrenner under balkongen over meg for unngå nedfallsvann. Jeg står selvfølgelig for kostnaden for dette selv. Regnes dette som en sak for årsmøtet? Vil jeg gjerne at dette tas med som en sak.

Styrets innstilling
Styret stiller som forutsetning at dette kan gjøres uten av det borres i balkongdekket.

Forslag til vedtak
Sette opp takrenner på balkongene over, for egen regning.

Sak 13

Etablering av nye boder i kjeller

Forslag fremmet av:
Eivind Lund - 18 C

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

For å øke antall boder i borettslaget foreslår jeg at deler av arealet som per dags dato brukes til oppbevaring av sykler, akebrett o.l omreguleres til bygging av nye boder.

Oppsummert foreslås følgende punkter

- Det tas en ny rydding i sykler tilsvarende den vi hadde i 2022.
- 50% av arealet av fellesområdet som pdd brukes til lagring sykler og andre gjenstander omdisponeres til nye boder.
- Sykler det ikke er plass til etter etablering av nye boder flyttes ut i sykkelbodene, kostnader for adgangsbrikke dekkes av borettslaget.
- Nye boder bygges i tilsvarende standard som eksisterende boder og følger opprinnelig størrelse (1.6m*1.6m)
- Tillatelse til å bygge nye boder gis til beboere på venteliste for ekstra bod. Ny bod skal bygges innen 6mnd, ellers går tilbudet videre til neste på ventelista.
- 1 beboer fra hver boenhet kan stå på ventelista.
- Beboere med større boder (2 eller flere enkeltstående boder som har blitt slått sammen) eller beboere som allerede disponerer flere boder nedprioriteres på listen i favør av beboere med en mindre bod.
- Etablering av nye boder organiseres og finansieres av andelseier.

Styrets innstilling
Forslaget forkastes. Styret ønsker ingen reduksjon av fellesarealene i kjellerne, hvilket vil bli konsekvensen av det fremsatte forslaget.

Forslag til vedtak
Det etableres nye boder etter modell som beskrevet

Sak 14

Mating av fugler

Forslag fremmet av:
Anne G. Graff - 14 A

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen ved Durud Borettslag stemmer for eller imot "Mating av fugler".

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at forslaget ikke vedtas.

Vedtas med alminnelig flertall hvis bestemmelsen skal inn i husordensregler og 2/3 flertall hvis forbudet skal inn i vedtektene.

Forslag til vedtak

Forbud på mating av fugler i Durud Borettslag

Sak 15

Vedlikehold av tjua hekker i Durud Borettslag

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Kvaliteten på vedlikeholdet av hekkene er variabelt. Mange klipper hekkene, jfr borettslagets vedtekter, mens andre lar hekkene gro. For å få et helhetlig inntrykk, ønsker styret at hekkene beskjæres hver vår, til den høyde som er angitt i våre vedtekter.

Forslag til vedtak

Styret overtar vedlikehold av hekkene på området

Sak 16

Valg av tillitsvalgte

For å få kontinuitet i styret ønsker styret at styrets leder Magnar Dalen og styremedlem Geir Kristian Næss som er valgt frem til 2025 velges i årets generalforsamling for to nye år frem til 2026.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Magnar Dalen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Eivind Knudsen
- Fritjof Eilertsen
- Geir Kristian Næss

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Magnar Nicolai Dalen	Durudveien 18 D
Styremedlem	Beate Mariann Hansen	Durudveien 14 A
Styremedlem	Eivind Knudsen	Durudveien 12 E
Styremedlem	Geir Kristian Næss	Durudveien 16 C
Styremedlem	Birgit Diesen Tovar	Durudveien 20 A
Varamedlem	Signe Kathrine Arntzen	Durudveien 18 A
Varamedlem	Jorunn Irene Molland	Durudveien 22 C

Valgkomiteen

Einar Håkon Berger	Durudveien 20 A
Ole Morten Finstad	Durudveien 22 C

Kontaktinformasjon
Styret
Styret Styret kan kontaktes på e-post styret@durud.no. Se Durud Borettslags hjemmeside på www.durud.no eller https://vibbo.no/durud for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Durud Borettslag
Borettslaget består av 276 andelsleiligheter.
Durud Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 952265334, og ligger i Bærum kommune

Gårds- og bruksnummer:
5 72

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

Durud Borettslag har en ansatt.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er PWC.

Transaksjon 09222115557514742524 Signert MND, BMH, BDT, GKN, EK

Styrets arbeid

Styret vil innledningsvis takke alle andelseiere for dugnadsinnsatsen vår og høst. Uten andelseiernes dugnadsinnsats ville vi måtte leie hjelp for å utføre de arbeider som er blitt gjort. Og som vi alle vet, så ville denne eventuelle kostnaden måtte betales av andelseierne. Vi har i tillegg hatt en dugnad for å rive det gamle skuret som lå mellom 16 og 18 blokka, samt tenning av julegran med servering av gløgg og pepperkaker.

Det har vært ett innholdsrikt år med styrearbeid og avslutning av tidligere påbegynte prosjekter. Vi har behandlet er rekke saker på våre 12 styremøter. Referater fra møtene og en oppdatert økonomisk halvårsrapport har blitt lagt ut på VIBBO. Annen informasjon har blitt formidlet på VIBBO, på styretavle og enkelte saker er formidlet direkte til andelseier på epost, post eller SMS.

Styret har arbeidet med 2 stk. langvarige utleie forhold, som begge strider mot borettslagets vedtekter. En av sakene vil bli avgjort av statsforvalter, og er således ikke avsluttet. I sak nr 2 ventes en avklaring før sommerferien. Styret har besluttet at vi vil prøve å få en oversikt over de leieforhold som er løpende i borettslaget. Det er viktig at utleie forhold blir gjort etter gjeldene regler, slik at vi vet til enhver tid hvem som bebor de enkelte leilighetene.

Styret har ellers sluttført vindus prosjektet. I forbindelse med vindus utskiftningen har det oppstått nedsig av teglstein over flere vinduer. Vi har hatt murere som har utført dette arbeidet, og det anses som ferdigstilt. I tillegg til dette er det blitt oppdaget at en rekke lufte ventiler er blitt tettet, eller blitt tatt bort. Det er høsten 2023 åpnet 54 stengte lufte ventiler. Arbeidet er ferdig og betalt.

Vi har hatt nye lekkasjer gjennom balkonger i tredje etasje i 20 blokka. Dette har medført vannlekkasje i stuen i leiligheten under. Det er skiftet membran, støpt på nytt, og vi håper nå at lekkasjen er stoppet. Når det blir vår/sommer vil vannskaden i etasjen under bli utbedret. Tilsvarende arbeid vil bli utført på en annen balkong i 20.

Vi har også hatt problemer med dørene i sykkelbodene. Det har vært utallige utrykninger fordi dørene har stått åpne og det har oppstått en vedvarende pipelyd. I tillegg har flere blitt innestengt i sykkelbodene, og ikke klart å komme ut fordi åpnings sensorene ikke har virket.

På bakgrunn av dette så besluttet styret å si opp avtalen med eksisterende leverandør TouchCom. Imidlertid påberoper dette firma at de har inngått en femårs avtale med borettslaget, uten at firmaet har kunnet dokumentere noen fremlagt avtale. Ved gjennomgang av arkiv, regnskap og bilag finner heller ikke styret noen dokumentasjon på dette. Vi har derfor sagt opp løpende avtale, og vi vil installere en enklere og mer driftssikker løsning, kostnads berammet til rundt kr 20 000. Det kan nevnes at løpende avtale koster borettslaget kr 15 856 pr år. Ved gjennomgang av nevnte regnskap og bilag vil styre bemerke at den totale kostnaden på sykkelbodene var rundt kr 2 mill., langt over vedtaket fra årsmøtet 16 juni 2019.

Jfr. årsmøtevedtak av 2022 er alle umerkede boder åpnet og ryddet, og delt ut til de på venteliste.

Transaksjon 09222115557514742524 Signert MND, BMH, BDT, GKN, EK

Vi har også arbeidet med flere forsikringssaker, naboklager, og innhenting av priser på diverse arbeider. Vi har hatt en fullstendig gjennomgang av alt rundt parkering og prising av de forskjellige parkeringsplass typene.

