NORDVIK

Durudveien 14B

1 soverom | 45 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Durudveien 14B

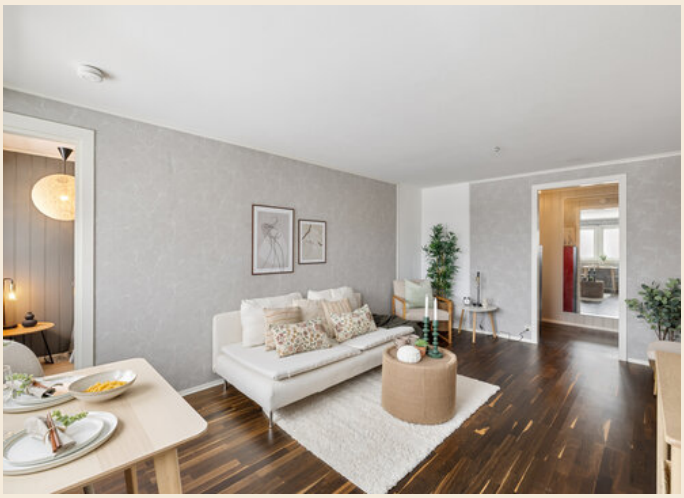
Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
29	Nabolagsprofil
31	Tilstandsrapport
55	Egenerklæringsskjema
61	Andre vedlegg
205	Kontaktinfo
208	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
211	Forbrukerinformasjon om budgivning
212	Budskjema

Salgsoppgave produsert 10.03.2026









Nøkkelinformasjon

Innbydende 2 roms med solrik balkong | Sentral beliggenhet | Kort vei til T bane | Ingen dokumentavgift

Prisantydning	**3 850 000,-**
Omkostninger	**9 592,-**
Totalpris	**3 962 286,-**
Fellesgjeld	**102 694,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 275,-**
BRA-i	**45 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1966**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Durudveien 14B.

Her får du en lys og hyggelig 2 roms leilighet i et rolig og etablert område på Haslum, omgitt av grøntområder og et trygt bomiljø. Leiligheten oppleves lun og innbydende med gode lysforhold og en planløsning som gjør den enkel å trives i. Fra stuen kan du gå rett ut på en vestvendt balkong på ca. 6 kvm hvor ettermiddagssolen kan nytes i rolige omgivelser. Samtidig bor du svært praktisk til med kort vei til butikker, servicetilbud og T bane.

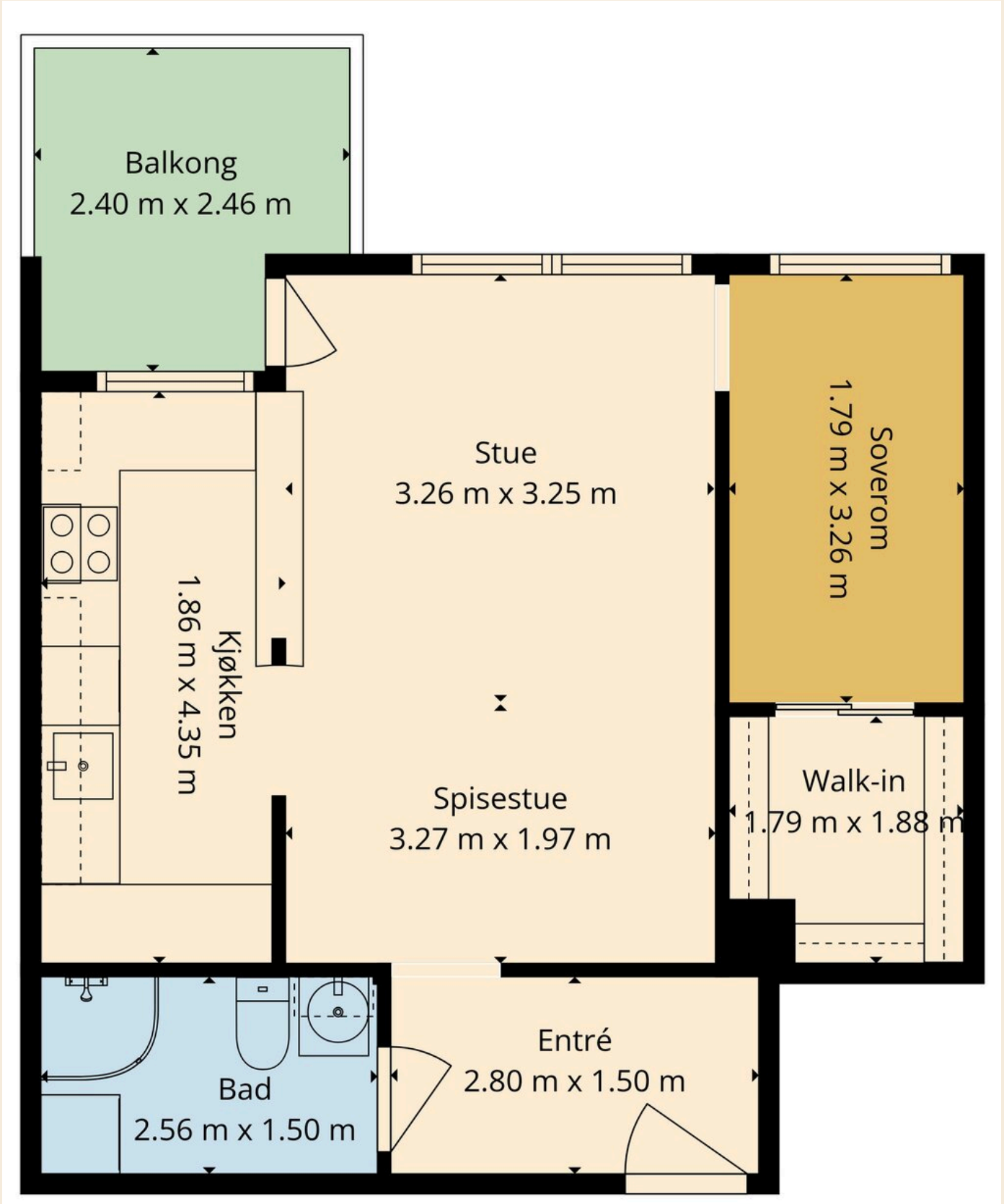
Høydepunkter:

- Vestvendt balkong ca. 6 kvm
- Ekstern kjellerbod
- Lave felleskostnader
- Veldrevet borettslag
- Ingen dokumentavgift
- Ingen forkjøpsrett
- Kort vei til butikker, skoler og barnehager
- Gangavstand til Avløs T bane

Velkommen til visning.

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 45 kvm
Total BRA: 45 kvm



en Er Ikke i Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar Fo


PARIS
NEW YORK


NEW YORK


NEW YOR















Flislagt bad med dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.





Enkel baderomsinnredning med et stilrent og tidstypisk uttrykk.

Romslig entré med plass til både oppbevaring og møblering.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
64-0205/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Durudveien 14B, 1344 HASLUM
Gnr 5, bnr 72 i Bærum kommune
Andelsnr 65 i Durud Borettslag A/l, org.nr. 952265334

Selger
Ann Iren Berntsen

Kjøpesum og omkostninger
3 850 000,- (Prisantydning)
102 694,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 952 694,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 592,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 092,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 962 286,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 971 786,- (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
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 45 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 47 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Kjøkken, bad, entré, soverom, stue
Total BRA: 45 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av
oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Kunde opplyser at det medfølger bod og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med

lagrede gjenstander.

Solforhold
Selger opplyser at balkongen har sol til rundt kl. 21:00 på sommerstid.

Innhold
Boligen inneholder Kjøkken, bad, entré, soverom, stue med utgang til balkong.

Andelen disponerer også en kjellerbod.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Utvendig > Dører - TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre dører miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Innvendige dører - Det er observert skjevhet i skyvedør til soverom.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk - Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling - Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger. Det er observert 2 sprekt fliser.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv - Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger. Det er observert 2 sprekt fliser.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt - Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning - Innredningen fremstår med noe slitasje, det er observert svelling i skapdører.

Helse, miljø og sikkerhet:

-Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

-Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

-Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Parkering
Borettslagets parkeringsanlegg består av 49 garasjeplasser og 138 parkeringsplasser. Plassene leies etter søknad til
styret. Parkering ellers langs veien etter gjeldende regler.

Sammendrag selgers egenerklæring
Egenerklæringgskjemaet ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Jo Henrik Stigen

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:

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1966

Bygning og utvendige forhold:

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur samt flat takkonstruksjon. Yttertak er ikke besiktiget. Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter, og leilighetene har adkomst via felles oppgang.

Yttervegger over grunnmur er utvendig forblendet med tegl, fasadeplater og panel. Boligen har vinduer med 2 lags isolerglass fra 2014. Ytterdør er en B-30 og db-35 dør med ekstra sikkerhetslås og kikkehull. Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2014.

Fra stuen er det utgang til en balkong på ca. 6 m².

Innvendige overflater og konstruksjon:

Innvendig består gulv av parkett og fliser. Vegger har malte panelplater og tapetserte flater, mens himling har malte glatte flater.

Etasjeskiller er i betong. Det er kun gjort punktmålinger av gulv ved befaring. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom i hver etasje dersom boligen har flere etasjer.

Boligen var møblert under befaring, noe som begrenser muligheten til å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter fra perioden 1997 til 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Badet har fliser på gulv og vegger. Innredningen består av underskap og overskap, servant, speil, lys og stikkontakt samt dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.

Det er nivellert fra terskel til sluk og det ble målt ca. 1 cm fall. Badet har opplegg for vaskemaskin og tilkoblet vannklosett. Rommet er ventilert med elektrisk styrt vifte.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate og nedfelt oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Det er skylleplate mellom over og underskap.

Kjøkkenet har integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr, nedfelt platetopp og ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument uten at det ble registrert avvikende verdier på kjøkkengulvet.

Tekniske installasjoner

Boligen har synlige vannrør av typen rør i rør system, mens øvrig anlegg ligger skjult. Anlegget er kun visuelt besiktiget da kontroll av dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Det ble ikke observert synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i rapporten. Takstmann er ikke godkjent innen VVS og det anbefales derfor at autorisert rørlegger gjennomgår anlegget dersom nærmere kontroll ønskes. Skal tilstand og eventuelt utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av fagperson.

Synlige avløpsrør er av plast, mens øvrige avløpsrør ligger skjult. Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegget er ikke synlig eller vurdert, da dette er et boligbygg med flere boenheter. Røranlegg som er innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Varmtvannsbereder er plassert i kjøkkeninnredningen. Den er på 100 liter og har produksjonsår 2013.

Boligen har elektrisk oppvarming med gulvvarme på bad og i entré. Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget. Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4.

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Boligen varmes opp med elektrisitet.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 9500 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 275,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 275,-

Herav:

-Felleskostnader: 1 803
-Lån/Renter 905,00
-Vedlikeholdsfond 367,00
-Bredbånd 200,00

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 007 649,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 030 594,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Fibernett fra Globalconnect inkl. i felleskostnadene.

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.

Renovering av tak:
Takene på blokk 12 og 14 skal renoveres. Det er satt av midler fra borettslagets reservefond til arbeidet.

Oppgradering av uteområde / aktivitetsområde:
Det planlegges etablering av et nytt aktivitetsområde med blant annet sitteplasser, klatreapparat og møteplasser for både barn og voksne.

Vurdering av utskifting av inngangsdører:
Borettslaget vurderer utskifting av inngangsdørene i blokkene for bedre lydisolasjon, sikkerhet og universell utforming. Estimert kostnad er rundt 6 millioner kroner og prosjektet må eventuelt lånefinansieres.

Brannsikkerhetstiltak
Det er gjennomført brannteknisk tilstandsanalyse av byggene, og enkelte utbedringer kan bli nødvendig etter rapporten fra Akershus brannvesen.

Vedlikeholdsarbeider utført siste år:

-Oppmaling av trappeganger

-Vedlikehold av pipeløp

-Oppgraderinger av uteområder og fellesarealer

Forretningsfører
Obos Bbl

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 102 694,-pr. 18.12.2025

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207809543
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,95%
Restsaldo 204 946,00
Innfrielsesdato: 30.10.2039
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207367095
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,95%
Restsaldo 7 742 285,00
Innfrielsesdato: 30.03.2033
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207923400
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,95%
Restsaldo 16 806 462,00
Innfrielsesdato: 30.12.2050
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207990930
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,95%
Restsaldo 5 672 246,00
Innfrielsesdato: 30.06.2052
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

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.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 10 672,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Borettslaget hadde i 2024 et årsresultat på kr. +423 900,- mot budsjett +606 745,-. Det var budsjettert et årsresultat på +1 335 230,- for 2025.

Boligselskapets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven.

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.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 90955561

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 45 838 kvm (Festetomt)
Borettslaget fester tomt festet av Staten RH (Spesialsykehuset for Epilepsiv/Wikborg Rein & Co). Festeavtalen 99 år fra 13.04.1970. Tomten utgjør ca. 45,8 daa og består av grøntarealer og blokkbebyggelse.

Informasjon om festetomt
Festeavgift: Kr 1 200,- pr. år
Festekontrakt datert: 12.04.1970
Festetid: 99 år

Innløsningsvilkår festekontrakt: Ikke spesifikt regulert i kontrakten slik den foreligger (typisk vil da tomtefesteloven gjelde).

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik-skilter på oppsatte visninger for enkel adkomst.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Durudveien ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Haslum i Bærum, med en praktisk beliggenhet mellom Bekkestua og Sandvika. Området er kjent for rolige omgivelser, gode solforhold og grønne fellesarealer som gir et hyggelig bomiljø.

Kollektivtilbudet i området er godt. Avløs T-banestasjon ligger kun få minutter unna og betjenes av linje 3, som gir enkel forbindelse til Majorstuen og videre inn til Oslo

sentrum. Det er også gode bussforbindelser i nærområdet.

Daglige gjøremål er lett tilgjengelig med flere matbutikker, servicetilbud og treningssenter i kort avstand fra boligen. Bekkestua tilbyr et variert utvalg av butikker, serveringssteder og andre servicetilbud, mens Sandvika byr på et større handels- og kultursentrum med Sandvika Storsenter, kino, restauranter og et bredt utvalg av butikker.

For den aktive finnes flotte rekreasjonsmuligheter i nærheten. Vestmarka, Dælivann og Kolsåstoppen gir gode turmuligheter året rundt. Om vinteren er det kort vei til både skiløyper i marka og alpinanleggene på Kolsås og Kirkerud. På sommerstid kan man nyte bade- og friluftsområdene ved Kadettangen, Høvik og Kalvøya.

Samlet sett er dette en beliggenhet som kombinerer rolige omgivelser, gode kollektivforbindelser og nærhet til både servicetilbud og flotte naturområder.

Offentlig kommunikasjon
-Avløs T-banestasjon ca. 4 minutters gange fra boligen (ca. 0,3 km)
Her går T-banelinje 2, 3 og 5 med gode forbindelser til blant annet Majorstuen og Oslo sentrum

-Buss fra Avløs holdeplass ca. 7 minutters gange (ca. 0,6 km), linje 220

-Blommenholm togstasjon ca. 3,8 km unna (ca. 7 minutter med bil) med togforbindelse til Oslo S

For mer informasjon se www.ruter.no.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 06.05.1968.

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

Det foreligger ikke godkjente eller arkiverte tegninger av boligen hos kommunen. Planløsningen i salgsoppgaven er derfor basert på oppmåling og dagens bruk.

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

Regulerings- og arealplaner
Bærum kommune har vedtatt midlertidig forbud mot tiltak etter plan- og bygningsloven på boligeiendommer i Bærum kommune. Forbudet gjelder i inntil kommunestyret har vedtatt ny arealdel av kommuneplanen. Vedtaket gjelder søknader sendt inn etter 3.9.2022.

Forbudet omfatter følgende tiltak:
· Enebolig, ny
· Tomannsbolig, ny
· Tilbygg med ny boenhet
· Underbygg med ny boenhet
· Påbygg med ny boenhet
· Oppdeling av bruksenhet (boenhet)
· Sammenføyning av bruksenheter (boenheter)
· Deling av eiendom for boligformål
· Sammenføyning av grunneiendommer for boligformål
· Arealoverføring mellom boligeiendommer

på følgende eiendommer:
· Eiendommer avsatt til boligformål (alle bebygde eiendommer avsatt til boligformål over 799 m2, og alle ubebygde eiendommer avsatt til boligformål over 600 m2, hvor det kan oppføres ny boenhet/nye boenheter)
· Alle slike uregulerte eiendommer og alle slike eiendommer regulert til boligbebyggelse i reguleringsplaner før 1. juli 2009.