Økonomi/avtaler: Vi har hatt stor økning på våre rentekostnader. I årets budsjett var det budsjettert med kr 1 273 000, mens faktisk rentekostnad ble kr 1 584 246. Dette er en økning på kr 311 246. (24,45% økning). Det har iløpet av året blitt foretatt en prisøkning på parkering, både garasjer og parkering med el-bil lader. Dette har medført at regnskapet er i balanse i forhold til årets budsjett. Vi har reforhandlet honoraret til forretningsfører, og innført en restriktiv rutine rundt innkjøp til borettslaget. Styret ønsker å innføre en årlig regulering av husleien, basert på konsumprisindeksen. Det er å bemerke at dette kun gjelder felleskostnadene, som utgjør 63 % av den husleien du betaler i dag. Vi vil da få en forutsigbar husleie, og vil dekke inn prisøkninger på de forskjellige utgiftene vi har. Styret vil selvsagt redusere husleien dersom rente banen på lån blir bedre. Husleien i dag tar høyde for 6 % rente. En reduksjon på 1% vil utgjøre en besparelse på kr 320 000 pr år.

Vi inngikk fra 1 januar ny arbeidsavtale med vaktmester Ole Morten. Han går nå i en 20% stilling, og arbeider 3,5 timer på mandager og 4 timer på onsdager.

Vi har inngått avtale med HYRE - bildeling, og har 2 biler som er parkert på plass 8 og 9 . Disse plassene vil bli merket med HYRE skilt. HYRE melder om 56% utnyttelse/utleie av bilene og er veldig fornøyd med det.

Tidligere avtale med BRAVIDA vedrørende kontrakt om vedlikehold av el-anlegg er overført til firma OAEK – Oslo Akershus Elektro og Klima AS. Vi gjorde dette fordi bestilling av tjenester hos Bravida var tungrodd, og ventetiden var lang. OAEK leverer raskt og effektivt, og er totalleverandør av elektriske tjenester. Vi er meget fornøyd med de arbeidene de har utført for oss. Kontaktperson: Christer Syvertsen tlf 4850 0977.

Vi har inngått avtale om maling av trappeoppganger med malerfirmaet Meyer-Mørch AS. Malerarbeidet ble startet i januar og vil være ferdig i april. Dette ble gjort med bakgrunn i årsmøtevedtak 2022, samt ekstraordinært årsmøte høsten 2023.

Styret har også inngått avtale om å bytte ringe tablåene, da utgiftene på reparasjoner av gammelt anlegg var stigende. Utløsende årsak var siste faktura på utbedring i leilighet i 20 blokka. Den kostet alene kr 12.000. Det nye anlegget har en pris på kr 350 000 +mva. Oppstart i desember 2023.

Andelseier i 12 a har flyttet og utvidet dør til uteområdet for egen regning, jfr vedtak av 2022.

Vi har inngått avtale med Bøhn AS om brøyting og strøing i vinterhalvåret. Pris på brøyting pr sesong er kr 89 000 + mva.

Vi er også i dialog med flere firma rundt klipping av grøntarealene våre, men har ikke bestemt hvem som får oppdraget. Pris på dette er rundt kr 100 000 pr sesong. Dette medfører at vi kan selge gressklipperen, og er gitt en prisantydning på kr 90 000 for denne.

Transaksjon 09222115557514742524 Signert MND, BMH, BDT, GKN, EK

Fremtidige planer.

Styret ønsker å konvertere dagens GOOGLE database til Office 365. Eksisterende base er uoversiktlig, og trenger en strukturering. De fleste styremedlemmer er mest kjent med bruk av Office.

Vi må utbedre skade på takene, jfr rapport fra befaring. På 4 av takene må det gjøres utbedringer. Takene ble tekket for noen år siden, og problemet er at det kun er blitt tekket flater. Det er ikke tekket helt ut mot gesimsen, mangler 20 cm. Ingen av takgjennomføringene (piper + div) er blitt tekket om. Vi får bistand av Integrert Byggrådgivning AS, som kjenner borettslaget godt. Vi har satt av kr 1 000 000 i budsjettet til dette arbeidet.

Rensing av ventilasjonskanaler er bestilt og vil bli utført i september - 2024. Arbeiderne må da inn i alle leilighetene. Dette ble sist gjort i 2009, og anbefalt frekvens er 5 – 10 år. Pris for dette er kr 173.000 + mva.

Inspeksjon av pipeløp. Flere andelseiere klager over dårlig trekk, og tidvis tilbakeslag i pipene. Pipene ble renovert i 2010/2011. Styret har besluttet å bestille inspeksjon med videokamera på pipeløpene som har dette problemet. I tillegg vil det bli inspisert om ildstedene er montert etter forskriften.

Vi legger ny varmekabel i trappene ved 12 blokka, og reparerer gjerdet.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik
Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak innsparing på kostnader av styret og at felleskostnadene ble satt opp i august 2023.

Finanskostnader og kommunale avgifter er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at kommunen satte opp sine avgifter etter at budsjettbehandling og økning på renter lån.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet ”Kommentarer til budsjett for 2024”.

Transaksjon 09222115557514742524 Signert MND, BMH, BDT, GKN, EK

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 700 000 til større vedlikehold som omfatter oppmaling av alle oppganger.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Durud Borettslag.

Lån
Durud Borettslag har lån i Obos Banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024 men regulering av innbetaling lån på grunn av renteoppgang.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Transaksjon 09222115557514742524 Signert MND, BMH, BDT, GKN, EK

Til generalforsamlingen i Durud Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Durud Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets 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 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 11. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

DURUD BORETTSLAG
ORG.NR. 952 265 334, KUNDENR. 1062

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 015 006**	**7 696 182**	**1 015 006**	**1 409 315**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 368 956	-14 247 146	2 486 900	606 745
Tilbakeføring av avskrivning	14	370 494	473 299	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-79 625	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	0	6 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. Lån	17	-1 207 416	-2 890 961	-1 352 000	-1 172 000
Innsk. øremerk. bankkto		-1 058 100	3 983 632	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**394 309**	**-6 681 176**	**1 134 900**	**-565 255**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 409 315**	**1 015 006**	**2 149 906**	**844 060**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 901 328	1 239 198
Kortsiktig gjeld	-492 013	-224 192
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 409 315**	**1 015 006**

Transaksjon 09222115557514742524 Signert MND, BMH, BDT, GKN, EK

DURUD BORETTSLAG
ORG.NR. 952 265 334, KUNDENR. 1062

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	11 173 190	10 970 362	11 124 000	12 345 330
Andre inntekter	3	78 933	156 186	80 000	92 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**11 252 123**	**11 126 548**	**11 204 000**	**12 437 330**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-498 415	-486 538	-627 000	-258 400
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-300 000	-312 708
Avskrivninger	14	-370 494	-473 299	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 875	-15 000	-10 000	-16 000
Andre honorarer		0	-200 000	0	-100 000
Forretningsførerhonorar		-342 970	-369 973	-487 729	-363 549
Konsulenthonorar	7	-25 898	-14 003	-100 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-928 385	-18 053 073	-1 100 000	-3 875 000
Forsikringer		-562 336	-507 821	-545 005	-560 570
Festeavgift		-9 261	-9 261	-10 000	-10 000
Kommunale avgifter	9	-2 479 151	-2 218 740	-2 353 300	-2 756 875
Energi/fyring		-339 061	-409 261	-462 500	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-661 476	-661 791	-678 566	-661 476
Andre driftskostnader	10	-835 355	-787 051	-770 000	-542 007
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 368 678**	**-24 505 811**	**-7 444 100**	**-9 856 585**
DRIFTSRESULTAT		**3 883 445**	**-13 379 263**	**3 759 900**	**2 580 745**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	69 757	45 599	0	50 000
Finanskostnader	12	-1 584 246	-913 482	-1 273 000	-2 024 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 514 489**	**-867 883**	**-1 273 000**	**-1 974 000**
ÅRSRESULTAT		**2 368 956**	**-14 247 146**	**2 486 900**	**606 745**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-14 247 146		
Reduksjon udekket tap		2 368 956	0		

Transaksjon 09222115557514742524 Signert MND, BMH, BDT, GKN, EK

DURUD BORETTSLAG
ORG.NR. 952 265 334, KUNDENR. 1062

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	14 694 531	14 694 531
Andre varige driftsmidler	14	1 024 425	1 315 294
Øremerkede bankinnskudd	22	2 425 257	1 367 157
SUM ANLEGGSMIDLER		**18 144 213**	**17 376 982**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		322 208	142 858
Andre kortsiktige fordringer	15	7 756	0
Driftskonto OBOS-banken		962 235	544 040
Driftskonto OBOS-banken II		49 193	460 570
Skattetrekkskonto OBOS-banken		19 288	20 705
Sparekonto OBOS-banken		467 524	8 624
Innestående i andre banker		73 124	62 401
SUM OMLØPSMIDLER		**1 901 328**	**1 239 198**
SUM EIENDELER		**20 045 541**	**18 616 180**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 276 * 100		27 600	27 600
Udekket tap	16	-16 917 353	-19 286 310
SUM EGENKAPITAL		**-16 889 753**	**-19 258 710**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	32 717 781	33 925 197
Borettsinnskudd	18	3 725 500	3 725 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		**36 443 281**	**37 650 697**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		153 708	136 717

Transaksjon 09222115557514742524 Signert MND, BMH, BDT, GKN, EK

Skyldige offentlige avgifter	19	34 767	36 623
Påløpte renter		159 639	7 248
Påløpte avdrag		96 867	0
Annen kortsiktig gjeld	20	47 033	43 604
SUM KORTSIKTIG GJELD		**492 013**	**224 192**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**20 045 541**	**18 616 180**
Pantstillelse	21	56 006 000	56 006 000
Garantiansvar		0	0

Bærum, 8. april 2024
Styret i Durud Borettslag

Magnar Nicolai Dalen/s/ Beate Mariann Hansen/s/ Eivind Knudsen/s/

Geir Kristian Næss/s/ Birgit Diesen Tovar/s/

Transaksjon 09222115557514742524 Signert MND, BMH, BDT, GKN, EK

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 454 991
Lån/Renter	2 663 219
Vedlikeholdsfond	1 266 042
Bredbånd	662 400
Parkering m/motorvarmer	328 800
Garasje	306 830
P-plass El-bil	218 550
Parkering	168 400
Garasje El-bil	89 700
Parkering hybrid	39 000
Garasje hybrid	37 290
Utskiftning dør/vindu	20 428
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**11 255 650**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering m/motorvarmer	-49 810

Transaksjon 09222115557514742524 Signert MND, BMH, BDT, GKN, EK

Parkering	-19 000
P-plass El-bil	-7 500
Garasje El-bil	-3 750
Garasje	-2 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**11 173 190**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Vaskeriinntekter, automatpenger	62 165
Salg brannapparat	4 848
Salg av henger	5 000
Salg av nøkkelsett sykkelbod + ladestrøm	3 520
Salg av nøkkelsett sykkelbod	3 400
SUM ANDRE INNTEKTER	**78 933**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-328 898
Påløpte feriepenger	-47 032
Fri bil, tlf etc.	-4 392
Naturalytelser speilkonto	4 392
Arbeidsgiveravgift	-97 068
Pensjonskostnader innskudd	-8 087
Yrkesskadeforsikring	-2 935
Arbeidsklær	-14 394
SUM PERSONALKOSTNADER	**-498 415**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 300 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 875.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-1 563
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-24 335
SUM KONSULENTHONORAR	**-25 898**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Transaksjon 09222115557514742524 Signert MND, BMH, BDT, GKN, EK

Integrert Byggrådgivning AS	-92 313
Vindu Entreprenøren AS	-222 778
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-315 091**
Drift/vedlikehold bygninger	-174 121
Drift/vedlikehold VVS	-10 701
Drift/vedlikehold elektro	-201 889
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-128 883
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-20 442
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-40 227
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-7 031
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-928 385**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av
bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 383 079
Feieavgift	-18 441
Renovasjonsavgift	-1 077 632
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 479 151**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-109 741
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-22 753
Verktøy og redskaper	-2 049
Driftsmateriell	-187 940
Renhold ved firmaer	-191 546
Snørydding	-98 153
Andre fremmede tjenester	-22 404
Kontor- og datarekvisita	-3 168
Trykksaker	-6 620
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 770
Andre kontorkostnader	-6 101
Telefon/bredbånd	-17 490
Porto	-8 340
Drivstoff biler, maskiner osv.	-16 182
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-131 345
Gaver	-2 687
Bank- og kortgebyr	-3 199
Velferdskostnader	-2 867
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-835 355**

Transaksjon 09222115557514742524 Signert MND, BMH, BDT, GKN, EK

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 072
Renter av sparekonto i OBOS-banken	61 168
Kundeutbytte fra Gjensidige	2 517
SUM FINANSINNTEKTER	**69 757**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-460 470
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-11 341
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-832 322
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-280 113
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 584 246**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1970	14 694 531
SUM BYGNINGER	**14 694 531**

Gnr.5/bnr.72
Tomten er festet til 2067 fra 1968
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Feiemaskin		
Kostpris	80 000	
Tilgang 2023	1	
Avskrevet tidligere	-80 000	
		1
Gressklipper		
Tilgang 2019	99 167	
Avskrevet tidligere	-79 334	
Avskrevet i år	-19 832	
		1
Sandspreder		
Tilgang 2005	31 250	
Avskrevet tidligere	-31 249	
		1
Snøfreser nr. 2		
Tilgang 2005	95 000	
Avskrevet tidligere	-94 999	
		1
Styretavle		
Tilgang 2019	236 600	

Transaksjon 09222115557514742524 Signert MND, BMH, BDT, GKN, EK

Avskrevet tidligere	-189 280	
Avskrevet i år	-47 319	
		1
Traktor nr. 1		
Kostpris	691 250	
Avskrevet tidligere	-691 249	
		1
Lader til el-bil		
Tilgang 2023	16 250	
Avskrevet i år	-1 354	
		14 896
3 stk smartladere		
Tilgang 2023	63 375	
Avskrevet i år	-21 125	
		42 250
Innskudd garasje		
Tilgang 2014	1 813 625	
Avskrevet tidligere	-755 675	
Avskrevet i år	-90 681	
		967 269
Ladebokser elbil		
Tilgang 2021	218 625	
Avskrevet tidligere	-145 750	
Avskrevet i år	-72 874	
		1
Ladestasjon for el bil nr 2		
Tilgang 2020	341 131	
Avskrevet tidligere	-341 130	
		1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2018	251 750	
Avskrevet tidligere	-251 749	
		1
Sykkelbod		
Kostpris	314 428	
Tilgang 2023	37 500	
Avskrevet tidligere	-234 619	
Avskrevet i år	-117 308	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1 024 425**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-370 494**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Innskudd fra vaskeri i 2024 - gjelder 2023	7 756
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**7 756**

Transaksjon 09222115557514742524 Signert MND, BMH, BDT, GKN, EK

NOTE: 16
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 17
PANT- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Banken 1		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,55 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2008	-20 000 000	
Nedbetalt tidligere	9 921 150	
Nedbetalt i år	784 884	
		-9 293 966
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,55 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2019	-267 031	
Nedbetalt tidligere	35 103	
Nedbetalt i år	9 302	
		-222 626
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,55 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2021	-15 000 000	
Nedbetalt tidligere	-2 677 670	
Nedbetalt i år	316 407	
		-17 361 263
OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,55 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2022	-6 000 000	
Nedbetalt tidligere	63 251	
Nedbetalt i år	96 823	
		-5 839 926
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-32 717 781**

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1970	-3 706 000

Transaksjon 09222115557514742524 Signert MND, BMH, BDT, GKN, EK

Tilført 2012	-19 500
SUM BORETTSINNSKUDD	**-3 725 500**

NOTE: 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-19 288
Skyldig arbeidsgiveravgift	-15 479
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-34 767**

NOTE: 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-47 033
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-47 033**