For mer informasjon om hvilke eiendommer og hvilke tiltak som omfattes av forbudet se:
https://www.baerum.kommune.no/aktuelt/informasjon-om-midlertidig-forbud-mot-tiltak/

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for flom og kvikkleire. Den ligger også i nærheten av et område som er klassifisert med middels radonforekomst.

Boplikt
Ikke relevant for denne boligen.

Driveplikt
Ikke relevant for denne boligen.

Odelsrett
Ikke relevant for denne boligen.

Konsesjon
Ikke relevant for denne boligen.

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.

Verneklasse/SEFRAK
Ikke relevant for denne boligen.

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste

innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-

Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital markedsføring kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 18 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 3 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 3 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 3 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 13 000,-

Samlet skal selger betale kr. 146 098,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 10. mars 2026

Ansvarlig megler
Barry Khalidi, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91995982

Meglerforetaket
Nordvik Grünerløkka
Sofienberggata 23C
0588 OSLO
Juridisk navn: Puls Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 819884382

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.
- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Durudveien 14B

Skoler

Løkeberg skole (1-7 kl.)	502 elever, 23 klasser	9 min 🚶 0.8 km
Levre skole (1-7 kl.)	581 elever, 25 klasser	5 min 🚗 2.4 km
Haslum skole (1-7 kl.)	477 elever, 21 klasser	6 min 🚗 2.8 km
Evje skole (1-7 kl.)	335 elever, 24 klasser	8 min 🚗 2.9 km
Gjettum skole (8-10 kl.)	329 elever, 24 klasser	12 min 🚶 1.1 km
Nadderud videregående skole	460 elever	22 min 🚶 1.9 km
Dønski videregående skole	550 elever, 29 klasser	5 min 🚗 2.6 km

Sport

⚽ **Løkeberg skole Gymnastikksal**	8 min 🚶
⚽ **Avløskollen ballplass**	9 min 🚶
⛷ **Friskis & Svettis**	4 min 🚶
⛷ **Gnist Gjettum**	5 min 🚶

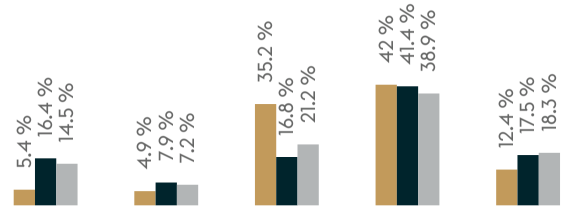
Offentlig transport

🚏 **Avløs** Linje 2, 3, 5	4 min 🚶 0.3 km
🚌 **Avløs** Linje 220	7 min 🚶 0.6 km
🚆 **Blommenholm stasjon** Linje L1	7 min 🚗 3.8 km
🚆 **Oslo S** Totalt 24 ulike linjer	22 min 🚗 16.9 km
✈ **Oslo Gardermoen**	53 min 🚗

Barnehager

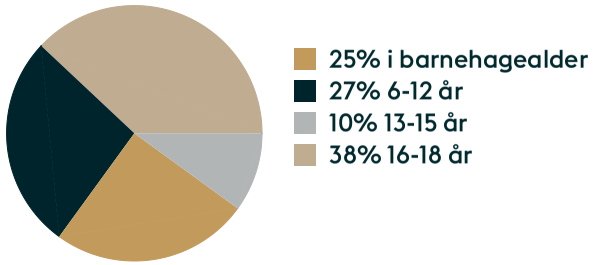
Gjettum barnehage (1-5 år) 55 barn	14 min 🚶 1.2 km
Gjettumkollen barnehage (1-5 å... 99 barn	15 min 🚶 1.3 km
Lillehagen barnehage (1-5 år) 92 barn	15 min 🚶 1.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Løkeberg-blom...	385	275
Kommune: Bærum	128 981	54 329
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



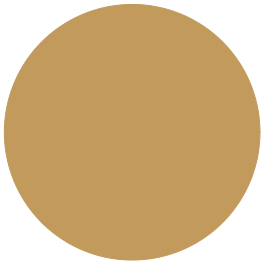
Ladepunkt for el-bil

Rema 1000 Gjettum	12 min
Coop Extra Haslum	14 min

Sivilstand

		Norge
Gift	11%	33%
Ikke gift	71%	54%
Separert	17%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

Boligmasse



100% blokk



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

Tilstandsrapport

STIGEN Boligtakst AS

Boligbygg med flere boenheter

Durudveien 14 B, 1344 HASLUM

BÆRUM kommune

gnr. 5, bnr. 72

Andelsnummer 65

Sum areal alle bygg: BRA: 47 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 10.02.2026 **Rapportdato:** 20.02.2026 **Oppdragsnr.:** 13907-3442 **Referansenummer:** GA1088

Foretak: Stigen Boligtakst AS **Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen

STIGEN Boligtakst AS NITO

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

Rapportansvarlig



Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566

STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på
leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 2.etasje og det medfølger bod.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1966

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon.
Yttertak er ikke besiktiget.
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl, fasadeplater og panel.

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2014.

En B-30 og db-35 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2014

Utgang fra stue til en balkong på ca. 6m2.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv og fliser.
Overflatebehandling vegger: Malte panelplater og tapetserte flater
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.
Etasjeskillere i betong.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Elstyrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Skylleplate mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Bereder er plassert i kjøkkeninnredning og er på 100 liter og

Beskrivelse av eiendommen

produksjonsår 2013.

Elektrisk oppvarming med gulvvarme på badet og entre.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

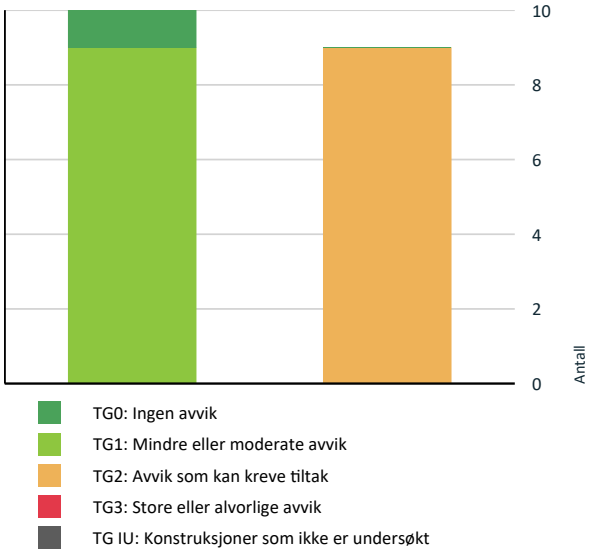
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	Gå til side
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.	

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1966

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon. Yttertak er ikke besiktiget.
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl, fasadeplater og panel.

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2014.

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.
Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

TG 1 Dører - 2

2 lags isolerglass terrassedør fra 2014

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

En B-30 og db-35 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull.

Årstall: 1989 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre dører miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt.

Eldre dører som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om dør eller glass bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet. For å lukke avviket må dører skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

Konsekvens:
Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

Tiltak:
Vurder utskifting av terrassedør med moderne isolerglass for bedre energiytelse og komfort.
Kontrollér ytterdørens tetthet og funksjon, spesielt ved høy alder eller tegn til slitasje.
Følg med på tegn til punktering i glass (dugg mellom lag, misfarging).

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til en balkong på ca. 6m2.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv og fliser.
Overflatebehandling vegger: Malte panelplater og tapetserte flater
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noen skjevheter.
Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :
Stue er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.
Kjøkken er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.

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

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Konsekvens:
Skjevheter kan gi redusert komfort, estetiske ulemper og i enkelte tilfeller påvirke møblering og bruk.

Tiltak:
Utbedring kan innebære oppretting av gulv eller justering av underliggende konstruksjon.

Pipe og ildsted

Boligen har pipeløp, men denne er ikke tilknyttet noe ildsted. Ikke videre vurdert

Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

TG 2 Innvendige dører

Innerdører i trekarm med malt listverk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert skjevhet i skyvedør til soverom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Justering av dør:
Konsekvens
Redusert funksjon ved åpning og lukking.
Kan føre til slitasje på terskel og dørblad, og over tid til behov for større tiltak.

Tiltak
Justering av hengsler, eventuelt etterstramming.
Avfasing / høvling av dørblad nederst dersom det kun er små toleranseavvik.
Dersom terskelen har slått seg: utskifting eller sliping/planing av terskel.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Elstyrt vifte.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Normal forventet levetid for våtrom er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på

sikt.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagt vegger
Overflatebehandlinger: Panel. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger. Det er observert 2 sprekt fliser.

Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

Konsekvens:
Redusert evne til å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen. Dersom fugene svekkes ytterligere, øker risikoen for vannskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.

Tiltak:
Fugene bør skiftes ut eller repareres. Det anbefales å fjerne gammel fugemasse og legge ny, samt kontrollere tilstøtende overflater for tegn til fuktskader

Sprukket flis i dusjsone
Konsekvens:
En sprukket flis i dusjsonen kan føre til at vann trenger inn bak flisen dersom membranlaget under er skadet eller har redusert funksjon. Dette kan på sikt medføre fuktinntrengning, oppfukting av konstruksjoner og risiko for skjulte skader i vegg- eller gulvkonstruksjonen.

Tiltak:
Fjerne og erstatte den sprukne flisen.
Kontrollere om membranen bak flisen er intakt.
Dersom membranen er skadet: foreta lokal utbedring eller vurdere større rehabilitering av våtrommet avhengig av skadeomfang.
Sørge for at utskifting utføres av fagperson med kompetanse på våtrom.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.

Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid.

Konsekvens/tiltak

• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Konsekvens:
Manglende høydeforskjell gir økt risiko for vann å renne ut av våtrommet ved lekkasje eller oversvømmelse. Dette kan medføre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og rom.

Tiltak:
Vurder om gulvet kan bygges om for å oppnå korrekt høydeforskjell (typisk ved rehabilitering).
Sørg for at sluk og membran er i god stand for å minimere risiko.

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.
Konsekvens:
Redusert evne til å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen. Dersom fugene svekkes ytterligere, øker risikoen for vannskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.

Tiltak:
Fugene bør skiftes ut eller repareres. Det anbefales å fjerne gammel fugemasse og legge ny, samt kontrollere tilstøtende overflater for tegn til fuktskader

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Halvparten av levetid membran
Konsekvens:
Risikoen for svikt i membranen øker betydelig. Dette kan føre til lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner, spesielt i våtrom eller områder utsatt for vannbelastning. Utbedringskostnader kan bli høye dersom skade oppstår.

Tiltak:
Gjennomfør en grundig kontroll av membranens tilstand, inkludert tetthet og eventuelle svakheter.
Vurder forebyggende utskifting av membranen før den svikter, særlig hvis det er vanskelig å oppdage lekkasjer visuelt.
Dokumenter alder og utførelse i tilstandsrapporten for å gi kjøper realistiske forventninger.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.

Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innredningen fremstår med noe slitasje, det er observert svelling i skapdører.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Konsekvens:
Slitasjen er primært estetisk, men kan redusere innredningens funksjon dersom skader utvikler seg (f.eks. svelling i sponplater ved fuktinntrenging). Det påvirker ikke membran eller tetthet, men kan gi inntrykk av dårlig vedlikehold.

Tiltak:
Vurder om kosmetisk oppgradering (maling, bytte fronter) er tilstrekkelig.
Ved omfattende skader eller fuktpåvirkning bør innredningen skiftes ut.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er åpent i vegg fra kjøkken og det ble utført fuktmåling i dette området. Det ble ikke registrert forhøyede verdier på befaringsdag.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Skylleplate mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det kan være at borettslag har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet, og det finnes ingen mekanisk avtrekksløsning fra kokesonen. Dette innebærer at matos og fukt ikke ledes ut av boligen, men resirkuleres i rommet. Manglende forsert avtrekk er et avvik fra dagens referansenivå for kjøkkenventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kontakte borettslaget og forhøre seg om dette er lov.

Kullfilter
Konsekvens:
Økt fuktbelastning i kjøkken og tilstøtende rom, som kan gi risiko for kondens og skjulte fuktskader over tid.
Redusert luftkvalitet og luktproblemer ved matlaging.
Avvik fra forskriftskrav og anbefalinger for ventilasjon i boliger.

Tiltak:
Vurder etablering av mekanisk avtrekk til friluft fra kokesonen, enten via kanal gjennom yttervegg eller tilkobling til balansert ventilasjonsanlegg.
Alternativt oppgradering til ventilator med avtrekk ut av bygningen dersom konstruksjonen tillater det.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

TG 1 Avløpsrør

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen med luke i yttervegger. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

TG 2 Varmtvannstank

Bereder er plassert i kjøkkeninnredning og er på 100 liter og produksjonsår 2013.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

Iflg. dagens krav er det er pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget. Varmtvannsberedere (med effekt på 1500 W eller mer) som installeres må være fast tilkoblet. Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt.

El- tilkobling:
Konsekvens:
Økt risiko for elektrisk feil, varmgang og i verste fall brannfare.

Tiltak:
Elektriker må kontrollere og etablere korrekt fast tilkobling i henhold til NEK 400 og produsentens anvisninger. Dokumentasjon på utført arbeid bør innhentes.

Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med gulvvarme på badet og entre.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Elektrisk anlegg

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

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

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.
Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Etter 2013

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

Tilstandsrapport

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningssakkyndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Branncelle for blokk: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom.
Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.
Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.
Dette er ikke kontrollert videre.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling.
Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak
- Vurder sikring mot ras på eiendommen.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

• Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Radon er en radioaktiv gass som kan trenge inn i boliger fra grunnen under bygningen. Dersom man ikke måler radonnivåene eller gjennomfører nødvendige tiltak, kan det føre til alvorlige helsekonsekvenser. Langvarig eksponering for høye radonnivåer øker risikoen for lungekreft.

Det elektriske:
Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget, og heller ikke el-tilsynskontroll siste 5 årene.
Det anbefales at det innhentes lovpålagt dokumentasjon fra utførende elektroinstallasjonsfirma, alternativt anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.
Konsekvens:
Økt risiko for feil, varmgang og brannfare. Manglende kontroll kan innebære at anlegget ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre fare for liv og helse samt økonomiske konsekvenser ved skade.
Tiltak:
Bestill en fullstendig kontroll av det elektriske anlegget utført av autorisert elektroinstallatør.
Utarbeid dokumentasjon som samsvarserklæring og eventuelle rapporter fra kontroll.
Utbedre eventuelle feil eller mangler som avdekkes under kontrollen.

Opplysningen om at eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire område er hentet fra NVE. Konsekvenser og eventuelle tiltak kan ikke vurderes innenfor rammen av denne rapporten. Slike forhold krever egne faglige undersøkelser utført av kvalifisert geoteknisk kompetanse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

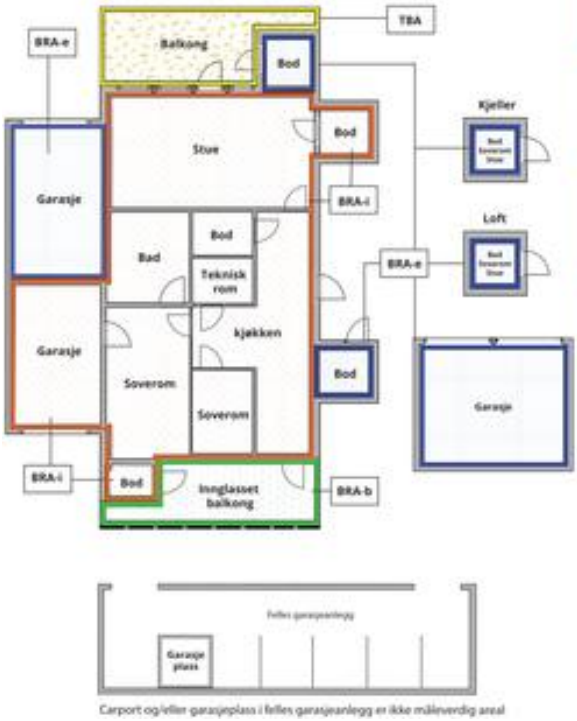
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	45			45	6
Kjeller		2		2	
SUM	**45**	**2**			**6**
SUM BRA	**47**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Kjøkken, bad, entré, soverom, stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Kunde opplyser at det medfølger bod og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det henvises til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde for nærmere detaljer om utførte arbeider.

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.2.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Ann Iren Berntsen	Kunde
	Dagfinn Haraldsen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	5	72	0	0	45838.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Durudveien 14 B			

Hjemmelshaver
Durud Borettslag, Oslo Universitetssykehus Hf

Kommentar
Informasjon om eiendommen er hentet fra www.eiendomsverdi.no Festekontrakt er ikke fremlagt. Øvrige festeforhold kan innhentes hos forretningsfører.

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
952265334		Obos Eiendomsforvaltning As	Ann Iren Berntsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
65

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Festet tomt på 45 838,10 m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
-2013: nytt kjøkken

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:
-2006: utvidelse av balkong
-2014: nye vinduer og balkonger
-2022: rørfornying av avløpsrør av TT-Teknikk

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
- Ikke opplyst om skader/feil/mangler

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	10.02.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Eier	10.02.2026	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Megler		Megler opplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	09.02.2026	Opplysninger på boligen	Gjennomgått		Nei
Kunde har sendt dokumentasjon og bilder av avvik som ble påvist ved befaring.	20.02.2026	Takstingeniør har ikke vært på ny befaring og kontrollert dette i ettertid.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Berntsen, Ann Iren	9578-5999-4-2027190	2025-10-17 21:15:41

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
17. okt. 2025

Oppdragsnummer
64-0205/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Durudveien 14B, 1344 HASLUM

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Selgere
Ann Iren Berntsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2013

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?
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?
Nei

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 64-0205/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Berntsen, Ann Iren	**2025-10-17**

Identifikasjon

bankID Berntsen, Ann Iren

Signicat

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

Puls Eiendomsmegling AS
Nordvik Grünerløkka v/Barry Khalidi
Sofienberggata 2B, 0551 OSLO
E-post: b.khalidi@nordvikbolig.no

Deres ref.: 64-0205/25 . Vår ref.: 1062-1-052 Dato: 18.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Durud Borettslag
Organisasjonsnr:	952265334
Andelseier:	Berntsen, Ann Iren
Medeier:	
Leilighetsnummer:	052
Adresse:	Durudveien 14 B, 1344 HASLUM
Andelsnummer:	65
Gnr.	5
Bnr.	72
Borettsinnskudd:	Kr. 12 700,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 90955561.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring 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 seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Borettslagets parkeringsanlegg består av 49 garasjeplasser og 138 parkeringsplasser. Plassene leies etter søknad til styret. Ekstra boder og plass i sykkelbod må tilbakeføres borettslaget ved salg av andelsbolig.
Borettslaget fester tomt festet av Staten RH (Spesialsykehuset for Epilepsiv/Wikborg Rein & Co). Festeavtalen 99 år fra 1970. Jfr. vedtektenes bestemmelser om postkasseskilt og ringetablå som bestilles før innflytting: Andelseier må sørge for at postkasseskilt og ringetablå er oppdatert med riktig navn. Dette skal bestilles digitalt via borettslagets hjemmeside https://www.durud.no/praktisk/skilter/. Deretter sender styret videre bestillingen til DataCall. Bestillingen må inneholde følgende: Navn på ringetablå, navn på postkasseskilt, fakturaadresse. Kjøper blir belastet for bestilling av skiltene. Styret vil ha opplyst e-post og telefonnummer til kjøpere, samt om husstanden har husdyr i eierskiftemeldingen Styregodkjenning sendes til: Styret@durud.no Andel nr. 47,50,92,103,180,194,222 har lån for utskifting av veranda dører. Det er 1 bod knyttet til hver andel i borettslaget. Det vil imidlertid være mulig for beboerne å leie en ekstra bod, men dersom andelen skal selges, skal boden tilbakeføres til borettslaget. Det skal altså ikke lenger være mulig å selge mer enn 1 bod per leilighet.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207809543
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,95%
Restsaldo	204 946,00
Innfrielsesdato:	30.10.2039
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207367095
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,95%
Restsaldo	7 742 285,00
Innfrielsesdato:	30.03.2033
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207923400
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,95%
Restsaldo	16 806 462,00
Innfrielsesdato:	30.12.2050
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207990930
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,95%
Restsaldo	5 672 246,00
Innfrielsesdato:	30.06.2052
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 227,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	1 755,00	1 802,39 fra 01.01.2026
Lån/Renter	905,00	
Vedlikeholdsfond	367,00	
Bredbånd	200,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	510,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 213,-
Annen formue:	10 672,-
Gjeld:	107 414,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207809543
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207367095
Restsaldo:	27 061,27

Kapitalkostnader:	369,66
IN-avtale:	Nei
Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207923400
Restsaldo:	55 839,02
Kapitalkostnader:	324,40
IN-avtale:	Nei
Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207990930
Restsaldo:	19 794,17
Kapitalkostnader:	111,86
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 102 694,46,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Guni Haukland pr. e-post: guni.haukland@obos.no eller telefon: 22 86 82 58.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Magnar Nicolai Sture Dalen, e-post:durud@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.
Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

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.

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 12. mai kl. 21:00 og lukker 15. mai kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1062

Det holdes også et frivillig møte 12. mai kl. 18:00 , Auditorium 101, Kunnskapssenteret i Sandvika. Otto Sverdrupsplass 4, 1337 Sandvika.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon

Dette er et hybridmøte hvor det ikke vil være noen avstemming i selve møtet. Det vil være en digital avstemning fra 12 mai kl 21.00 til 15 mai kl 21.00. De andelseiere som ikke er digitale kan levere sin stemmeseddel ferdig utfylt i møtet, eller levere den i stemmeperioden i styrets postkasse. Denne postkassen står på veggen på garasjene ved 12blokk, ved pakkepostkassene ved trappen til T-banen.

Blir det gjort endringer av vedtak i møtet vil dette bli varslet alle eiere som er digitale. De som ikke er digital vil da få ny stemmeseddel utlevert.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer

6. Valg av tillitsvalgte

7. Vedtektsfeste registrering av nye ildsteder.

8. Aktivitetsområde for unge og eldre

9. Plassering av aktivitetsområde

10. Felling av trær

11. Bedre samsvar mellom vedtekter og husordensregler

12. Renovering av takene på blokk 12 og 14

13. Utskifting av inngangsdører i borettslaget

14. Vaskerier - vasking på søndager

15. Skriftlig avstemming på Årsmøtene

16. Nedgravde søppel containere.

17. Arkivere facebookgruppe - bruke Vibbo

18. Felles vaskeri i 16 blokken

19. Oppheve forbud mot mating av fugler

Med vennlig hilsen,
Styret i DURUD BORETTSLAG

Sak 1

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 årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Christian Arntzen fra styret er valgt

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en andelseier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Protokollvitne velges i hybrid møte

Forslag til vedtak

Prokollvitne [Navn] er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Vedlegg

1. 1062 Årsregnskap med revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås økt fra kr 312 708 til kr 340 000. Dette er basert på gjennomsnittlig styregodtgjørelse i tilsvarende borettslag i OBOS. Styret har tatt del i daglig drift, i tillegg til de ordinære styreoppgavene.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 340 000,-.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Beate Mariann Hansen

  Beate Mariann er lærer og har vært styremedlem i de to siste årene, med ansvar for følgende områder:
  • Sykkelboder
  • Kjellerboder
  • Utearealer
  • Planlegging og gjennomføring av dugnader

Beate Mariann har utført sine oppgaver på en svært tilfredsstillende måte. Hun har vært bosatt i Durud Borettslag store deler av livet, og hennes sterke engasjement for bomiljøet kommer tydelig til uttrykk i det daglige arbeidet. Hun innehar verdifull kunnskap om borettslaget, noe som er en stor ressurs for styret og fellesskapet.

For borettslaget: Geir Kristian Næss

- Birgit Diesen Tovar

  Birgit har vært styremedlem de to siste årene, med ansvar for følgende områder:
  • Utleie av andelsleiligheter
  • Godkjenning av fakturaer
  • Prosjektarbeid (blant annet oppussing av oppganger, takfornying, brannvern og rehabilitering av piper)

  Gjennom grundig og målrettet arbeid har Birgit identifisert og ryddet opp i flere ulovlige utleieforhold. Hun har vist stor arbeidskapasitet, jobber selvstendig og har et sterkt engasjement for god drift av borettslaget. Dette har resultert i at hun har påtatt seg både små og store oppgaver, som hun har gjennomført på en effektiv og tilfredsstillende måte.

  Til daglig jobber Birgit i Bærum kommune, noe som gjør henne til en verdifull ressurs i styret med oppdatert og relevant kunnskap om kommunale forhold.

  For borettslaget: Geir Kristian Næss

- Fridtjof Eilertsen

  Jeg sitter som tillitsvalgt i lokallaget Akershus i Autismeforeningen, og er med som styremedlem i interimstyret i Pårørendeunionen.

  Til daglig jobber jeg deltid i et lite firma som har med utviklingshemmede å gjøre. Min sjef holder kurs for blant annet de som jobered gruppen. Jeg er kontormedarbeider og utfører ulike oppdrag der.

  Jeg er ellers frivillig i både fotball og håndball og noe i friidrett. Og er avlaster i en familie, som jeg har vært i mange år nå.

  Jeg kan, om jeg blir valgt i styret, er kan jeg gjerne brukes til datating, men og ønske om å bidra til at regler gjeldende parkering overholdes. Ellers med på å bistå med oppgaver der ansvarlig ikke er tilgjengelig.

- Johan Anders Kjellberg

  Jeg bor i 20B og arbeider som kursleder og karriereveileder.
  Min bakgrunn er en bachelor i voksenpedagogikk.

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

- Benkeforslag Fra salen
- Lena Olsen

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

- Fra salen Benkeforslag

- Ole Morten Finstad

Sak 7

Vedtektsfeste registrering av nye ildsteder.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Pipeinspeksjonen i høst har avdekket til dels store mangler ved enkelte ildsteder, spesielt i forbindelse med amatørmessig montering. For å ivareta brannsikkerheten, bør styret ha oversikt over nyetablerte ildsteder. De må også monteres og godkjennes av fagfolk.

Forslag til vedtak
Tillegg til punkt 4-1 (4) i vedtektene: Andelseier skal varsle styret før installasjon av ny peis eller ildsted eller fjerning av eksisterende. Arbeidet skal utføres av fagfolk. I tillegg skal ildstedet registreres hos brannvesenet.

Sak 8

Aktivitetsområde for unge og eldre

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Lekeapparatene vi har egner seg best for beboere i barnehagealder. Det er en kjensgjerning at barn i skolealder er mindre aktive enn tidligere, og styret ønsker også å gjøre borettslaget mer attraktivt for barnefamilier. Det kan i tillegg bidra til å øke boligenes verdi.

Styret ønsker å oppgradere uteområdet med boccia-/petanquebane og bordtennis for de voksne, og klatreapparater for større barn (se vedlagt bilde). Plassering av aktivitetsområdet kan stemmes over i neste sak.

Ved å ha både klatreapparater, pentanquebane og bordtennis skaper vi en sosial sone hvor beboere kan møtes på tvers av alder. Bruk av anlegget skal følge borettslagets regler for stilletid.

Kostnadsrammen er satt til ca kr 550 000 og vil dekkes med midler vi allerede har.

Allerede eksisterende lekeapparater blir uansett beholdt og pusset opp som en del av generelt vedlikehold.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget

Forslag til vedtak
Borettslaget etablerer et aktivitetsområde som nevnt i forslaget.

Vedlegg

2. Lekeapparat.jpg

Sak 9

Plassering av aktivitetsområde

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Denne saken er kun aktuell hvis sak 8 får flertall. Aktivitetsområdet kan enten plassere mellom 18 og 22, eller 12 og 14.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at aktivitetsområdet plasseres mellom 18 og 22, da denne plassen egner seg best. Se vedlagt bilder for omtrentlig plassering.

Forslag til vedtak 1

Aktivitetsområdet etableres på plassen mellom 18 og 22.

Forslag til vedtak 2

Aktivitetsområdet etableres på plassen mellom 12 og 14.

Vedlegg

3. Aktivitetsområde 18 og 22.jpg

4. Aktivitetsområde 12 og 14.jpg

Sak 10

Felling av trær

Forslag fremmet av:
Hild Walberg/styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det kom inn forslag om felling av bjørketrær foran 16-blokka til årsmøtet 2024. Forslaget fikk flertall, men det ble klaget på hvordan avstemningen ble foretatt, i etterkant av generalforsamlingen.
Styret valgte å utsette endelig beslutning til generalforsamlingen 2025, og legger saken frem på nytt.

Forslaget fra 2024:

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 løvnedfall som legger seg i slukene på på takene, både på blokk 16 og blokk 14. Dette i tillegg til problemet med store løvmengder.

Forslag til vedtak

De nærmeste trærne foran blokk 16 blir felt.

Sak 11

Bedre samsvar mellom vedtekter og husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er på noen punkter ikke helt samsvar mellom borettslagets vedtekter og husordensreglene. Vedtektene står over husordensregler, og for å rette opp i dette foreslår styret følgende endringer i husordensreglene:

Ang. utstyr i fellesarealer.

I vedtektene står det dette:

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

(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.

I husordensreglene står det dette i dag:

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 inngangs-partier, men henvises til felles oppbevaringsrom i kjeller. NB! Ikke i kjellerkoridorene.

Ny tekst i husordensreglene:

Forslag, følgende setning tilføyes sist i punkt 5:

"Barnevogner kan plasseres under trappen i den enkeltes oppgang. Det er kun tillatt å oppbevare barnevogn der dersom den regelmessig er i bruk."

I vedtektene (parkeringsvedtekter) står det dette:

§ 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.

I husordensreglene står det dette:

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.

Forslag til endring markert med uthevet skrift og anførselstegn:

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. "*Når man er ferdig, skal bil kjøres ut av området. 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."

"Ved overtredelse kan gebyr bli ilagt eller bil bli borttauet."

*Det er forbud mot innkjøring på gangveier mellom kl. 22:00-07:00. "*Forbudet gjelder imidlertid ikke for dem som av medisinske grunner må benytte bil."

Forslag til vedtak

Husordensreglene blir endret som nevnt i forslaget, slik at de er i overensstemmelse med vedtektene.

Sak 12

Renovering av takene på blokk 12 og 14

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Takene på blokk 12 og 14 må også renoveres. Styret ber om at Årsmøtet frigjør nødvendige midler fra vårt Reservefond. Dette for å slippe å øke husleien. Vi har idag kr 2 800 000 på denne kontoen, og ber kr 2 500 000. Takene har en kostnadsramme til sammen på kr 2 200 000.

Styrets innstilling

Midlene stilles til rådighet for renovering av takene på blokk 12 og 14. Overskytende midler settes inn på vår sparekonto.

Forslag til vedtak

Midlene stilles til rådighet for renovering av takene på blokk 12 og 14.

Sak 13

Utskifting av inngangsdører i borettslaget

Forslag fremmet av:
Alexander Georg Skaali

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dagens inngangsdører i vårt borettslag er fra 1960-tallet og oppfyller verken moderne krav til lydisolasjon eller brannsikring. Flere beboere melder om sjenerende støy fra fellesgang og manglende privatliv. I tillegg er det stilt spørsmål ved om dagens dører er i tråd med gjeldende brannforskrifter.

Etter gjennomgang av regelverk og anbefalinger (TEK17, NS 8175 og NS 3919), foreslås det at borettslaget vurderer utskiftning av alle inngangsdører til dørsystemer som:

Oppfyller brannklasse EI30 med røyktetthet S200/Sa

Har selvlukkende mekanisme og tetningslister

Gir minimum R'w 35 dB lydisolasjon

Er tilpasset byggestil og estetikk

Styrets innstilling

Saken var oppe i 2024, og styret hadde da innhentet priser på dører med innsetting.

Estimert kostnadsramme var da kr 6 000 000. Dette må lånefinansieres, som vil medføre økte fellesutgifter.- Styret støtter ikke forslaget på nåværende tidspunkt. Vi har flere prosjekter som vi må prioritere.

Forslag til vedtak

Innhente tilbud og legge frem et forslag for utskifting av samtlige inngangsdører i borettslaget. Målet er å forbedre både brannsikkerhet, lydisolasjon og bokomfort for beboerne. Det bes samtidig om at styret undersøker mulige støtteordninger, inkludert Enova, for gjennomføring av tiltaket.

Sak 14

Vaskerier - vasking på søndager

Forslag fremmet av:
Ella Anker 16 B

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ønsker å fremme en sak om å holde felles vaskemaskiner i kjeller åpne for bruk på søndager også. Vi hører andre med private maskiner vaske på søndager fra leiligheten vår, så vi ser ingen grunn til at fellesmaskinen ikke skal kunne brukes den også. Dette virker for meg veldig utdatert.