NOTE: 21
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 725 500
Pantelån	32 717 781
Påløpte avdrag	96 867
TOTALT	**36 540 148**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	14 694 531
TOTALT	**14 694 531**

NOTE: 22
ØREMERKEDE BANKINNSKUDD
Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

Transaksjon 09222115557514742524 Signert MND, BMH, BDT, GKN, EK

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90955561. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Utskifting av vinduer	
2021 - 2022	Rørfornying	
2020 - 2021	Sykkelskur	Etablering av sykkelskur
2016 - 2017	Rehabilitering av alle garsjer	Rehabilitering av alle garasjer under 12 blokka samt trabulant.
2016 - 2017	Oppgradering av el-anlegg garasjer	Oppgradering av elektriske anlegg i alle garasjer og søppelrommene. Lagt inn motorvarme kontakter i alle garasjer
2014 - 2015	Nye garasjer	
2012 - 2013	Diverse	• Ferdigstilling av balkonger sommer 2012 • Piperehabilitering vår 2012 • Oppussing begge vaskerom i 14 • Oppgradering av styrerommet • Tilpassing og samarbeid med KTP (endringer parkeringsplasser, flytting av vaktmestergarasjer etc) • Utskiftning av dører til alle søppel hus • Satt opp områdeskilt ved begge bommer • Fulgt opp skilting av ringetablå og postkasser

Transaksjon 09222115557514742524 Signert MND, BMH, BDT, GKN, EK

		• Fulgt opp vedlikehold av uteplasser på bakkeplan / beising av terrasser etc. • Engasjert Obos Prosjekt for å utarbeide en langsiktig vedlikeholdsplan. • Satt opp gjerdet ved gangveien mellom 14 og 16 blokka. • Reparert gjerdet langs Bærumsveien. • Felling av trær på området.
2010 - 2011	Piper	I forbindelse med pipebrann i vinter ble det også konstatert et akutt behov for utbedring for noen pipeløp og nødvendig kartlegging av øvrige pipeløp for utbedring. Det er igangsatt en omfattende reklamasjonssak med ut bygger av Balkongene hvor styret i samarbeid med Obos håper å kunne komme med en konklusjon i forbindelse med utbedring og ferdigstillelse innen kort tid. Styret forventer også et øket behov for vedlikehold av utvendige fasader og vinduer.
2009 - 2010	Utskifting inngangsdører	
2009 - 2010	Rensing av ventilasjonskanaler	
2008 - 2009	Opparbeidelse av parkpl+vedl.lekeplasser	
2006 - 2008	Balkongrehabilitering	2006 Balkongrehab/utbygging v/Balco Prosjl Selvaag vedtatt på XOGF 270905. Start uke 8/9
2005 - 2006	Oppstart piperehabilitering v/Pewi	BYGNINGER, REHABILITERING/STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER UTFØRT 2002 - 2004 Taktekking. Det er senere oppdaget flere utettheter – Icopal har hittil utbedret. 2005 Oppstart piperehab v/PEWI
2002 - 2004	Taktekking	BYGNINGER, REHABILITERING/STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER UTFØRT 2002 - 2004 Taktekking. Det er senere oppdaget flere utettheter – Icopal har hittil utbedret. 2005 Oppstart piperehab v/PEWI

Transaksjon 09222115557514742524 Signert MND, BMH, BDT, GKN, EK

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 6.05.24
Selskapsnummer: 1062 **Selskapsnavn:** Durud Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2024 for Durud Borettslag

Organisasjonsnummer: 952265334
Møtet ble avholdt 6. mai kl. 18:00, Kantinen Statens Sener for Epelepsi, Henriksens Vei 29, 1337 Sandvika..

Antall stemmeberettigede som deltok: 69
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 17

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Vedtatt.**

2. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke generalforsamlingen velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Guni Haukland er valgt.
> ✓ **Vedtatt.**

3. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
> ✓ **Vedtatt.**

4. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Guni Haukland foreslått. Johan Lyder von Tangen velges som protokollvitne. Som tellekorps ble Signe Arntzen og Wenche Finstad utnevnt.
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 312 708,-.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 312 708,-.

✓ Vedtatt.

7. Ekstrahonorar for sluttføring vindusprosjektet

Styret ønsker et ekstra honorar for sluttføring av vindusprosjektet kr 100 000,-.

Forslag til vedtak:
Ikke vedtatt. Det ble foretatt skriftlig avstemming og ved opptelling av stemmer viste avstemmingen:
✗ 29 stemmer for
40 stemmer mot

8. Nye dører inn til leilighetene

Fremmet av: Nina Nordfjell - Durudveien 12 C

Ønsker nye dører inn til leilighetene, nå når oppgangen har blitt så fin og nymalt.

Styrets innstilling
Styret er positivt innstilt, og vil innhente priser fra flere leverandører, dersom dette blir vedtatt på årsmøte.

Estimert kostnadsramme kr 6.000.000.

Ved pris på kr 6 mill - rente 6% og nedbetalingstid 30 år.

Rente kr 360.000 pr år avdrag kr 200.000 pr år= kr 560.000 pr år, kr 2 029 pr år pr leilighet - eller kr 170 pr mnd i økt husleie

Forslag til vedtak:
Ikke vedtatt. Prøveavstemming med håndsopprekning før eventuelt skriftlig avstemming.
✗ 16 stemmer for

9. Innglassing av balkonger - 14 A

Fremmet av: Bente Mariann Hansen

Jeg ønsker å sette opp glass på balkongen min i 14A. Jeg bor på enden, og har ikke skillevegg på noen av sidene, på samme måte som andre balkonger har. Jeg har soverommet rett ved balkongen. På høst og vinterstid bråker det mye når det blåser på natta. På vinteren blir det mye mer snø på min balkong som ligger ytterst, enn de som har balkonger midt på blokka.

Glassene jeg har sett på er fleksible, og kan åpnes helt opp. (Se bildet nederst.) Glassene vil bli montert på innsiden av balkongen. Glassene er rammeløse, så de vil være minimalt synlige med tanke på fasadeendring. Når det gjelder det punktet med fasadeendring, så er det allerede lov å montere markiser, og disse henger på utsiden av fasaden, og velter utover.

Glassene vil være på innsiden av balkongen. Jeg har sett at det i flere borettslag i Oslo er balkonger med og uten innglassede balkonger i samme borettslag.

Jeg står selvsagt for alle kostnader selv. Jeg håper at alle unner meg å glasse inn balkongen.

Styrets innstilling
Styret setter seg ikke imot dette, men det må foreligge skriftlig dokumentasjon fra kompetent myndighet.-
Dersom dette blir vedtatt, vil det bli utarbeidet retningslinjer for dette.

Forslag til vedtak:
Alle kan glasse inn sine balkonger/terrasser for egen regning
Vedtatt. Forslaget vedtatt mot 3 stemmer.
✓ Styret må sammen med forslagstiller lage retningslinjer for innglassing slik at det blir lik utforming for hele borettslaget

10. Oppgradering av lekeplassene våres

Fremmet av: Kristoffer Rasmussen - 16 B

De to lekeplassene vi har i borettslaget er falleferdige og kjedelige. Vi begynner å bli ganske mange barn i Durud, men ingen barn bruker lekeplassene vi har. De er rett og slett for kjedelig. Jeg tenker spesielt på den foran 14 blokka.

Styrets innstilling
Styret mener det er nok med en lekeplass, og foreslår at vi oppgraderer den ved 20/16 blokka. Det må etableres en komite, bestående av småbarnsforeldre, som legger frem ett forslag til styret, på hva de ønsker.

Forslag til vedtak:
Ikke vedtatt. 8 stemmer for forslaget.
✗ De som har barn bør kontakte styret for å komme med forslag om utbedringer av lekeplasser både for små og litt større barn.

11. Tynne ut noen av bjørketrærne som står nærmes 16 B

Fremmet av: Hild Walberg - 16 B

Hei, ønske til generalforsamling : Kan dere tynne ut noen av bjørketrærne som står nærmest 16B ? Jeg blir mer og mer allergisk mot pollen, og alt kommer inn på våre balkonger og soverom. En kan ikke bare flytte, eller lukke vinduer. Kan få legeerklæring på allergi hvis det er nødvendig. Vet at alle vil beholde alt av grønt, men det er vi i 16 som utsettes for det.