Styrets innstilling

Styret har ingen motforestilling på forslaget.

Forslag til vedtak

Endre husordens slik at fellesvaskeriene også kan brukes på søndager.

Sak 15

Skriftlig avstemming på Årsmøtene

Forslag fremmet av:
Øystein Ellingsen 12 E

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

I forbindelse med at det er reist tvil om riktig avstemming i saker ved generalforsamlingen 2024 vil jeg fremme følgende forslag til generalforsamlingen 2025:
Tillegg til vedtekter i Durud borettslag:
Dersom en eller flere andelseiere krever skriftlig avstemming til sak satt til avstemming ved generalforsamlingen i Durud borettslag skal skriftlig avstemming gjennomføres.
Med hilsen
Øystein Ellingsen
Durudveien 12 c
1344 Haslum

Styrets innstilling

Styret er positive til forslaget, men mener at det er overflødig. Vi mener at dette blir ivaretatt ved "hybridmøte", hvor alle andelseiere stemmer i Vibbo eller skriftlig.

Forslag til vedtak

Tillegg til vedtekter i Durud borettslag: Dersom en eller flere andelseiere krever skriftlig avstemming til sak satt til avstemming ved generalforsamlingen i Durud borettslag skal skriftlig avstemming gjennomføres.

Sak 16

Nedgravde søppel containere.

Forslag fremmet av:
Thomas og Fridtjof Eilertsen 14 e

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bytte ut dagens løsning med søppelskur med nedgravde kontainere for alle typer avfall.

For det første må en ha en ordning med rengjøring av dunkene vi har i dag, som koster litt ved innleie av en ekstern tilbyder. For det andre er det slik at det er en utfordring ved at flere ikke skjønner hva som IKKE skal med renovasjonstjenestene. Og for det tredje er det en utfordring med papir og plastkontainerne ved t-banen også nyttes av uvedkommende. Det er observert både nære naboer og andre som fyller disse opp. Det gjør det utfordrende for oss som bor her, ved at de fylles veldig raskt opp.

Det vil gjøre en stor forskjell på kort og lang sikt ved at man får en moderne løsning som vil være tilgjengelig kun for oss beboere, samt enklere for de som kommer for å tømme ukentlig, og ellers i henhold til oppsatte hentetider.

Ellers blir vi kvitt problemet med hensetting av skrot/møbler som ikke skal settes i skurene, men bli kjørt til gjenvinningspunkt (Isi). Og ikke minst slipper vi at andre legger fra seg skrot rundt dagens kontainere, ved t-banen.

Angående glass og metall, så kan man da bruke to av søppelskurene fortsatt, ved at man har det kun ved nr. 20 og ved nr.12 og 14.

Styret innhenter pris og forslag til best mulig løsning for å bytte ut håndtering av avfall foruten glass og metall, som i dag er i søppelskurene og under nr.12, med nedgravde avfallscontainere som kun beboere vil ha adgang til.

Styrets innstilling

Styret har allerede innhentet pris på nedgravde avfallscontainere. Dette vil beløpe seg til omtrent kr 5 000 000, og vi mener det er uforholdsmessig dyrt. Styrets innstilling er at forslaget ikke tas til følge.

Forslag til vedtak

Bytte ut dagens løsning med søppelskur med nedgravde kontainere for alle typer avfall.

Sak 17

Arkivere facebookgruppe - bruke Vibbo

Forslag fremmet av:
Camilla Holm Soelseth

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vibbo kommer i dag med samme muligheter som en facebook-gruppe til å ta kontakt med hverandre og poste informasjon og andre nabovarsler. I tillegg kan man gjøre det mer presist i Vibbo fordi en nabovarsel som bare gjelder en blokk kan sendes spesifikt til bare den blokka gjennom å opprette "grupper".

Det blir fler og fler som nå velger bort å ha facebookkonto, samt mange som har en konto men sjekker facebook bare et par ganger i måneden. For begge gruppene skaper det utfordringer for å holde seg oppdatert når andre i borettslaget bare melder i fra i facebook-gruppa og ikke i vibbo. I tillegg må man gå inn på gruppa og innstillinger viser heller ikke nyeste innlegg på toppen. Jeg har også opplevd å prøve sende en melding til en person på facebook, men siden vi ikke er venner, ser ikke personen den. Alt dette gjør det UEGNET å bruke facebook til kommunikasjonskanal.

Vibbo har alt vi trenger, samt at vi allerede MÅ forholde oss til Vibbo for å få beskjeder fra styret.

Jeg håper vi kan være solidariske med de av oss som ikke har facebook-konto eller ingen aktiv konto å avslutte gruppa slik at vi kan kommunisere gjennom Vibbo istedet. Som uansett er en app vi MÅ bruke.

Forslag til vedtak
Arkivere facebookgruppa og oppfordre borettslaget til å mer aktivt bruke Vibbo som kommunikasjonsverktøy.

Sak 18

Felles vaskeri i 16 blokken

Forslag fremmet av:
Anja Simensen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Erstatning av ødelagte maskiner i vaskeri blokk 16.

Over de siste årene, har to av tre maskiner i blokk 16 blitt ødelagte, og nå er det bare en maskin (vaskemaskin) som fungerer. Dette er ikke ideelt og sårbart om også denne maskinen skulle få problemer. Vi ber derfor at pengene som samles inn av maskinen som brukes, skal øremerkes til ny maskin, samt penger til å erstatte fungerende maskin om denne skulle bli ødelagt.

For en beboer som bruker maskinen 3 ganger i uka, vil bruke i overkant av 3000kr i året på vaskeriet. Om vi er flere som bruker maskinen like hyppig vil det ikke ta lang tid å spare inn en god maskin til dette formålet.

Når pengene er samlet inn og ny maskin er kjøpt, bør det videre settes av penger til et reparasjonsfond hvor det til enhver tid er penger til å reparere en maskin.

Det er kommet forslag om at vi kan gå til andre blokker for å bruke maskiner der. Dette er en veldig dårlig løsning.

Vi mener at vi bruker såpass mye penger på å vaske klær på dette vaskeriet, at dette burde være mulig. Ellers har pengene vi har brukt på dette vært til å sponsre sameiet for øvrig. Pengene fra vaskeriet, skal gå tilbake til vaskeriet.

Styrets innstilling

Det er idag kun en maskin som virker i 16 blokka. Det er ikke mulig å få deler til verken tørketrommel eller vaskemaskin. Styret har hentet info om bruken av vaskemaskinen i perioden januar til og med mars 2025. 18 vask i januar og mars, og 17 vask i februar. På bakgrunn av dette finner styret det økonomisk uansvarlig å gå til innkjøp av maskiner med en kostnadsramme på ca kr 50 000 pr stk. Det stilles klare krav til kvaliteten på vaskemaskiner som brukes i fellesvaskerier. Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak

Få inn i budsjett og langsiktig planlegging at fellesvaskeri i 16 blokken beholdes. Ihvertfall beholde 1 maskin, det betyr at om nåværende maskin blir ødelagt, skal den repareres eller erstattes. Gjerne 2 maskiner i drift da dette er mer effektivt for beboerne.

Sak 19

Oppheve forbud mot mating av fugler

Forslag fremmet av:
Camilla Holm Soelseth

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I 2024 innførte man forbud mot mating av fugler. Men det er ingen mulighet for å sanksjonere mot dette forbudet, derfor blir det et meningsløst forbud. Altså, hvordan skal man kunne si at noen har matet fugler med mindre man aktivt går inn for å sjekke verandaer og det hele gjør at bestemmelsen virker unødvendig innvaderende. Skal dere virkelig kjøre droner rundt for å sjekke at det ikke henger meiseboller på verandaene til folk?

Vi er dessuten en del av stort og komplekst økosystem og vi er velsignet med å ha katter her. mat til fugler kan tiltrekke seg rotter, men rottene blir jo drept av kattene. Det er jo derfor man har katter på bondegårder, båter, mm. Så lenge vi er et kattevennlig borettslag så vil vi heller ikke bli truet av en rotteinnvasjon bare noen henger ut en meisebolle om vinteren. Det blir ikke nødvendig å gjøre dette før OM det i det hele tatt er et smågnagerproblem i borettslaget. Så lenge det ikke er det, grunnet at vi har så mange fine flotte katter, så bør vi få lov til å henge opp en meisebolle om vinteren.

Meiseboller er også helt ok . Sitat naturnvernrådgiver:

– Angående mating i borettslag, er det trist at folk ikke får drive med fornuftig fôring, fortsetter Eggen.

– Naturkontakten fôringen gir, betyr svært mye for mange mennesker, og er direkte helsebringende, påpeker han.

Eggen mener dessuten at det er mulig å unngå skadedyrplager.

– I dag finnes det gode løsninger som ikke søler så mye med fôret. Automater er bra for fuglene og søler lite. Man kan også ha brett som samler tomme skall og lignende, under fôringsplassen. Rotter og mus trenger ikke være et problem, sier han.

https://www.dagsavisen.no/nyheter/innenriks/2021/12/09/forbud-tar-rotta-pa-fuglematingen/

Naturvern er viktig, så å kunne gjøre dette uten besøk av smågnagere, vil telle positivt for både helse og klima og miljø generelt. Det handler om å velge riktig for.

Søl med for et dessuten mye lettere å få øye på og oppdage siden det flyr med vinden og sprer seg og man ikke trenger å innvadere folks privatliv for å sjekke etter meiseboller.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak

Fjerne punkt 12 "Det er forbud mot mating av fugler i borettslaget. " i ordensreglene. Erstatt med "Mating av fugler må skje slik at matingen ikke skaper stort søl med fôret. Dette for å unngå smågnagere"

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har følgende personer vært tillitsvalgte i Durud Borettslag:

Styret:

- **Leder:** Magnar Dalen, Durudveien 18 D
- **Nestleder:** Geir Kristian Næss, Durudveien 16 A

Styremedlemmer:

- Christian Arntzen, Durudveien 18 D
- Birgit Diesen Tovar, Durudveien 20 A
- Beate Mariann Hansen, Durudveien 14 A

Varamedlemmer:

- Signe Arntzen, Durudveien 18 A
- Jorunn Irene Molland, Durudveien 22 C

Valgkomité:

- Ole Morten Finstad, Durudveien 22 C
- Inge Magne Røys, Durudveien 18 B

Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes på e-post: **styret@durud.no**.

For annen informasjon om borettslaget og ditt boforhold, kan du logge inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader, og annen relevant informasjon. Styret kan også kontaktes via Vibbo.

Generell informasjon om Durud Borettslag

Borettslaget består av 276 andelsleiligheter og ligger i Bærum kommune, registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 952 265 334, gårdsnummer 5, bruksnummer 72.

Durud Borettslag er et samvirkeforetak, og har som formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig og å drive virksomhet som er naturlig knyttet til dette. Borettslaget har én ansatt i 20 % stilling.

Forretningsførsel og revisjon

- Forretningsførsel: OBOS Eiendomsforvaltning AS
- Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig): Tor-Sigve Bjørndal
- Revisor: PWC

Styrets arbeid

- Styret vil innledningsvis takke de andelseierne som har deltatt på vår- og høstdugnadene. Vi ser imidlertid at oppmøtet ikke er representativt i forhold til antall andelseiere som bor i borettslaget. Dugnadene er viktige for å holde kostnadene nede. Lav dugnadsinnsats kan medføre ekstra kostnader, ettersom vi da må leie inn ekstern

hjelp for å få utført nødvendig arbeid. Under årets dugnad den 7. mai vil vi gjøre stas på vaktmester Ole Morten. Det vil også bli avholdt dugnad torsdag 8. og lørdag 10. mai. På lørdagen vil vi servere grillmat og drikke.

- Vi har også i år arrangert en liten sammenkomst i forbindelse med tenningen av julegranen, med servering av gløgg og pepperkaker.
- Styret har behandlet en rekke saker på våre 13 styremøter. Vi har arbeidet med flere forsikringssaker, naboklager og innhenting av pristilbud på ulike oppgaver. I enkelte saker har vi måttet benytte OBOS-advokatene som bistand og veiledere.
- Vaktmester Ole Morten reduserte sin stilling til 20 % fra årsskiftet 2024. Styret har derfor tatt ansvar for mye av den daglige driften av borettslaget. Dette er ikke en optimal løsning, og styret jobber med å finne en bedre løsning.
- Kvartalsrapporter fra møtene og en oppdatert økonomisk halvårsrapport har blitt publisert på VIBBO. Annen informasjon er formidlet via VIBBO, oppslagstavlene og i enkelte tilfeller direkte til andelseiere via e-post, post eller SMS.
- Styret har behandlet åtte langvarige utleieforhold som har vært i strid med borettslagets vedtekter. Alle sakene er nå løst og avsluttet. Styret ønsker å berømme styremedlem Birgit Diesen Tovar for et tålmodig og målrettet arbeid i denne forbindelse. Vi har nå oversikt over alle pågående leieforhold i borettslaget. Det er viktig at alle utleieforhold gjøres i henhold til gjeldende regler, slik at vi til enhver tid vet hvem som bor i de enkelte leilighetene.
- Vi har opplevd nye lekkasjer gjennom balkongene i flere bygninger. Det er skiftet membran og støpt nye dekker, noe som har stoppet lekkasjene vi tidligere hadde. Dessverre ble det meldt inn nye lekkasjer i løpet av høsten, og disse vil bli utbedret i løpet av våren og sommeren.
- Oppgangene er malt, og nye ringetablåer er installert.
- Utemøblene er pusset og malt, og styret har valgt å lagre møblene i vaktmestergarasjene i vinterhalvåret for å beskytte dem mot hardt vær.
- Garasjene ble malt – et nødvendig tiltak, da enkelte deler av kledningen var svært uttørket og viste tydelige tegn på sprekkdannelse.
- På årsmøtet i 2024 ble det vedtatt å felle noen av bjørketrærne ved blokk 16. Arbeidet ble stanset etter at det kom krav om å stoppe gjennomføringen og avholde ekstraordinær generalforsamling grunnet saksbehandlingen. For å unngå en ekstraordinær generalforsamling inngikk styret et forlik med initiativtakeren. Partene ble enige om å utsette trefellingen og i stedet behandle saken på nytt på årets årsmøte. Saken er derfor inkludert som et eget punkt på dagsordenen.
- Ventilasjonskanalene er blitt renset.
- Varmekabler er lagt i trappene ved blokk 12.
- Etter gjentatte klager fra andelseiere om dårlig trekk og tilbakeslag i pipene, ble det gjennomført videoinspeksjon av pipeløpene i blokkene 12 og 18. Disse ble sist rehabilitert i 2010/2011. Inspeksjonen avdekket alvorlige funn: flere pipeløp inneholdt store mengder beksot – et svært brannfarlig materiale – og flere ildsteder var feilmontert. Disse forholdene er nå utbedret.

I én leilighet, hvor ildstedet tidligere var fjernet, var hullet i pipeløpet tettet med isopor og kun dekket med et tynt lag støp for å skjule inngrepet. Dette utgjorde en betydelig sikkerhetsrisiko. Utbedringsarbeidet ble tildelt Pipeeksperten AS, som benyttet en underleverandør. Det ble oppdaget at underleverandøren hadde fakturert for arbeid som ikke var utført. Styret avdekket forholdet og har kun betalt for dokumentert arbeid.

På bakgrunn av disse hendelsene vil styret fremme et forslag på årsmøtet om at all montering og fjerning av ildsteder skal meldes til styret på forhånd.

-

Vi har utvidet antall elbilladere og skiftet ut noen av de eldste laderne. I desember informerte MER (driftsleverandøren for ladeanlegget) at de selger andelen av private ladestasjoner til Wattif. Vi ble anbefalt å bytte til dem, ettersom migreringen skulle være sømløs. Dette viste seg imidlertid å ikke stemme.

Styret fikk lite informasjon om overgangen og hadde problemer med å komme i kontakt med vår oppførte kontaktperson. Først dagen før migreringen ble vi oppringt og forsikret om at det ikke ville være problemer. Dette viste seg å være feil. Etter flere telefoner til kundesenteret ble saken sendt videre til teknisk avdeling, som kunne opplyse om manglende informasjon om fasefordeling i ladeanlegget – informasjon de skulle fått fra MER.

Wattif informerte oss om at ladehastigheten reduseres når mange lader samtidig, noe som også gjelder for superchargere og er velkjent. Styret besluttet å oppgradere kursen til laderne ved blokk 12, hvor flest problemer oppstod. Kursen ble oppjustert fra 40A til 80A, noe som har hatt effekt. Det er likevel fortsatt problemer, og styret jobber med å løse disse. Vi har brukt mye tid på telefon og e-post for å få tilbake normal ladehastighet. Ventetiden er lang, og teknisk avdeling bruker ofte tid på å svare, men styret er motivert for å løse dette.

- Pappcontainerne ved blokk 12 og 14 er flyttet til nedsiden av garasjene. Plastcontaineren er erstattet med fem 500-liters avfallskasser. Tre er plassert ved pappcontainerne, og to ved søppelskuret ved blokk 20. Vi har beholdt én pappcontainer mellom blokk 18 og 20 ved vaktmestergarasjene. Glass- og metallcontainere er nå plassert i alle søppelskur. Styret anmoder alle om å kildesortere, og kun kaste grønne poser i matavfallscontainerne.
- Sykkelbodene har fått enkel adgangskontroll. Det er nå laget lister over hvem som disponerer de enkelte sykkelplassene, og Beate Mariann har gjort en flott jobb i denne prosessen.
- Det er også gjennomført en revisjon av boder i blokkene 14, 16 og 20. Det viste seg at flere har tatt seg til rette og okkupert ledige boder. Det er nå utarbeidet lister over hvem som disponerer hvilken bod. Dette har vært et tidkrevende og krevende arbeid, og også her skal Beate Mariann ha honnør.
- Styret har mottatt flere klager fra andelseiere angående katter i borettslaget. Det er flere katter som ingen vedkjenner seg eierskap til. Tre bekymringsmeldinger er sendt til Mattilsynet, men vi har ikke fått noen respons.

Brannvern

Vi har hatt Asker og Bærum Brann og Redning (ABBR) på befaring etter en henvendelse om branndører i kjellerne. ABBR presenterte følgende rapport;

Legger ved en oppsummering etter befaringen hos dere den 9. juli.

- *I kjeller(e) er det flere branndører som står åpne. Begge sider av døren er merket med lapp hvor det står «branndør, døren skal være lukket.*
- *Rømningsvei*

SIKRE FRIE RØMNINGSVEIER

Like viktig som kontroll av varslings- og slokkeutstyr er kontroll av rømningsveier. I mange sameier og borettslag er det dessverre slik at rømningsveier blokkeres av ulike gjenstander som søppel, rot eller barnevogner. Rømningsveier skal alltid være ryddige og fri for hindringer og gjenstander. Gjenstander i rømningsveier vil kunne være til hinder for den som rømmer og i tillegg kunne bidra til at brann eller røyk kan utvikle seg. Styret har et ansvar for å sørge for at rømningsveiene er frie. Det innebærer både at det regelmessig kontrolleres og fysisk ryddes opp ved behov, og ikke minst informere beboerne slik at rømningsveiene fortsatt holdes åpne.

"Da byggene hos dere er bygget før 1985 er det viktig at dere får utført en brannteknisk tilstandsanalyse av byggene."

Vennlig hilsen

Roger Hoki Fløan
Branninspektør

På bakgrunn av dette har det blitt gjennomført en brannteknisk tilstandsanalyse på byggene våre. Vi venter nå på en fremdriftsplan på gjennomføring av lovpålagte tiltak.

Vi har fått følgende epost vedrørende dørene i kjellerne;

«Da har jeg snakket med en av våre rådgivende ingeniører og vi kan bekrefte at dette ikke er branndører (ståldørene, styrets anm.)Grunnlag: Dette er ikke en del av et brannskille verken i form av branncelle, brannseksjonering eller til teknisk rom, således kan merkingen fjernes, og den kan stå i åpen posisjon til enhver tid.

Med vennlig hilsen

Svein-Erik Mjøster
Brannteknisk Rådgiver Norsk Brannvern AS»

Den branntekniske analysen avdekket en rekke utbedringsbehov. Estimert kostnad er mellom 1 og 1,5 millioner kroner per blokk. Vi er i kontakt med en annen leverandør og ser ut til å kunne få en lavere pris. Noen tiltak kan også gjennomføres over tid.

Brannslukkere er allerede installert i alle oppganger og kjellere. Beboerne er varslet om at det ikke er tillatt å oppbevare gjenstander i trappeoppganger eller fellesarealer. Vi avventer nå tilbud på videre tiltak. Se også oppslag på VIBBO datert 28. februar for mer informasjon.

Økonomi og avtaler

Norges Bank har ikke foretatt noen rentereduksjon i 2024. Årets renteutgifter er kr 1 832 975, mot kr 913 482 i 2022 – en økning på 100 % på to år. Styret har vært i kontakt med OBOS-banken og fått redusert renten med 0,15 %, som tilsvarer en årlig besparelse på kr 45 000. Vi har også undersøkt med flere andre banker, men ikke fått bedre tilbud.

Kommunale utgifter har også økt betydelig: fra kr 2 479 151 i 2023, til kr 2 765 774 i 2024, og videre til et budsjettert beløp på kr 3 117 058 for 2025 – en økning på kr 637 907 fra 2023 til 2025.

På bakgrunn av dette er husleien økt med 5 % av felleskostnadene fra inngangen til 2025. Det er ikke planlagt ytterligere økninger i år.

Driftsregnskapet følger budsjettet med et overskudd på kr 423 900. Avskrivninger var ikke budsjettert, men endte på kr 172 246. Totalt resultat er dermed kr 596 146, mot budsjettert kr 606 745.

Per i dag har vi kr 2 827 771 på reservefondet, kr 1 088 394 på sparekonto og rundt kr 1 100 000 på driftskontoen.

Til generalforsamlingen i Durud Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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, 24. april 2025
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. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 409 315**	**1 015 006**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		423 900	2 368 956
Tilbakeføring av avskrivning	15	172 246	370 494
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-164 457	-79 625
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 159 449	-1 207 416
Innsk. øremerk. bankkto		-1 400 724	-1 058 100
Uttak øremerk. bankkto		1 440 294	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-688 190**	**394 309**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**721 125**	**1 409 315**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 251 815	1 901 328
Kortsiktig gjeld	-530 690	-492 013
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**721 125**	**1 409 315**

Transaksjon 09222115557544171204 Signert MND, CA, BMH, GKN, BDT

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	12 061 330	11 173 190	12 345 330	12 972 088
Ladeinntekter EL-bil		2 250	0	0	0
Andre inntekter	3	269 843	78 933	92 000	80 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**12 333 423**	**11 252 123**	**12 437 330**	**13 052 088**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-252 081	-498 415	-258 400	-150 000
Styrehonorar	5	-312 708	-300 000	-312 708	-340 000
Avskrivninger	15	-172 246	-370 494	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 875	-15 875	-16 000	-20 000
Andre honorarer		0	0	-100 000	0
Forretningsførerhonorar		-326 955	-342 970	-363 549	-382 000
Konsulenthonorar	7	-88 234	-25 898	-50 000	-350 000
Kontingenter		-7 000	0	0	-7 000
Drift og vedlikehold	8	-3 940 682	-928 385	-3 875 000	-3 268 000
Forsikringer		-616 288	-562 336	-560 570	-668 000
Festeavgift		-12 600	-9 261	-10 000	-12 600
Kommunale avgifter	9	-2 765 774	-2 479 151	-2 756 875	-3 117 058
Parkeringsplasser	10	-600	0	0	0
Energi/fyring		-333 501	-339 061	-350 000	-320 000
TV-anlegg/bredbånd		-660 282	-661 476	-661 476	-678 200
Andre driftskostnader	11	-725 152	-835 355	-542 007	-781 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-10 229 976**	**-7 368 678**	**-9 856 585**	**-10 093 858**
DRIFTSRESULTAT		**2 103 447**	**3 883 445**	**2 580 745**	**2 958 230**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	153 428	69 757	50 000	150 000
Finanskostnader	13	-1 832 975	-1 584 246	-2 024 000	-1 773 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 679 547**	**-1 514 489**	**-1 974 000**	**-1 623 000**
ÅRSRESULTAT		**423 900**	**2 368 956**	**606 745**	**1 335 230**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		423 900	2 368 956		

Transaksjon 09222115557544171204 Signert MND, CA, BMH, GKN, BDT

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

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	14 694 531	14 694 531
Andre varige driftsmidler	15	1 016 636	1 024 425
Øremerkede bankinnskudd	16	2 385 687	2 425 257
SUM ANLEGGSMIDLER		**18 096 854**	**18 144 213**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		22 070	0
Forskuddsbetalte kostnader		0	322 208
Andre kortsiktige fordringer		0	7 756
Driftskonto OBOS-banken		403 513	962 235
Driftskonto OBOS-banken II		45 375	49 193
Skattetrekkskonto OBOS-banken		10 627	19 288
Sparekonto OBOS-banken		688 394	467 524
Innestående i andre banker		81 835	73 124
SUM OMLØPSMIDLER		**1 251 815**	**1 901 328**
SUM EIENDELER		**19 348 669**	**20 045 541**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 276 * 100		27 600	27 600
Udekket tap	17	-16 493 453	-16 917 353
SUM EGENKAPITAL		**-16 465 853**	**-16 889 753**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	31 558 332	32 717 781
Borettsinnskudd	19	3 725 500	3 725 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		**35 283 832**	**36 443 281**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		482 223	153 708
Skyldige offentlige avgifter	20	17 091	34 767
Påløpte renter		9 829	159 639
Påløpte avdrag		0	96 867
Annen kortsiktig gjeld	21	21 546	47 033
SUM KORTSIKTIG GJELD		**530 690**	**492 013**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**19 348 669**	**20 045 541**

Transaksjon 09222115557544171204 Signert MND, CA, BMH, GKN, BDT

Pantstillelse	22	56 006 000	56 006 000
Garantiansvar		0	0

Bærum,07.04.2025
Styret i Durud Borettslag

Magnar Nicolai Dalen	Beate Mariann Hansen	Birgit Diesen Tovar
Geir Kristian Næss	Christian Arntzen	

Transaksjon 09222115557544171204 Signert MND, CA, BMH, GKN, BDT

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk 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 verdi-fallet 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	5 760 576
Lån/Renter	3 080 502
Vedlikeholdsfond	1 326 252
Bredbånd	662 400
P-plass El-bil	331 850
Garasje	330 750
Parkering m/motorvarmer	271 000
Parkeringsleie	180 400
Garasje El-bil	145 500
Garasje hybrid	32 200
Parkering hybrid	25 950
Utskiftning dører/vinduer	22 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**12 169 580**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-44 100
Parkeringsleie	-28 300
P-plass El-bil	-25 300
Parkering m/motorvarmer	-7 500
Garasje El-bil	-1 250
Garasje hybrid	-1 150
Parkering hybrid	-650
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**12 061 330**

Transaksjon 09222115557544171204 Signert MND, CA, BMH, GKN, BDT

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Vaskeri	66 701
Reparasjon av callinganlegg	4 760
Feilparkering	5 932
Salg gressklipper	90 000
Leie av motorvarmer	2 450
Salg av traktorutstyr	100 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**269 843**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-149 937
Annen lønn, ikke feriepenger	-2 700
Påløpte feriepenger	-21 441
Fri bil, tlf etc.	-1 098
Naturalytelser speilkonto	1 098
Arbeidsgiveravgift	-69 652
Pensjonskostnader innskudd	-6 099
Yrkesskadeforsikring	-1 250
Arbeidsklær	-1 002
SUM PERSONALKOSTNADER	**-252 081**

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 tjenestepensjon.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 312 708.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 455, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 875.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-45 500
OBOS Prosjekt AS	-3 100
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 102
TT-Teknikk	-1 875
Integrert Byggrådgivning AS	-17 656
SUM KONSULENTHONORAR	**-88 233**

Transaksjon 09222115557544171204 Signert MND, CA, BMH, GKN, BDT

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Pipe Eksperten AS- vedlikehold pipe	-153 445
Meyer-Mørch AS- oppmaling trappeganger	-1 409 231
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-1 562 676**
Drift/vedlikehold bygninger	-1 365 041
Drift/vedlikehold VVS	-5 888
Drift/vedlikehold elektro	-183 451
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-559 343
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-18 065
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-236 024
Egenandel forsikring	-2 000
Kostnader dugnader	-8 193
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 940 682**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 669 584
Feieavgift	-18 558
Renovasjonsavgift	-1 077 631
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 765 774**

NOTE: 10
PARKERINGSPLASSER

KOSTNADER PARKERINGSPLASSER

Parkering	-600
SUM KOSTNADER PARKERINGSPLASSER	**-600**

SUM PARKERINGSPLASSER	**-600**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-98 963
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-20 152
Driftsmateriell	-96 077
Renhold ved firmaer	-202 358
Snørydding	-198 958
Andre fremmede tjenester	-23 880
Kontor- og datarekvisita	-9 823
Trykksaker	-8 066
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 455
Andre kontorkostnader	-31 624
Telefon/bredbånd	-3 349
Porto	-8 785
Drivstoff biler, maskiner osv.	-4 134
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-2 809
Bank- og kortgebyr	-3 297
Velferdskostnader	-9 423
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-725 152**

Transaksjon 09222115557544171204 Signert MND, CA, BMH, GKN, BDT

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 699
Renter av sparekonto i OBOS-banken	95 342
Kundeutbytte fra Gjensidige	53 382
Andre renteinntekter	5
SUM FINANSINNTEKTER	**153 428**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-508 634
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-13 077
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-980 698
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-330 566
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 832 975**

NOTE: 14
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: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Feiemaskin		
Kostpris	80 000	
Tilgang 2024	1	
Avskrevet tidligere	-80 000	
Avskrevet i år	-1	
		0
Gressklipper		
Tilgang 2019	99 167	
Avskrevet tidligere	-99 166	
Avskrevet i år	-1	
		0
Sandspreder		
Tilgang 2005	31 250	
Avskrevet tidligere	-31 249	
Avskrevet i år	-1	
		0
Snøfreser nr. 2		
Tilgang 2005	95 000	
Avskrevet tidligere	-94 999	
Avskrevet i år	-1	
		0

Transaksjon 09222115557544171204 Signert MND, CA, BMH, GKN, BDT

Styretavle		
Tilgang 2019	236 600	
Avskrevet tidligere	-236 599	
		1
Traktor nr. 1		
Kostpris	691 250	
Avskrevet tidligere	-691 249	
Avskrevet i år	-1	
		0
Andre anleggsmidler		
Tilgang 2023	16 250	
Avskrevet tidligere	-1 354	
Avskrevet i år	-5 616	
		9 280
Diverse installasjoner		
Tilgang 2023	63 375	
Avskrevet tidligere	-21 125	
Avskrevet i år	-21 125	
		21 125
Innskudd garasje		
Tilgang 2014	1 813 625	
Avskrevet tidligere	-846 356	
Avskrevet i år	-90 681	
		876 588
Ladebokser elbil		
Tilgang 2021	218 625	
Avskrevet tidligere	-218 624	
		1
Ladestasjon for el bil nr 2		
Tilgang 2020	341 131	
Avskrevet tidligere	-341 130	
		1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2024	164 457	
Avskrevet i år	-54 819	
		109 638
Tilgang 2018	251 750	
Avskrevet tidligere	-251 749	
		1
Sykkelbod		
Kostpris	314 428	
Tilgang 2024	37 500	
Avskrevet tidligere	-351 927	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1 016 636**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-172 246**

NOTE: 16
ØREMERKEDE BANKINNSKUDD
Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

Transaksjon 09222115557544171204 Signert MND, CA, BMH, GKN, BDT

NOTE: 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
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: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Banken 1		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,70 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2008	-20 000 000	
Nedbetalt tidligere	10 706 034	
Nedbetalt i år	786 317	
		-8 507 649
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,70 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2019	-267 031	
Nedbetalt tidligere	44 405	
Nedbetalt i år	8 938	
		-213 688
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2021	-15 000 000	
Nedbetalt tidligere	-2 361 263	
Nedbetalt i år	279 679	
		-17 081 584
OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2022	-6 000 000	
Nedbetalt tidligere	160 074	
Nedbetalt i år	84 515	
		-5 755 411
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-31 558 332**

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1970	-3 706 000
Tilført 2012	-19 500
SUM BORETTSINNSKUDD	**-3 725 500**

Transaksjon 09222115557544171204 Signert MND, CA, BMH, GKN, BDT

NOTE: 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-10 627
Skyldig arbeidsgiveravgift	-6 464
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-17 091**

NOTE: 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-21 441
Purregebyr	-105
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-21 546**

NOTE: 22
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 725 500
Pantelån	31 558 332
TOTALT	**35 283 832**

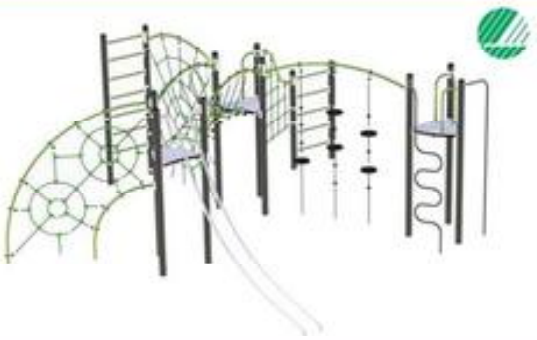
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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

Transaksjon 09222115557544171204 Signert MND, CA, BMH, GKN, BDT

Vedlegg 2 til sak 8. Aktivitetsområde for unge og eldre

Adventure Ormtjern 14-101-015



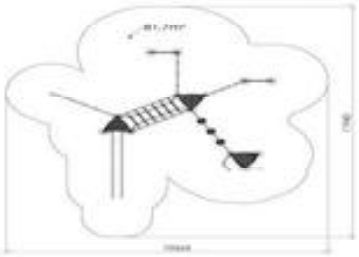


TEKNISK INFORMASJON

Lengde	7,5 m	Anbefalt fra alder	5år
Bredde	7,2 m	Materialer	HPL/Aluminium
Høyde	3 m	Produsent	Sæve AS
Fallhøyde	3m	Svanemerket	Ja
Sikkerhetssone	83,5m²	TÜV	Ja

Multifunksjonsanlegg med mange funksjoner som utfordrer, balansen, styrke, motorikk, fysikk, bevegelse og logistikk.