Styrets innstilling
Styret er enig i at dette er ett problem. Stort løv nedfall som legger seg i slukene på på takene, både på blokk 16 og blokk 14. Dette i tillegg til problemet med store løv mengder.

Forslag til vedtak:
Tynne ut noen av bjørketrærne som står nærmest 16 blokka.

✓ **Vedtatt. Forslaget vedtatt mot 4 stemmer.**

12. Sette opp takrenner under balkongen over.

Fremmet av: Kjell Gunnar Trulsrud - 14 A

Det renner så mye skitt og grønske fra balkongen over meg og rett ned på min platting. Det ødelegger og foringer levetiden på treverk og beis. I tillegg blir hagemøbler stygge av grønske.

Ønsker derfor sette opp takrenner under balkongen over meg for unngå nedfallsvann. Jeg står selvfølgelig for kostnaden for dette selv. Regnes dette som en sak for årsmøtet? Vil jeg gjerne at dette tas med som en sak.

Styrets innstilling
Styret stiller som forutsetning at dette kan gjøres uten av det borres i balkongdekket.

Forslag til vedtak:
Sette opp takrenner på balkongene over, for egen regning.

✓ **Vedtatt. Vedtatt mot 1 stemme.**
Styret må utarbeide retningslinjer for oppsett av takrenner slik at bygningsmassen ikke blir skadet spesielt for vanninnsig mot bygningskroppen.

13. Etablering av nye boder i kjeller

Fremmet av: Eivind Lund - 18 C

For å øke antall boder i borettslaget foreslår jeg at deler av arealet som per dags dato brukes til oppbevaring av sykler, akebrett o.l omreguleres til bygging av nye boder.

Oppsummert foreslås følgende punkter

- Det tas en ny rydding i sykler tilsvarende den vi hadde i 2022.
- 50% av arealet av fellesområdet som pdd brukes til lagring sykler og andre gjenstander omdisponeres til nye boder.
- Sykler det ikke er plass til etter etablering av nye boder flyttes ut i sykkelbodene, kostnader for adgangsbrikke dekkes av borettslaget.
- Nye boder bygges i tilsvarende standard som eksisterende boder og følger opprinnelig størrelse (1.6m*1.6m)
- Tillatelse til å bygge nye boder gis til beboere på venteliste for ekstra bod. Ny bod skal bygges innen 6mnd, ellers går tilbudet videre til neste på ventelista.
- 1 beboer fra hver boenhet kan stå på ventelista.
- Beboere med større boder (2 eller flere enkeltstående boder som har blitt slått sammen) eller beboere som allerede disponerer flere boder nedprioriteres på listen i favør av beboere med en mindre bod.
- Etablering av nye boder organiseres og finansieres av andelseier.

Styrets innstilling
Forslaget forkastes. Styret ønsker ingen reduksjon av fellesarealene i kjellerne, hvilket vil bli konsekvensen av det fremsatte forslaget.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. 1 stemme for.**
Styret bes om å jobbe videre for bedre bodfordeling.

14. Mating av fugler

Fremmet av: Anne G. Graff - 14 A

Generalforsamlingen ved Durud Borettslag stemmer for eller imot "Mating av fugler".

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at forslaget ikke vedtas.

Vedtas med alminnelig flertall hvis bestemmelsen skal inn i husordensregler og 2/3 flertall hvis forbudet skal inn i vedtektene.

Forslag til vedtak:
Forbud på mating av fugler i Durud Borettslag

✓ **Vedtatt. 8 stemmer mot forslaget. Nytt pkt. i husordensreglene pkt. 12 vedtas med forbud mot mating av fugler.**

15. Vedlikehold av tjua hekker i Durud Borettslag

Kvaliteten på vedlikeholdet av hekkene er variabelt. Mange klipper hekkene, jfr borettslagets vedtekter, mens andre lar hekkene gro. For å få et helhetlig inntrykk, ønsker styret at hekkene beskjæres hver vår, til den høyde som er angitt i våre vedtekter.

Forslag til vedtak:

Transaksjon 09222115557517498205 Signert GH2, JLVT

Styret overtar vedlikehold av hekkene på området

✓ Vedtatt. 3 stemmer mot

16. Valg av tillitsvalgte

For å få kontinuitet i styret ønsker styret at styrets leder Magnar Dalen og styremedlem Geir Kristian Næss som er valgt frem til 2025 velges i årets generalforsamling for to nye år frem til 2026.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Magnar Dalen

Det ble foretatt avstemming om skriftlig avstemming.
8 for skriftlig avstemming. Ikke gjennomført.
Det fremkom ikke forslag på andre kandidater. Valgt mot 2 stemmer.

Følgende stilte til valg:
Magnar Dalen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Christian Arntzen
Geir Kristian Næss

Eivinn Knudsen trakk sitt kandidatur. Geir Kristian Næss valgt for perioden 2024-2026 for å få kontinuitet i styret.
Det ble foretatt skriftlig avstemming mellom de 3 andre kandidatene for 1 verv. Ved avstemming viste stemmene.
Johan Kjelberg 25 stemmer
Fritjof Eilertsen 8 stemmer
Christian Arntzen 35 stemmer

Følgende stilte til valg:
Christian Arntzen
Fritjof Eilertsen
Johan Kjelberg.
Geir Kristian Næss

Valgkomite (1 år)
Følgende ble valgt:
Ole Morten Finstad
Inge Magne Røys

Det ble foretatt skriftlig avstemming mellom de 3 andre kandidatene for 2 verv. Ved avstemming viste stemmene.

Ole Morten Finstad 42 stemmer

Inge Magne Røys 48 stemmer

Christian Westby 37 stemmer

Haslum 6. mai 2024

Guni Haukland/s/
Møteleder

Johan Lyder von Tangen/s/
Protokollvitne

Etter valgene består styret av:

Styrets leder:	Magnar Dalen	Durudveien 18 D	2024-2026
Styremedlem	Christian Arntzen	Durudveien 18 D	2024-2026
	Beate Mariann Hansen	Durudveien 14 A	2023-2025
	Geir Kristian Næss	Durudveien 16 C	2024-2026
	Birgit Diesen Tovar	Durudveien 20 A	2023-2025
Varamedlem	Signe Kathrine Arntzen	Duruveien 18 A	2023-2025
	Jorunn Irene Molland	Durudvein 22 C	2023-2025

Transaksjon 09222115557517498205 Signert GH2, JLVT

BÆRUM KOMMUNE

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

Megleropplysninger

Gnr:	**5**	Bnr:	**72**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Durudveien 14A, 1344 HASLUM**						

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						
65/77	Blokk	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
89/723	Fasadeendring og reh.	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
06/579	Nye balkonger	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
12/10390	Rehabilitering av skorstein	☒	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:

BÆRUM KOMMUNE
«SOA_NAVN»

Kile Stokholm Arkitekter AS
Postboks 6880 St. Olavs plass

0130 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	06/579-07/4474/JOB	**24.01.2007**

Adresse - Tiltak:	Durudveien 14 - utskifting/utvidelse av balkonger
Gnr/Bnr:	5/72
Tiltakshaver:	Durudveien Borettslag v/Selvaag Forvaltning AS
Ansvarlig søker:	Kile Stokholm Arkitekter AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 99

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. VIII § 33 og kap. IX § 34.

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket. Dokumentasjonen som nå er innlevert bekrefter at feil og mangler oppgitt ved anmodning om brukstillatelse er rettet.

Ansvarlige kontrollerende foretak for utførelsen har gjennom følgende kontrollerklæringer bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er oppfylt:

Dokument	**Saksdokid:**
Kontrollerklæring Balco	254625

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse/ett-trinnstillatelse med senere tillegg.