Ormtjern har gyngende nett-bro, edderkoppnett, monkey-seat, S-trapp og sklier, skråstilte nett, balansebroer, armgang . Ormtjern kan brukes 360° uten at man må ned på bakken. Det skaper optimale muligheter for fysisk aktivitet, barna kan trene sosiale ferdigheter og få oversikt over apparatet og bli sett av vennene.



Vedlegg 3 til sak 9. Plassering av aktivitetsområde



Vedlegg 4 til sak 9. Plassering av aktivitetsområde



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 12.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 15.05.25
Selskapsnummer: 1062 **Selskapsnavn:** DURUD BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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: _____

_____ _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Christian Arntzen fra styret er valgt

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Prokollvitne [Navn] er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 340 000,-.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Beate Mariann Hansen
- [ ] Birgit Diesen Tovar
- [ ] Fridtjof Eilertsen
- [ ] Johan Anders Kjellberg

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Benkeforslag Fra salen
- [ ] Lena Olsen

Valgkomitee (kun 2 skal velges)

- [ ] Fra salen Benkeforslag
- [ ] Ole Morten Finstad

Sak 7 Vedtektsfeste registrering av nye ildsteder.

Tillegg til punkt 4-1 (4) i vedtektene: Andelseier skal varsle styret før installasjon av ny peis eller ildsted eller fjerning av eksisterende. Arbeidet skal utføres av fagfolk. I tillegg skal ildstedet registreres hos brannvesenet.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 8 Aktivitetsområde for unge og eldre

Borettslaget etablerer et aktivitetsområde som nevnt i forslaget.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 9 Plassering av aktivitetsområde

Hvilket forslag stemmer du for?

- [ ] Aktivitetsområdet etableres på plassen mellom 18 og 22.
- [ ] Aktivitetsområdet etableres på plassen mellom 12 og 14.

Sak 10 Felling av trær

De nærmeste trærne foran blokk 16 blir felt.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Bedre samsvar mellom vedtekter og husordensregler

Husordensreglene blir endret som nevnt i forslaget, slik at de er i overensstemmelse med vedtektene.

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Renovering av takene på blokk 12 og 14

Midlene stilles til rådighet for renovering av takene på blokk 12 og 14.

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Utskifting av inngangsdører i borettslaget

Innhente tilbud og legge frem et forslag for utskifting av samtlige inngangsdører i borettslaget. Målet er å forbedre både brannsikkerhet, lydisolasjon og bokomfort for beboerne. Det bes samtidig om at styret undersøker mulige støtteordninger, inkludert Enova, for gjennomføring av tiltaket.

☐ For

☐ Mot

Sak 14 Vaskerier - vasking på søndager

Endre husordens slik at fellesvaskeriene også kan brukes på søndager.

☐ For

☐ Mot

Sak 15 Skriftlig avstemming på Årsmøtene

Tillegg til vedtekter i Durud borettslag: Dersom en eller flere andelseiere krever skriftlig avstemming til sak satt til avstemming ved generalforsamlingen i Durud borettslag skal skriftlig avstemming gjennomføres.

☐ For

☐ Mot

Sak 16 Nedgravde søppel containere.

Bytte ut dagens løsning med søppelskur med nedgravde kontainere for alle typer avfall.

☐ For

☐ Mot

Sak 17 Arkivere facebookgruppe - bruke Vibbo

Arkivere facebookgruppa og oppfordre borettslaget til å mer aktivt bruke Vibbo som kommunikasjonsverktøy.

☐ For

☐ Mot

Sak 18 Felles vaskeri i 16 blokken

Få inn i budsjett og langsiktig planlegging at fellesvaskeri i 16 blokken beholdes. Ihvertfall beholde 1 maskin, det betyr at om nåværende maskin blir ødelagt, skal den repareres eller erstattes. Gjerne 2 maskiner i drift da dette er mer effektivt for beboerne.

☐ For

☐ Mot

Sak 19 Oppheve forbud mot mating av fugler

Fjerne punkt 12 "Det er forbud mot mating av fugler i borettslaget. " i ordensreglene. Erstatt med- "Mating av fugler må skje slik at matingen ikke skaper stort søl med fôret. Dette for å unngå smågnagere"

☐ For

☐ Mot

**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 ekstraordinært årsmøte 2025 for DURUD BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 952265334
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 6. desember kl. 09:00 til 9. desember kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 97.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Guni Haukland fra Obos er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **73**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av en eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Johan Lyder Von Tangen velges som protokollvitne

> **Forslag til vedtak:**
> Johan Lyder Von Tangen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **74**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **75**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av revisor

Vår nåværende revisor PwC har lagt ned sin nåværende avdeling for revidering av små selskap og har opprettet et nytt selskap PwC Assurance.

Iht. borettslagslovens § 9-3 velger generalforsamlingen ny revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Siden revisor har byttet navn og organisasjonsnummer må vi velge ny revisor. Styret har i den sammenheng innhentet priser fra Obos sine revisjonspartnere som de har et godt samarbeid med og foreslår Ernst & Young som borettslagets nye revisjonspartner

Forslag til vedtak:
Ernst & Young AS Foretaksregisternummer: NO 976 389 387 MVA velges som borettslagets revisor

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **73**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Haslum, 9. desember 2025

Guni Haukland Møteleder	Lyder Von Tangen Protokollvitne

Protokoll til årsmøte 2025 for DURUD BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 952265334
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 12. mai kl. 21:00 til 15. mai kl. 21:00 og møtet ble avholdt 12. mai 2025, Auditorium 101, Kunnskapssenteret i Sandvika. Otto Sverdrupsplass 4, 1337 Sandvika.

Antall stemmeberettigede som deltok: 155.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Christian Arntzen fra styret er valgt
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **121**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **33**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av en andelseier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Turid Hammer ble foreslått i hybridmøtet

> **Forslag til vedtak:**
> Prokollvitne Turid Hammer er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **114**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **40**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **124**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **31**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. 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
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **115**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **39**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås økt fra kr 312 708 til kr 340 000. Dette er basert på gjennomsnittlig styregodtgjørelse i tilsvarende borettslag i OBOS. Styret har tatt del i daglig drift, i tillegg til de ordinære styreoppgavene.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 340 000,-.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **87**
Antall stemmer mot vedtaket: **35**
Antall blanke stemmer: **33**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Lena Olsen trakk sitt kandidatur i møtet

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Beate Mariann Hansen (94 stemmer)
Birgit Diesen Tovar (91 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Helge Aksdal
Siri Wensgaard Berger
Fridtjof Eilertsen
Beate Mariann Hansen
Johan Anders Kjellberg
Sara Shariff
Birgit Diesen Tovar

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Ole Morten Finstad (60 stemmer)
Kristine Kiær (34 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Helge Aksdal
Siri Wensgaard Berger
Fritjof Eilertsen
Ole Morten Finstad
Turid Hammer
Kristine Kiær
Johan Anders Kjelberg

Valgkomitee (1 år)

Følgende ble valgt:
Ole Morten Finstad (100 stemmer)
Christian Westby (90 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ole Morten Finstad
Christian Westby

7. Vedtektsfeste registrering av nye ildsteder.

Pipeinspeksjonen i høst har avdekket til dels store mangler ved enkelte ildsteder, spesielt i forbindelse med amatørmessig montering. For å ivareta brannsikkerheten, bør styret ha oversikt over nyetablerte ildsteder. De må også monteres og godkjennes av fagfolk.

> **Forslag til vedtak:**
> Tillegg til punkt 4-1 (4) i vedtektene: Andelseier skal varsle styret før installasjon av ny peis eller ildsted eller fjerning av eksisterende. Arbeidet skal utføres av fagfolk. I tillegg skal ildstedet registreres hos brannvesenet.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **132**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Aktivitetsområde for unge og eldre

Lekeapparatene vi har egner seg best for beboere i barnehagealder. Det er en kjensgjerning at barn i skolealder er mindre aktive enn tidligere, og styret ønsker også å gjøre borettslaget mer attraktivt for barnefamilier. Det kan i tillegg bidra til å øke boligenes verdi.

Styret ønsker å oppgradere uteområdet med boccia-/petanquebane og bordtennis for de voksne, og klatreapparater for større barn (se vedlagt bilde). Plassering av aktivitetsområdet kan stemmes over i neste sak.

Ved å ha både klatreapparater, pentanquebane og bordtennis skaper vi en sosial sone hvor beboere kan møtes på tvers av alder. Bruk av anlegget skal følge borettslagets regler for stilletid.

Kostnadsrammen er satt til ca kr 550 000 og vil dekkes med midler vi allerede har.

Allerede eksisterende lekeapparater blir uansett beholdt og pusset opp som en del av generelt vedlikehold.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget

Forslag til vedtak:
Borettslaget etablerer et aktivitetsområde som nevnt i forslaget.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **72**
Antall stemmer mot vedtaket: **65**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Plassering av aktivitetsområde

Denne saken er kun aktuell hvis sak 8 får flertall. Aktivitetsområdet kan enten plassere mellom 18 og 22, eller 12 og 14.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at aktivitetsområdet plasseres mellom 18 og 22, da denne plassen egner seg best. Se vedlagt bilder for omtrentlig plassering.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Aktivitetsområdet etableres på plassen mellom 18 og 22.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Aktivitetsområdet etableres på plassen mellom 12 og 14.

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **72**
Antall stemmer for vedtak 2: **54**
Antall blanke stemmer: **29**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Felling av trær

Fremmet av: Hild Walberg/styret

Det kom inn forslag om felling av bjørketrær foran 16-blokka til årsmøtet 2024. Forslaget fikk flertall, men det ble klaget på hvordan avstemningen ble foretatt, i etterkant av generalforsamlingen.
Styret valgte å utsette endelig beslutning til generalforsamlingen 2025, og legger saken frem på nytt.

Forslaget fra 2024:

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 løvnedfall som legger seg i slukene på på takene, både på blokk 16 og blokk 14. Dette i tillegg til problemet med store løvmengder.

> **Forslag til vedtak:**
> De nærmeste trærne foran blokk 16 blir felt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **88**
Antall stemmer mot vedtaket: **52**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Bedre samsvar mellom vedtekter og husordensregler

Det er på noen punkter ikke helt samsvar mellom borettslagets vedtekter og husordensreglene. Vedtektene står over husordensregler, og for å rette opp i dette foreslår styret følgende endringer i husordensreglene:

Ang. utstyr i fellesarealer.

I vedtektene står det dette:

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

(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.

I husordensreglene står det dette i dag:

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 inngangs-partier, men henvises til felles oppbevaringsrom i kjeller. NB! Ikke i kjellerkoridorene.

Ny tekst i husordensreglene:

Forslag, følgende setning tilføyes sist i punkt 5:

"Barnevogner kan plasseres under trappen i den enkeltes oppgang. Det er kun tillatt å oppbevare barnevogn der dersom den regelmessig er i bruk."

I vedtektene (parkeringsvedtekter) står det dette:

§ 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.

I husordensreglene står det dette:

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.

Forslag til endring markert med uthevet skrift og anførselstegn:

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. "***Når man er ferdig, skal bil kjøres ut av området. 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."

"Ved overtredelse kan gebyr bli ilagt eller bil bli borttauet."

*Det er forbud mot innkjøring på gangveier mellom kl. 22:00-07:00. "***Forbudet gjelder imidlertid ikke for dem som av medisinske grunner må benytte bil."**

> **Forslag til vedtak:**
> Husordensreglene blir endret som nevnt i forslaget, slik at de er i overensstemmelse med vedtektene.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **125**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **26**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Renovering av takene på blokk 12 og 14

Takene på blokk 12 og 14 må også renoveres. Styret ber om at Årsmøtet frigjør nødvendige midler fra vårt Reservefond. Dette for å slippe å øke husleien. Vi har idag kr 2 800 000 på denne kontoen, og ber kr 2 500 000. Takene har en kostnadsramme til sammen på kr 2 200 000.

Styrets innstilling
Midlene stilles til rådighet for renovering av takene på blokk 12 og 14. Overskytende midler settes inn på vår sparekonto.

> **Forslag til vedtak:**
> Midlene stilles til rådighet for renovering av takene på blokk 12 og 14.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **120**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **27**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Utskifting av inngangsdører i borettslaget

Fremmet av: Alexander Georg Skaali

Dagens inngangsdører i vårt borettslag er fra 1960-tallet og oppfyller verken moderne krav til lydisolasjon eller brannsikring. Flere beboere melder om sjenerende støy fra fellesgang og manglende privatliv. I tillegg er det stilt spørsmål ved om dagens dører er i tråd med gjeldende brannforskrifter.

Etter gjennomgang av regelverk og anbefalinger (TEK17, NS 8175 og NS 3919), foreslås det at borettslaget vurderer utskiftning av alle inngangsdører til dørsystemer som:

Oppfyller brannklasse EI30 med røyktetthet S200/Sa

Har selvlukkende mekanisme og tetningslister

Gir minimum R'w 35 dB lydisolasjon

Er tilpasset byggestil og estetikk

Styrets innstilling
Saken var oppe i 2024, og styret hadde da innhentet priser på dører med innsetting.

Estimert kostnadsramme var da kr 6 000 000. Dette må lånefinansieres, som vil medføre økte fellesutgifter.- Styret støtter ikke forslaget på nåværende tidspunkt. Vi har flere prosjekter som vi må prioritere.

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **41**
Antall stemmer mot vedtaket: **97**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

14. Vaskerier - vasking på søndager

Fremmet av: Ella Anker 16 B

Ønsker å fremme en sak om å holde felles vaskemaskiner i kjeller åpne for bruk på søndager også. Vi hører andre med private maskiner vaske på søndager fra leiligheten vår, så vi ser ingen grunn til at fellesmaskinen ikke skal kunne brukes den også. Dette virker for meg veldig utdatert.

Styrets innstilling
Styret har ingen motforestilling på forslaget.

Forslag til vedtak:
Endre husordens slik at fellesvaskeriene også kan brukes på søndager.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **116**
Antall stemmer mot vedtaket: **19**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

15. Skriftlig avstemming på Årsmøtene

Fremmet av: Øystein Ellingsen 12 E

I forbindelse med at det er reist tvil om riktig avstemming i saker ved generalforsamlingen 2024 vil jeg fremme følgende forslag til generalforsamlingen 2025:
Tillegg til vedtekter i Durud borettslag:
Dersom en eller flere andelseiere krever skriftlig avstemming til sak satt til avstemming ved generalforsamlingen i Durud borettslag skal skriftlig avstemming gjennomføres.
Med hilsen
Øystein Ellingsen
Durudveien 12 c
1344 Haslum

Styrets innstilling
Styret er positive til forslaget, men mener at det er overflødig. Vi mener at dette blir ivaretatt ved "hybridmøte", hvor alle andelseiere stemmer i Vibbo eller skriftlig.

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **49**
Antall stemmer mot vedtaket: **71**
Antall blanke stemmer: **35**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

16. Nedgravde søppel containere.

Fremmet av: Thomas og Fridtjof Eilertsen 14 e

Bytte ut dagens løsning med søppelskur med nedgravde kontainere for alle typer avfall.

For det første må en ha en ordning med rengjøring av dunkene vi har i dag, som koster litt ved innleie av en ekstern tilbyder. For det andre er det slik at det er en utfordring ved at flere ikke skjønner hva som IKKE skal med renovasjonstjenestene. Og for det tredje er det en utfordring med papir og plastkontainerne ved t-banen også nyttes av uvedkommende. Det er observert både nære naboer og andre som fyller disse opp. Det gjør det utfordrende for oss som bor her, ved at de fylles veldig raskt opp.

Det vil gjøre en stor forskjell på kort og lang sikt ved at man får en moderne løsning som vil være tilgjengelig kun for oss beboere, samt enklere for de som kommer for å tømme ukentlig, og ellers i henhold til oppsatte hentetider.

Ellers blir vi kvitt problemet med hensetting av skrot/møbler som ikke skal settes i skurene, men bli kjørt til gjenvinningspunkt (Isi). Og ikke minst slipper vi at andre legger fra seg skrot rundt dagens kontainere, ved t-banen.

Angående glass og metall, så kan man da bruke to av søppelskurene fortsatt, ved at man har det kun ved nr. 20 og ved nr.12 og 14.

Styret innhenter pris og forslag til best mulig løsning for å bytte ut håndtering av avfall foruten glass og metall, som i dag er i søppelskurene og under nr.12, med nedgravde avfallscontainere som kun beboere vil ha adgang til.

Styrets innstilling
Styret har allerede innhentet pris på nedgravde avfallscontainere. Dette vil beløpe seg til omtrent kr 5 000 000, og vi mener det er uforholdsmessig dyrt. Styrets innstilling er at forslaget ikke tas til følge.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **121**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

17. Arkivere facebookgruppe - bruke Vibbo

Fremmet av: Camilla Holm Soelseth

Vibbo kommer i dag med samme muligheter som en facebook-gruppe til å ta kontakt med hverandre og poste informasjon og andre nabovarsler. I tillegg kan man gjøre det mer presist i Vibbo fordi en nabovarsel som bare gjelder en blokk kan sendes spesifikt til bare den blokka gjennom å opprette "grupper".

Det blir fler og fler som nå velger bort å ha facebookkonto, samt mange som har en konto men sjekker facebook bare et par ganger i måneden. For begge gruppene skaper det utfordringer for å holde seg oppdatert når andre i borettslaget bare melder i fra i facebook-gruppa og ikke i vibbo. I tillegg må man gå inn på gruppa og innstillinger viser heller ikke nyeste innlegg på toppen. Jeg har også opplevd å prøve sende en melding til en person på facebook, men siden vi ikke er venner, ser ikke personen den. Alt dette gjør det UEGNET å bruke facebook til kommunikasjonskanal.

Vibbo har alt vi trenger, samt at vi allerede MÅ forholde oss til Vibbo for å få beskjeder fra styret.

Jeg håper vi kan være solidariske med de av oss som ikke har facebook-konto eller ingen aktiv konto å avslutte gruppa slik at vi kan kommunisere gjennom Vibbo istedet. Som uansett er en app vi MÅ bruke.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **59**
Antall stemmer mot vedtaket: **69**
Antall blanke stemmer: **27**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

18. Felles vaskeri i 16 blokken

Fremmet av: Anja Simensen

Erstatning av ødelagte maskiner i vaskeri blokk 16.

Over de siste årene, har to av tre maskiner i blokk 16 blitt ødelagte, og nå er det bare en maskin (vaskemaskin) som fungerer. Dette er ikke ideelt og sårbart om også denne maskinen skulle få problemer. Vi ber derfor at pengene som samles inn av maskinen som brukes, skal øremerkes til ny maskin, samt penger til å erstatte fungerende maskin om denne skulle bli ødelagt.

For en beboer som bruker maskinen 3 ganger i uka, vil bruke i overkant av 3000kr i året på vaskeriet. Om vi er flere som bruker maskinen like hyppig vil det ikke ta lang tid å spare inn en god maskin til dette formålet.

Når pengene er samlet inn og ny maskin er kjøpt, bør det videre settes av penger til et reparasjonsfond hvor det til enhver tid er penger til å reparere en maskin.

Det er kommet forslag om at vi kan gå til andre blokker for å bruke maskiner der. Dette er en veldig dårlig løsning.

Vi mener at vi bruker såpass mye penger på å vaske klær på dette vaskeriet, at dette burde være mulig. Ellers har pengene vi har brukt på dette vært til å sponsre sameiet for øvrig. Pengene fra vaskeriet, skal gå tilbake til vaskeriet.

Styrets innstilling
Det er idag kun en maskin som virker i 16 blokka. Det er ikke mulig å få deler til verken tørketrommel eller vaskemaskin. Styret har hentet info om bruken av vaskemaskinen i perioden januar til og med mars 2025. 18 vask i januar og mars, og 17 vask i februar. På bakgrunn av dette finner styret det økonomisk uansvarlig å gå til innkjøp av maskiner med en kostnadsramme på ca kr 50 000 pr stk. Det stilles klare krav til kvaliteten på vaskemaskiner som brukes i fellesvaskerier. Styret støtter ikke forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **45**
Antall stemmer mot vedtaket: **86**
Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

19. Oppheve forbud mot mating av fugler

Fremmet av: Camilla Holm Soelseth

I 2024 innførte man forbud mot mating av fugler. Men det er ingen mulighet for å sanksjonere mot dette forbudet, derfor blir det et meningsløst forbud. Altså, hvordan skal man kunne si at noen har matet fugler med mindre man aktivt går inn for å sjekke verandaer og det hele gjør at bestemmelsen virker unødvendig innvaderende. Skal dere virkelig kjøre droner rundt for å sjekke at det ikke henger meiseboller på verandaene til folk?

Vi er dessuten en del av stort og komplekst økosystem og vi er velsignet med å ha katter her. mat til fugler kan tiltrekke seg rotter, men rottene blir jo drept av kattene. Det er jo derfor man har katter på bondegårder, båter, mm. Så lenge vi er et kattevennlig borettslag så vil vi heller ikke bli truet av en rotteinnvasjon bare noen

henger ut en meisebolle om vinteren. Det blir ikke nødvendig å gjøre dette før OM det i det hele tatt er et smågnagerproblem i borettslaget. Så lenge det ikke er det, grunnet at vi har så mange fine flotte katter, så bør vi få lov til å henge opp en meisebolle om vinteren.

Meiseboller er også helt ok . Sitat naturnvernrådgiver:

– Angående mating i borettslag, er det trist at folk ikke får drive med fornuftig fôring, fortsetter Eggen.

– Naturkontakten fôringen gir, betyr svært mye for mange mennesker, og er direkte helsebringende, påpeker han.

Eggen mener dessuten at det er mulig å unngå skadedyrplager.

– I dag finnes det gode løsninger som ikke søler så mye med fôret. Automater er bra for fuglene og søler lite. Man kan også ha brett som samler tomme skall og lignende, under fôringsplassen. Rotter og mus trenger ikke være et problem, sier han.

https://www.dagsavisen.no/nyheter/innenriks/2021/12/09/forbud-tar-rotta-pa-fuglematingen/

Naturvern er viktig, så å kunne gjøre dette uten besøk av smågnagere, vil telle positivt for både helse og klima og miljø generelt. Det handler om å velge riktig for.

Søl med for et dessuten mye lettere å få øye på og oppdage siden det flyr med vinden og sprer seg og man ikke trenger å innvadere folks privatliv for å sjekke etter meiseboller.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak:
Forslaget falt

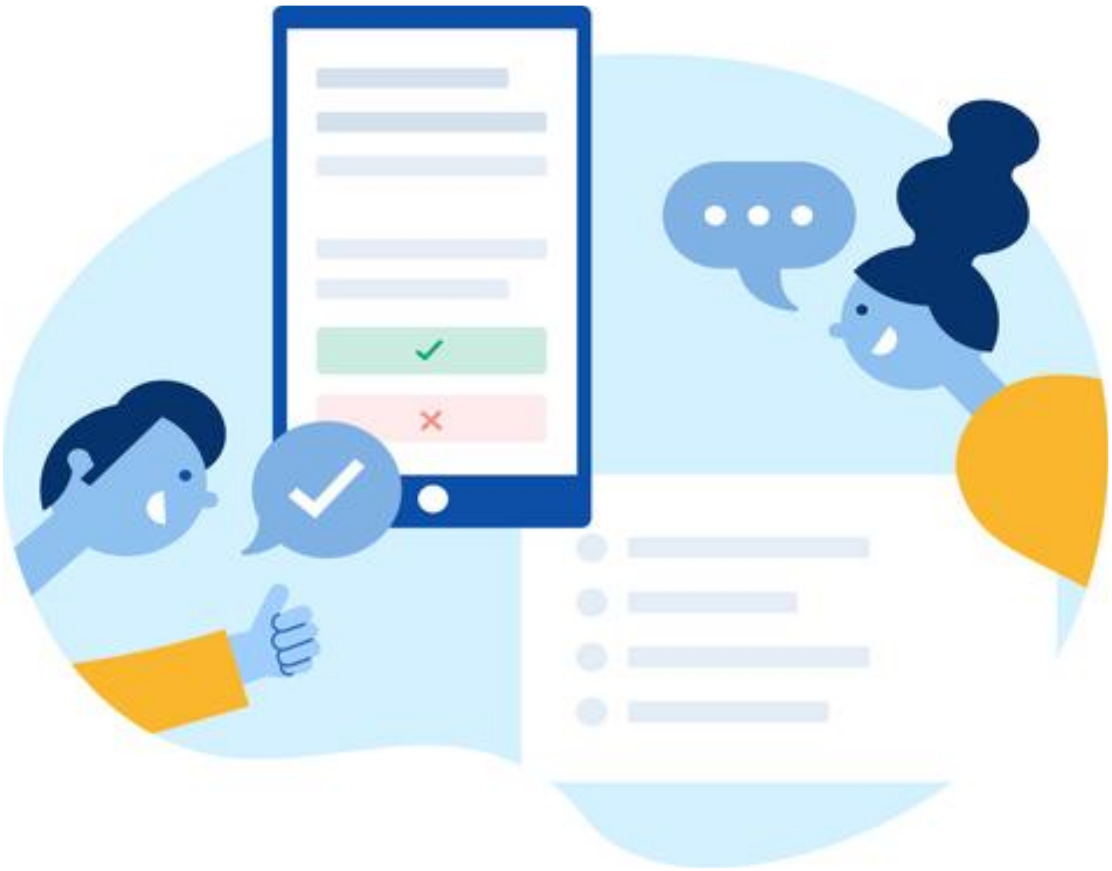
Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **102**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Haslum 15. mai 2025

Christian Arntzen Møteleder	Turid Hammer Protokollvitne

Etter generalforsamlingen består styret av:

		Adresse	Valgperiode
Styrets leder:	Magnar N. Dalen	Durudveien 18 D	2024-2026
Styremedlemmer:	Christian Arntzen	Durudveien 18 D	2024-2026
	Beate Mariann Hansen	Durudveien 14 A	2025-2027
	Geir Kristian Næss	Durudveien 16 C	2024-2026
	Birgit Diesen Tovar	Durudveien 20 A	2025-2027
Varamedlemmer:	Ole Morten Finstad	Durudveien 22 C	2025-2027
	Kristine Kiær	Durudveien 12 A	2025-2027



Ekstraordinært årsmøte 2023

Durud Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 27. oktober - 30. oktober 2023

Selskapsnummer: 1062

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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 27. oktober kl. 09:00 og lukker 30. oktober kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1062

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen.
Dette må gjøres innen avstemningen lukkes. Lever stemmeseddel i styrets postkasse på garasjevegg ved 12 blokka.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitne
4. Oppussing av oppganger

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 årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Guni Haukland fra Obos er valgt.

Sak 3

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Lyder Von Tangen velges som protokollvitne

Forslag til vedtak

Lyder Von Tangen er valgt.

Sak 4

Oppussing av oppganger

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret i Durud borettslag innkaller til ekstraordinær Generalforsamling på bakgrunn av Årsmøtevedtak 2022, fattet den 3 mai 2023;

" Prosjektkostnaden (for oppussing av oppganger) presenteres til generalforsamlingen i 2024 med finansieringsplan.
I budsjettet for 2024 øremerkes kr 1 million for dette prosjektet. Styret presenterer finansieringsplan i henhold til forslaget over".

Forslaget ble vedtatt med alminnelig flertall.

Styret har i løpet av høsten arbeidet for gjennomføring av dette prosjektet. Styret vedtok på sitt styremøte den 16 oktober de tilbud som her presenteres, og med bakgrunn i en rabatt på kr 120 000 for oppstart i januar, innkaller vi til dette møtet for å stemme over, om borettslagets medlemmer ønsker at dette skal gjennomføres.

Tilbud fra Malermesterfirma MEYER-MØRCH as	kr 1 272.235
Rabatt	kr 120 000
Murpartnern AS	kr 234 000
Sum	kr 1 386 235
+ MVA kr 346 559	
Total pris	**kr 1 732 793**

Tiltaket finansieres ved bruk av reservefond, uten økning av felleskostnadene.

Reservefondet vil pr 31.12.23 være på kr 2 372 989

Arbeidskapitalprognose pr 31.12.23 vil være kr 2 100 000.

Styrets innstilling
Styret ønsker at oppgangene skal bli penere da dette også vil øke verdien i de enkelte andelsboliger.

Forslag til vedtak
Ovennevnte forslag med finansieringsplan godkjennes

Vedlegg
1. Tilbud_Murpartnern_AS(74) (1).pdf
2. Durud borettslag trappeganger. 28.09.23.pdf

Durud Borettslag

Att:Magnar Nicolai Sture Dalen
Postboks 6668 St. Olavs plass
0129 Oslo



MURPARTNERN
FASADGRUPPEN

Oslo 10-10-2023
Tilbud.nr: **003765**

Tilbud igjen muring av søple nedkast til Durud Borettslag

Beskrivelse	Enhet	Mengde	Pris	Sum:
Rigg/Drift - Renovasjon, Isekk og transport.	stk	1,0	21.000	21.000
Fjerning og igjen murning av hull i oppgang (reguleres etter utført antall)	stk	78,0	3.000	234.000

Sum: 255.000

Mva 25% 63.750
Total inkludert MVA: 318.750

Kun poster som er priset er medregnet i tilbudet.

Antall er estimert, avregnes etter medgått.

Beregnet byggetid:
Tilbudet gjelder i 30 dager fra 10-10-2023
Bestilling av tilbudet bes sendt til: support@m-p.no
Ta gjerne kontakt om du skulle ha noen spørsmål.

Med vennlig hilsen

MURPARTNERN AS
Magne Helander
Daglig leder
Mobil: 92082183
Sentralbord: 67143604
E-mail: magne@m-p.no

Vøyenenga 28.09.23

Malermesterfirma
MEYER-MØRCH as

Til
Durud borettslag
Att: Magnar Dalen

PRISTILBUD PÅ OPPMALING AV 26 TRAPPEGANGER

Vi takker for henvendelsen, og viser til mottatt forespørsel samt utført befaring på stedet. På dette grunnlag kan vi tilby følgende.

Arbeidet omfatter:
Oppmaling av tak og underside trapper
Oppmaling av vegger og søyler
Oppmaling av rekkverk
Oppmaling av karmer rundt leilighetsdører
Oppmaling av ståldører i kjeller
Montering av hjørnebeslag i inngangspartier
Opsjon på behandling av epoxygulv i kjeller nr 14-16-20

Beskrivelse av arbeidene:
Tak og underside trapper. Nødvendig rengjøring, flekksparkling av sår og skader, males 2 strøk med silkematt vaskbar maling i ønsket farge.

Vegger og søyle. Nødvendig rengjøring, flekksparkling av sår og skader, males 2 strøk med silkematt vaskbar maling i ønsket farge.

Rekkverk. Avfettes, matt slipes for vedheft, males 2 strøk med emaljemaling i ønsket farge

Dørkarmer. Avfettes, matt slipes, fuges, males 2 strøk med halvblank maling i ønsket farge.