Ketil Krogstad
bygningssjef

Jon Erik Reite Bang
saksbehandler

Besøksadresse:
«Sse_Adr»
«Sse_Adr2»
«Sse_Postnr»
«Sse_Poststed»

Postadresse:
1304 Sandvika
E-post: «Sse_Email»

Org. nr: «Sse_OffentligNr»
Bank:
Telefon: «Sse_Tlf»
Faks: «Sse_Fax»

Kopi:
Durudveien Borettslag v/Selvaag Forvaltning AS
Postboks 524 Økern
0512 Oslo

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

Arkivsak ID: **12/10390**
J.post ID: 13/21969

Behandlingsutvalg	Møtedato	Saksnr.
Delegert for plansaker	08.02.2013	391/13

Adresse - Tiltak: Durudveien 12-14 - 16 A-C - 20 A-E - 18 og - 22 A-D - rehabilitering av skorstein
Gnr/Bnr: 5/72
Tiltakshaver: DURUD BORETTSLAG
Ansvarlig søker: PIPE EKSPERTEN AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10

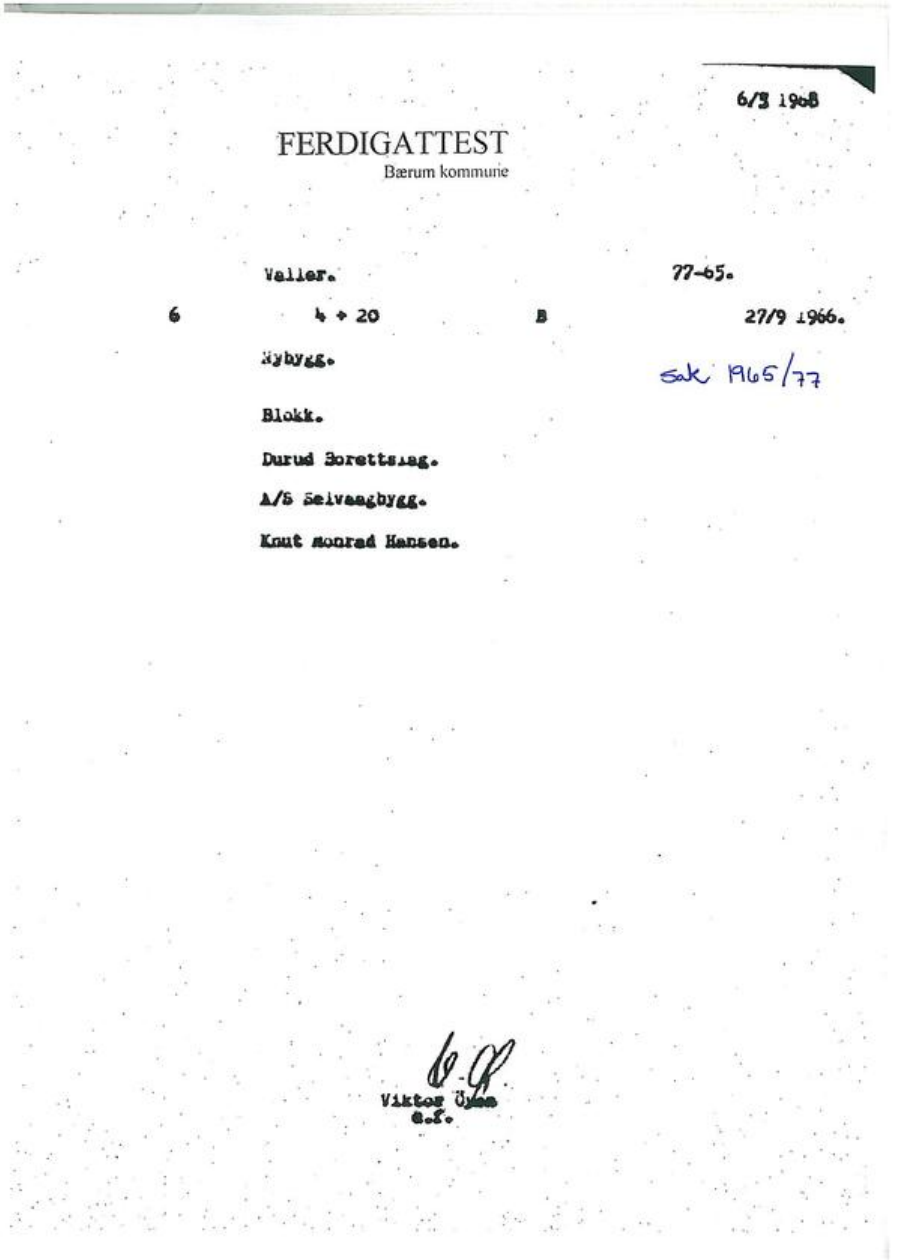
Ferdigattest gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. forskrift om byggesak, kap. 8, § 8-1.

Ansvarlig søker har i gjennomføringsplanen bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ett-trinnstillatelse med senere tillegg.

Hanne Høybach
bygningssjef

Marianne Estevenin
saksbehandler



6/3 1968

FERDIGATTEST

Bærum kommune

Valler. 77-65.

6 4 + 20 B 27/9 1966.

Nybygg.

Sak 1965/77

Blokk.

Durud Borettslag.

A/S Selvaagbygg.

Knut Konrad Hansen.

Viktor Øyen
e.f.

Utskriftsdato: 23.04.2025

Bærum kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	5	**Bruksnr.**	72	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Durudveien 14A, 1344 HASLUM								

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** 74 m^2 **Arealbruk** Bane (nærmere angitt baneformål),Nåværende
	Delareal 45 764 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1951169 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1951169)

Navn	SOLBERGSTUA
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.09.1952
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8673/1951169.pdf
Delarealer	**Delareal** 12 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse
Id	2009031 (https://www.arealplaner.no/3201/gi/?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2009031)
Navn	KOLSÅSBANEN, AVLØS - DURUD
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.05.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9378/2009031.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 391 m^2 **Bestemmelsesområde** midlertidig bygge- og anleggsområde (utgått)
	Delareal 2 201 m^2 **Formål** Parkering **Feltnavn** p PP-2
	Delareal 1 096 m^2 **Formål** Parkeringsplasser **Feltnavn** p PP-1
	Delareal 74 m^2 **Formål** Trasé for sporveg/forstadsbane **Feltnavn** S/F 2
Id	1963080 (https://www.arealplaner.no/3201/gi/?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1963080)
Navn	VALLER (mellom Bærumsv./Bærumsbanen (SSE)
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.01.1965
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8762/1963080.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 370 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 38 452 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse
Id	2009032 (https://www.arealplaner.no/3201/gi/?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2009032)
Navn	KOLSÅSBANEN PARSELL VALLER - GJETTUM
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.06.2011

Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9379/2009032.pdf
Delarealer	**Delareal** 632 m^2 **Formål** Parkeringsplasser **Feltnavn** p PP 1

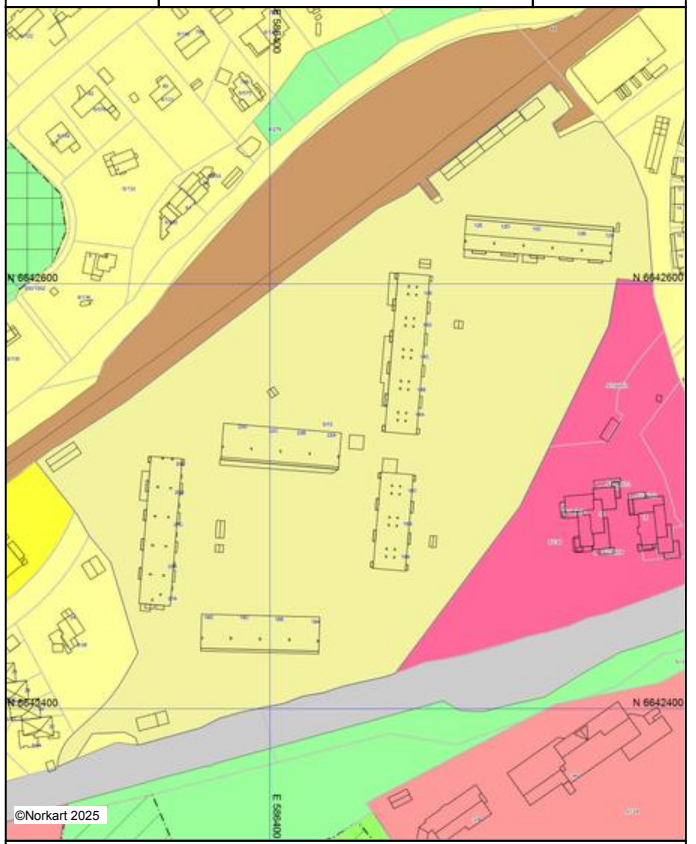
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 5/72
Adresse: Durudveien 14A
Utskriftsdato: 23.04.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

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

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Veg - nåværende
- Bane - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Naturområde - nåværende
- Turdrag - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
- LNFR - areal - nåværende
- LNFR - areal - fremtidig

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Angitthensynsone - Hensyn landbruk
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Båndlegging etter lov om naturvern - nåvære

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Angitthensyngrense
- Båndlegginggrense
- Mark agrense

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

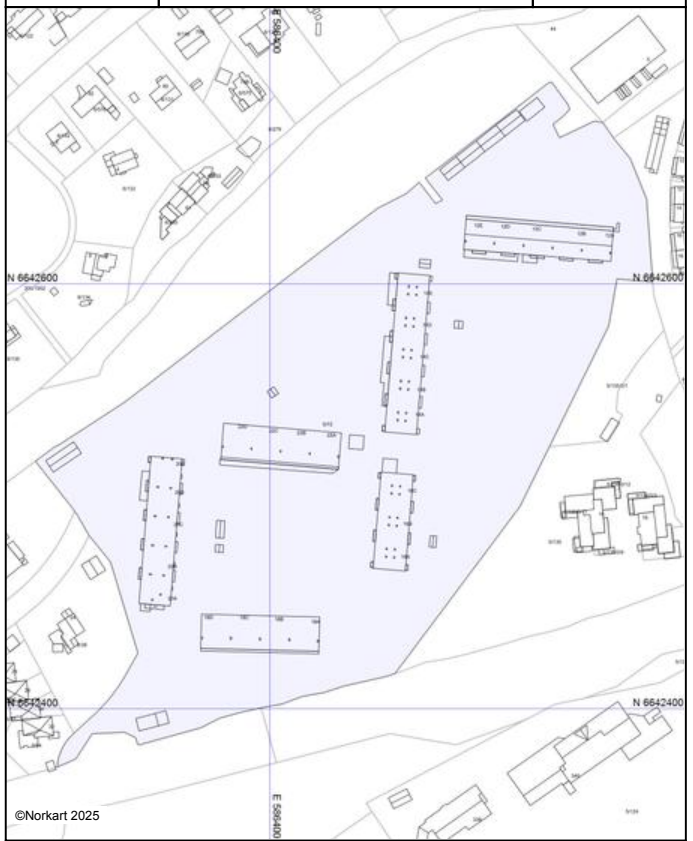
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 5/72
Adresse: Durudveien 14A
Utskriftsdato: 23.04.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



©Norkart 2025

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

VAledninger

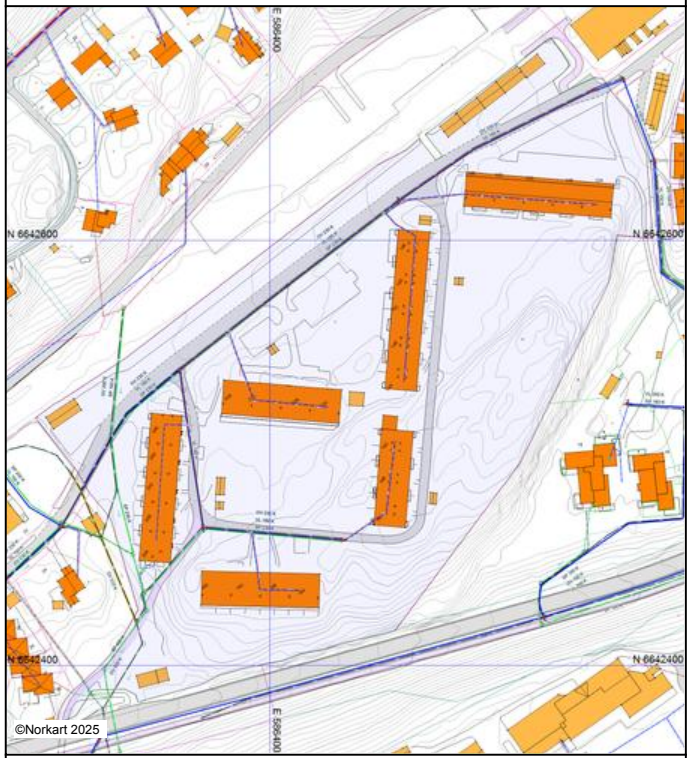
Eiendom: 5/72
Adresse: Durudveien 14A
Dato: 23.04.2025
Målestokk: 1:2000

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.

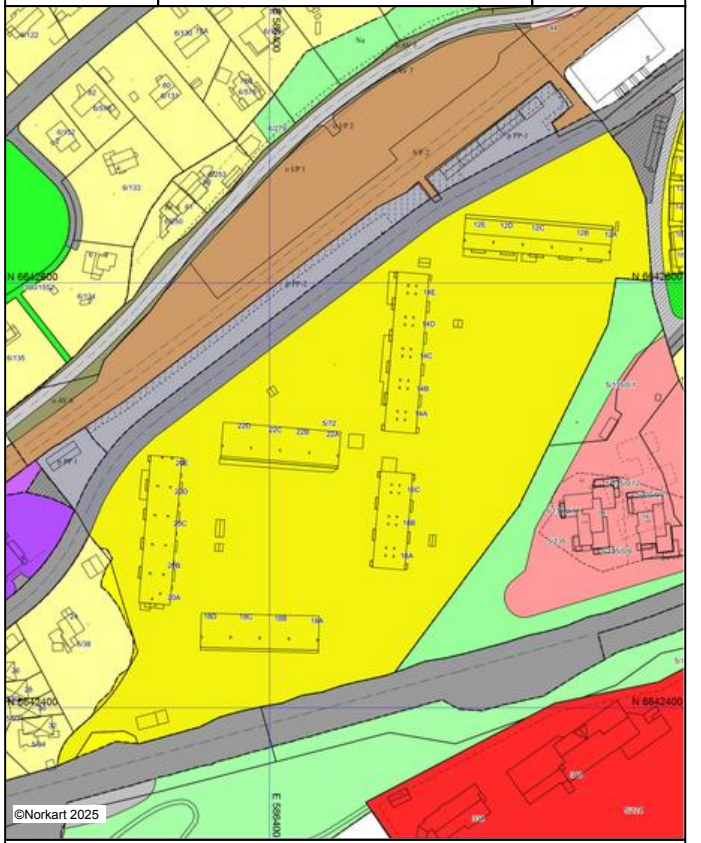
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 5/72
Adresse: Durudveien 14A
Dato: 23.04.2025
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

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

Andre planobjekter
- Grense for riks-politiske retningslinjer

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for industri/lager
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)
- Offentlig institusjon (sykehus,aldershjem,syk

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

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Park
- Turveg
- Anlegg for lek

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Friluftsområde (på land)

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Fellesareal for garasjer

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Tjenesteyting
- Industri

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - grøntareal
- Trase for sporveg/forstadsbane
- Pendler-/innfartsparkering
- Parkering
- Parkeringsplasser med bestemmelser

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Naturområde

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn
Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc Påskrift kotehøyde

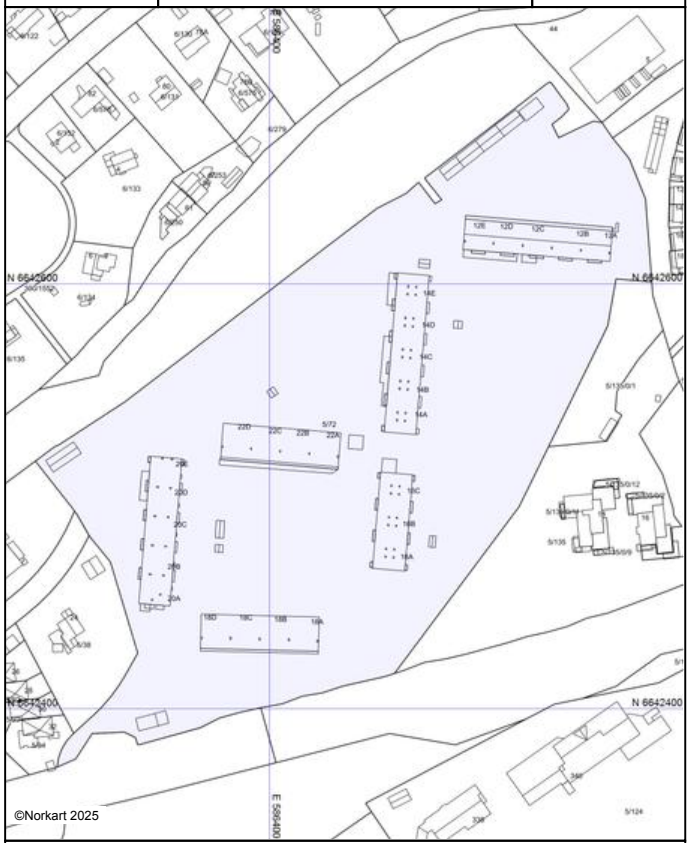
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 5/72
Adresse: Durudveien 14A
Utskriftsdato: 23.04.2025
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

Lokal kulturminnerapport

Norkart

Eiendom	3201 5/72		
Utskriftsdato	23.04.2025	**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

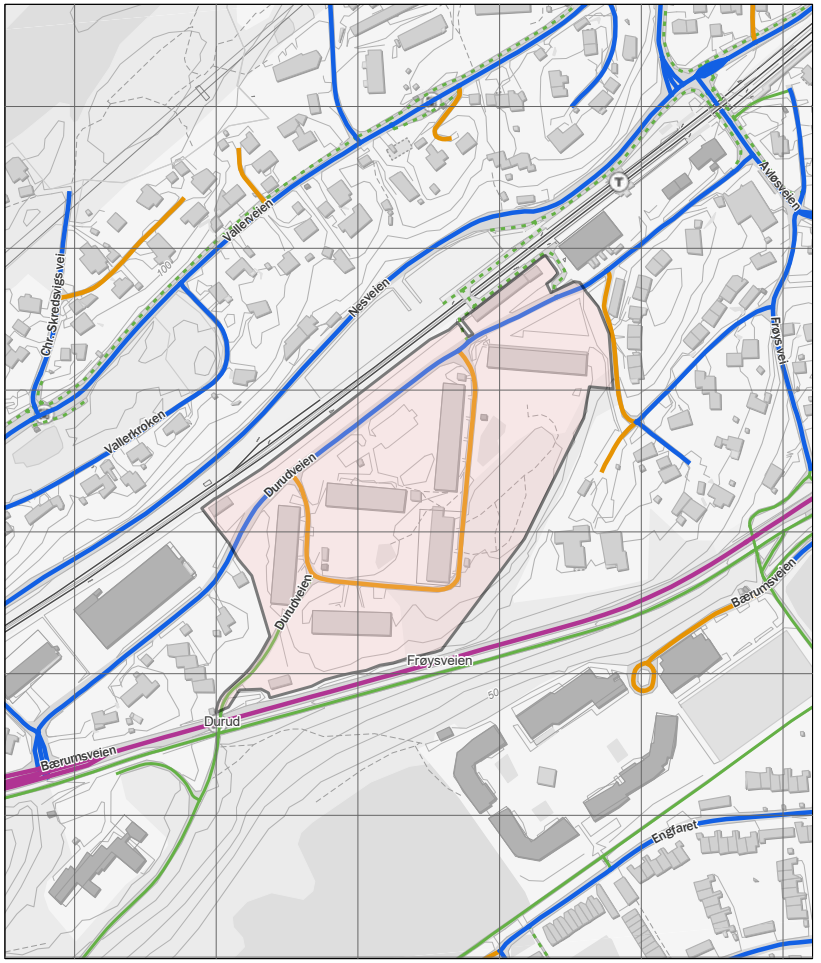
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 5/72/0/0
Adresse: Durudveien 14A, 1344 HASLUM

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 23/04/2025



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

Utskriftsdato: 23.04.2025

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.**	5	**Bruksnr.**	72	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Durudveien 14A, 1344 HASLUM								

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	917 036,28 kr
Feiing	18 558,00 kr
Renovasjon	1 094 772,88 kr
Vann	740 683,05 kr
Sum	**2 771 050,21 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
3B - Blokk og fellesløsninger - hentefrekvens 2	1656 stk	4 845,44 kr	1/6	0 %	1 337 340,79 kr	334 335,15 kr
Vann etter areal	18811 m2	45,26 kr	1/1	0 %	851 432,86 kr	212 858,25 kr
Avløp etter areal	18811 m2	52,90 kr	1/1	0 %	995 101,89 kr	248 775,45 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	53 stk	129,00 kr	1/1	0 %	6 837,00 kr	1 730,75 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	85 stk	263,00 kr	1/1	0 %	22 355,00 kr	5 457,26 kr
				Sum	**3 213 067,54 kr**	**803 156,86 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: 23.04.2025

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	5	**Bruksnr.**	72	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Durudveien 14A, 1344 HASLUM								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 23.04.2025

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.**	5	**Bruksnr.**	72	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Durudveien 14A, 1344 HASLUM								

Avtale 90102608 (Avgiftsadresse: Durudveien 14)

Situasjon

Røykvarslere	0 sammenkoblet, 2 enkel
Slukkere	1 slange, 1 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
1 etasje	14 A 03	29.02.2016	31.03.2021	Utført	Utført
Kjeller	14 B / 01	29.02.2016	31.03.2021	Utført	Utført
2 etasje	14 B / 0203	14.04.2016	31.03.2021	Utenfor rute	Utført
U.etasje	1	-	-		
1 etasje	14 A 01	29.02.2016	31.03.2021	Utført	Utført
2 etasje	14 A 03	29.02.2016	31.03.2021	Utført	Utført
Kjeller	14C / 1	01.03.2016	31.03.2021	Ingen hjemme	Utført
2 etasje	14 E / 3	12.04.2016	31.03.2021	Utenfor rute	Utført
1 etasje	14 A 01	29.02.2016	31.03.2021	Ingen hjemme	Utført
3 etasje	14 A 03	-	31.03.2021		Utført
1	14 A 01	-	31.03.2021		Utført
1	1	-	31.03.2021		Utført
1	14 A 03	-	31.03.2021		Utført
1	1	-	31.03.2021		Utført
1	1	-	31.03.2021		Utført
1	1	-	31.03.2021		Utført
1	14 B / 0203	-	31.03.2021		Utført
1	14 B / 01	-	31.03.2021		Utført
1	1	-	31.03.2021		Utført
1	1	-	31.03.2021		Utført
1	1	-	31.03.2021		Utført
1	1	-	31.03.2021		Utført
1	1	-	31.03.2021		Utført
1	1	-	31.03.2021		Utført
1	1	-	31.03.2021		Utført
1	1	-	31.03.2021		Utført

Registrerte avvik

Objekt	Avvik	Kommentar	Registrert
Enhet	27. Slokkemiddel: Mangler er defekt eller ikke kontrollert.	14C U0101	14.12.2012
Enhet	27. Slokkemiddel: Mangler er defekt eller ikke kontrollert.	14A H0102	16.04.2013
Røykløp	1. Sotluke er for nært brennbart materiale	14B U0101	16.04.2013
Ildsted	23. Godkjent plate mangler foran ildsted.	14B U0101	16.04.2013
Enhet	27. Slokkemiddel: Mangler er defekt eller ikke kontrollert.	14B U0101	16.04.2013
Enhet	26. Røykvarsler mangler er defekt eller feilplassert.	14A H0203	03.03.2016
Enhet	27. Slokkemiddel: Mangler er defekt eller ikke kontrollert.	14A H0203	03.03.2016
Enhet	27. Slokkemiddel: Mangler er defekt eller ikke kontrollert.	14B H0203	19.04.2016

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.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bærum

Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/baerum

901 03 563

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen 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.

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.

Oppdragsnummer: 56-0226/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Durudveien 14A 1344 HASLUM

Betegnelse: Gnr 5, bnr 72 i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no