Ståldører. Avfettes, matt slipes, males 2 strøk med emaljemaling i ønsket farge

Hjørnebeslag. Pålimes hjørnebeslag i rustfritt stål, høyde 150 cm

Opsjon kjellergulv. Sliper løstsittende maling, avfettes, males 2 strøk med epoxymaling grå farge

Rigg:
Det vil bli leid inn spisebrakke med toalett
Lagring av materiell i kjeller på hver oppgang

Prisskjema:

Durudveien 14-16-20	***m2/lm /stk***	***pris***	***sum***
Vegger	*155*	*129*	*19995*
Himlinger	*33*	*130*	*4290*
Underside trapper	*25*	*139*	*3475*
Søyle	*15*	*129*	*1935*
Rekkverk	*20*	*495*	*9900*
Kjelldør	*1*	*895*	*895*
Dørkarmer	*14*	*550*	*7700*
Hjørnebeslag	*1*	*750*	*750*
Opsjon gulv kjeller (føres ikke til sum)	*2*	*385*	*770*
Sum pr oppgang			***48940***
X13 Oppganger			***636220***

Durudveien 12-18-22	***m2/lm /stk***	***pris***	***sum***
Vegger	*145*	*129*	*18705*
Himlinger	*30*	*130*	*3900*
Underside trapper	*25*	*139*	*3475*
Søyle	*15*	*129*	*1935*
Rekkverk	*20*	*495*	*9900*
Kjelldør	*2*	*895*	*1790*
Dørkarmer	*9*	*550*	*4950*
Hjørnebeslag	*2*	*750*	*1500*
Sum pr oppgang			***46155***
X13 Oppganger			***600015***

Brakke og toalett			***Sum***
12 uker x 3600			*36000*

Sum alle arbeider, eks mva	*1272235*
Avslag for utførelse januar, eks mva	*120000*
Sum januar, eks mva	*1152235*

Merknader:
Forutsetter tilgang på strøm i hver oppgang
Forutsetter tilgang på vannuttak
Oppdragsgiver må sørge for vederlagsfri parkering for arbeidsbiler
Oppdragsgiver må sørge for parkeringsplass til brakke/toalett med tilgang til strøm

Forventet varighet på oppdraget er 12-14 arbeidsuker
Oppdraget kan komme til utførelse vinter 2023/2024

Tilbudets gyldighet:
31.12.2023

Håper dette er av interesse for dere, og på en snarlig tilbakemelding. Spørsmål vedrørende tilbudet kan rettes til undertegnede på telefon 901 53 448 eller 67 17 17 30
Tilleggsarbeider:

Med vennlig hilsen
Malermester
Trond Berger
Meyer-Mørch AS

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 27.10.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 30.10.23
Selskapsnummer: 1062 **Selskapsnavn:** Durud Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av møteleder

Guni Haukland fra Obos er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Valg av protokollvitne

Lyder Von Tangen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*

Sak 4 Oppussing av oppganger

Ovennevnte forslag med finansieringsplan godkjennes

☐ For

☐ Mot

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

**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.

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
Pkt. 5 og 6 endret i generalforsamling 15.05.25

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.

Barnevogner kan plasseres under trappen i den enkeltes oppgang. Det er kun tillatt å oppbevare barnevogn der dersom den regelmessig er i bruk.

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. Når man er ferdig, skal bil kjøres ut av området. Helsetjenester og håndverkere i oppdrag kan stå inne på området innenfor tillatt kjøretid..

Oppsatte orienteringskilt skal respekteres. Det er andelseiernes plikt å informere besøkende, så disse ikke parkerer på feil plassser.

Ved overtredelse kan gebyr bli ilagt eller bil bli borttauet.

Det er forbud mot innkjøring på gangveier mellom kl. 22:00-07:00. Forbudet gjelder imidlertid ikke for dem som av medisinske grunner må benytte bil.

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 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.

12. Mating av fugler

Det er forbud mot mating av fugler i borettslaget.

Skatteetaten

Dato
18.12.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Organisasjonsnr 952 265 334 Andelsnr 65

Eiendommens adresse:

Durudveien 14B, 1344 HASLUM

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 007 649
Som sekundærbolig:	kr 4 030 594

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

BÆRUM KOMMUNE

Informasjon om ferdigattest

GENERELT

Ferdigattest markerer den formelle avslutningen av byggesaken og skal vise at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen og regelverket. Hovedregel etter gammel og ny plan- og bygningslov (pbl) er at et bygg ikke skal tas i bruk før det foreligger ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse.
Dersom det er gitt midlertidig brukstillatelse vil ikke manglende ferdigattest bety at det er ulovlig å bruke bygningen. Det betyr derimot at bygningen ikke er formelt fullt ut ferdigstilt.
Ferdigattest mangler i flere eldre byggetiltak:
Plan- og bygningsloven (pbl) ble gjort gjeldende for sentrale deler av kommunen ved kgl. resolusjon av 15. november 1912, og for hele kommunen først fra 25. januar 1951. Det innebærer at for store deler av kommunen var det ikke søknadsplikt frem til 1951. Dette er grunnen til at mange eldre bygninger ikke har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998

En ferdigattest utstedt for gamle saker gir absolutt ingen garanti for at bygget ikke har feil eller mangler.
Det er også vanskelig og tidkrevende å verifisere om bygget er oppført i henhold til tillatelse og regelverket.
Det ble derfor i siste lovendring, gitt en bestemmelse om at ferdigattest ikke skal utstedes i disse sakene.
Det vil si at kommunen skal henlegge gamle saker som ikke er avsluttet med ferdigattest (FA) eller midlertidig brukstillatelse (MB) og avvise henvendelser om ferdigattest i slike saker.
Meldingssaker : En del mindre tiltak som f.eks. garasjer, uthus og mindre tilbygg ble behandlet som meldingssaker. I disse sakene skulle det ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998

Kommunen plikter etter søknad å utstede ferdigattest for disse sakene, med noen unntak, jfr. SAK10 (saksbehandlingsforskriften) § 8-1 1.ledd.
Kommunene skal utstede ferdigattest innen 3 uker, forutsatt at korrekt dokumentasjon er innsendt.
Dersom kommunene oversitter fristen kan bygget lovlig tas i bruk, men det betyr ikke at ferdigattest anses som gitt.
Kommunenes arbeid med utstedelse av ferdigattest i eldre saker gebyrbelegges når det er gått mer enn 5 år etter at bygget ble tatt i bruk.
En rammetillatelsen faller bort etter 3 år. Er arbeidet ikke igangsatt (og IG gitt der dette er påkrevd) innen fristen må det søkes på nytt etter dagens regelverk.

For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:

Meldingssaker: skulle ikke ha MB/FA, se informasjon over.
Der midlertidig brukstillatelse foreligger: Det er her som regel kun mindre mangler. Det vil ofte være tilstrekkelig at eier/tiltakshaver erklærer at manglene er rettet og at tiltaket er utført i samsvar med regelverket.
Der midlertidig brukstillatelse mangler: Det må søkes om ferdigattest vedlagt kontrollerklæringer fra foretakene som hadde ansvarsrett for utførelsen og kontroll av utførelsen. Bruk av bygningen er da i utgangspunktet ulovlig og kommunen kan vurdere å følge opp som lovbrudd.

For saker innsendt etter 1.7.2010:

Det skal søkes om ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse i alle byggesaker. For mindre tiltak som kan forestås av tiltakshaver, er det tiltakshaver selv som søker om ferdigattest.
For tiltak med krav om ansvarlig foretak er det ansvarlig søker som skal søke om ferdigattest.
Ansvarlig søker skal innhente samsvarserklæringer og sluttføre gjennomføringsplanen.
Gjennomføringsplanen skal vedlegges søknad om ferdigattest.

Hva gjør jeg hvis firma ikke eksisterer og jeg vil ha ferdigattest?

Dersom ett eller flere foretak har gått konkurs, må nytt foretak erklære ansvar når det skal ta over.
Grensesnitt mellom tidligere og nytt foretak må beskrives, slik at det klart fremgår hvor det nye foretaket overtar ansvar. Revidert gjennomføringsplan må innsendes.

Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak
Når en frittliggende bygning eller et tilbygg unntatt fra søknadsplikt er ferdigstilt skal informasjon om tiltaket og plasseringen meldes til kommunen. Foreløpig skal den digitale løsningen *Rett i kartet* brukes for slike tiltak i Bærum. På nettsiden www.rettikartet.no/app/bygg registrerer du selv tiltaket ved å klikke i kartet der bygningen er plassert.

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 14B, 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**					
06/579	Utskifting/utvidelse av balkonger	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
12/10390	Rehabilitering av skorstein	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

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

Kommentar:

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

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

Utskriftsdato: 18.12.2025

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	5	**Bnr**	72	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Durudveien 14 B, 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	Sakstittel	Dokumenter					
1965/77	Blokk	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1989/723	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen

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

Merknad 1.
Rapporten inneholder informasjon fra saker i perioden 1913- 2004. Saker kan i noen tilfeller henge sammen, og en dekkende ferdigattest kan ligge i en senere sak enn den originale søknaden.

Merknad 2.
For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører. Informasjon om andre bygninger og tiltak på eiendommen kan finnes gjennom søk på grunneiendom i kommunens innsynsløsninger.

Merknad 3.
Rapporten inneholder ikke informasjon om saker som er unntatt offentlighet eller ikke publisert. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn må kommunens innsynsløsninger benyttes. For spesielle tilfeller som omhandler viktig infrastruktur eller skjermede personer må kommunen kontaktes direkte

6/3 1968

FERDIGATTEST

Bærum kommune

Veiler. 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.

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

Bærum kommune

Utskriftsdato: 18.12.2025

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Restanser og legalpant

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

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

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

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

Kommentarer

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

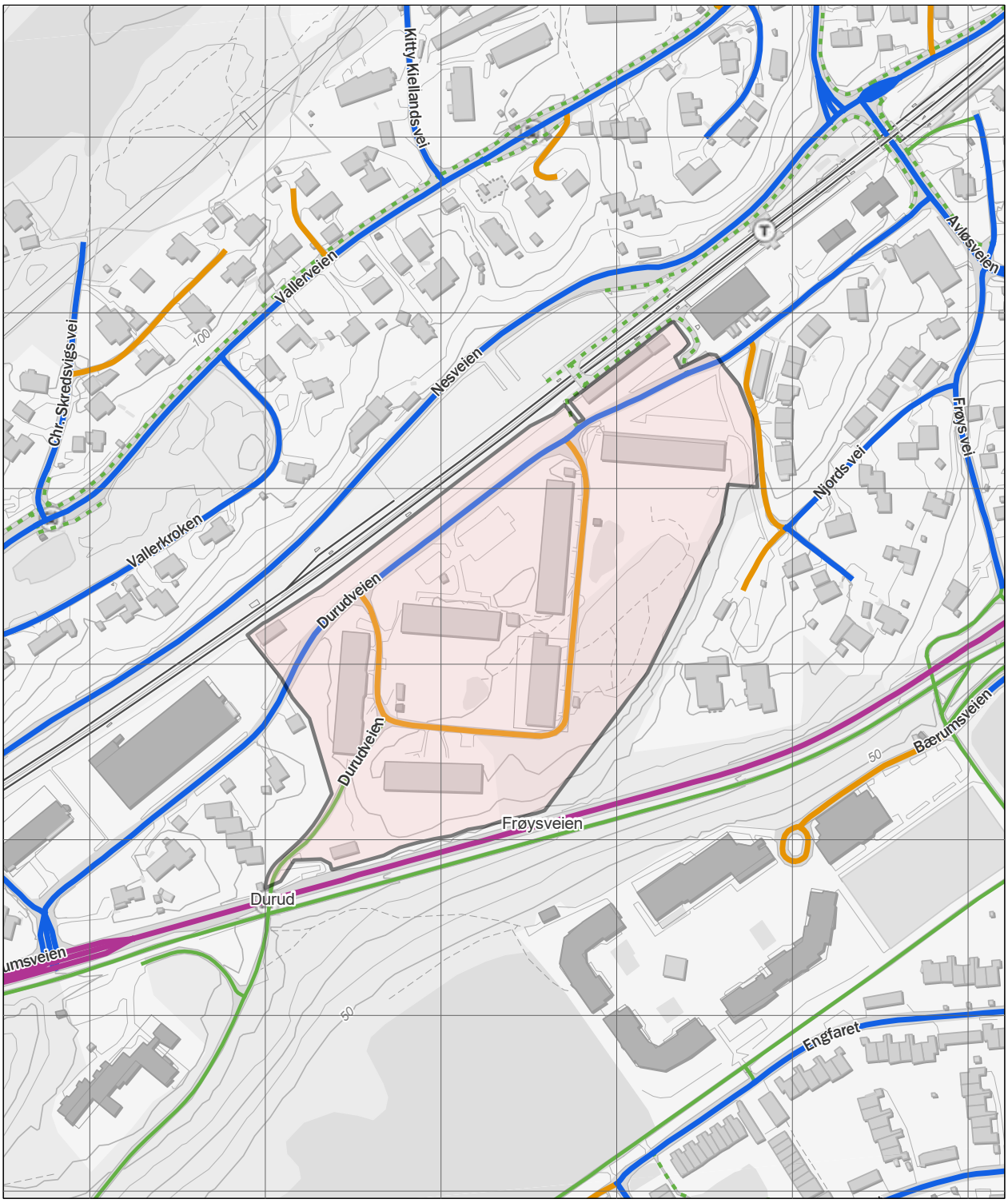
ambita

Vegstatuskart

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

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 18/12/2025



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

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3201-5/72, Durudveien 14B, 1344 HASLUM

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	08.12.2025	Vær oppmerksom
Kvikkleire	08.12.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	08.12.2025	Vær oppmerksom
Støysoner	27.10.2025	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

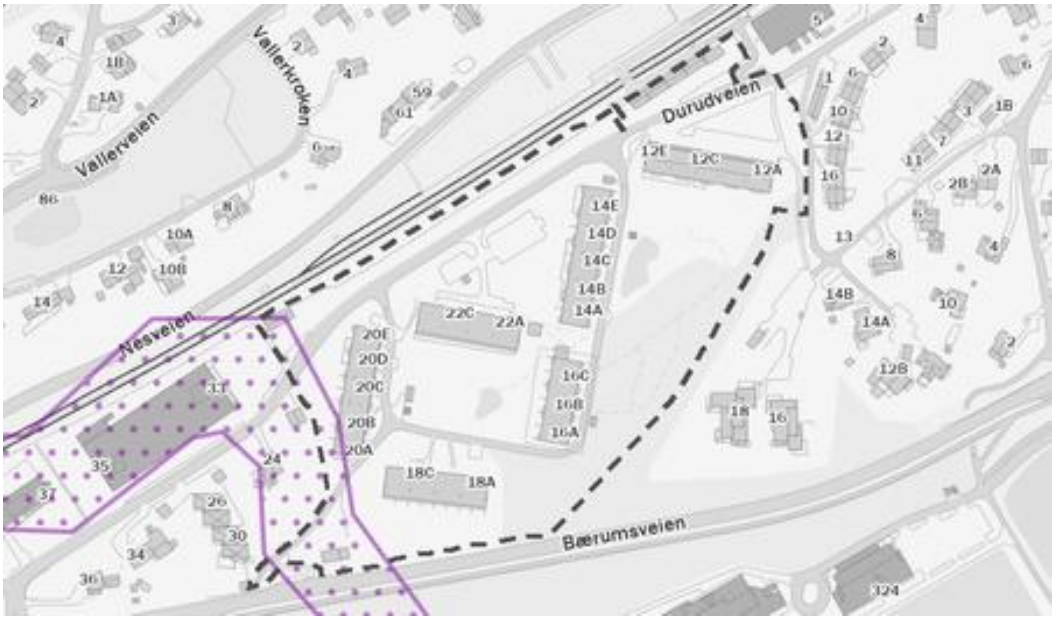
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	17.11.2025	Ikke funnet	0.64 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.42 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.4 km
Forurenset grunn	08.12.2025	Ikke funnet	0.09 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	08.12.2025	Ikke funnet	0.22 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	08.12.2025	Ikke funnet	0.1 km
Skredfaresoner	08.12.2025	Ikke funnet	4.7 km
Stormflo	09.12.2025	Ikke funnet	0.78 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Flomfaresoner

Sist sjekket:	08.12.2025			
Aktsomhetsområde for flom	Nei	Ja		
Gjentaksintervall flom	Nesten aldri	500-1000 år	50-200 år	10-20 år



Tegnforklaring

Vann / elv

Flom - gjentaks-intervall 10-20 år

Flom - gjentaks-intervall 50-200 år

Flom - gjentaks-intervall 500-1000 år

Aktsomhetsområde for flom

Beskrivelse

Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaksintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggteknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Kvikkleire

Sist sjekket:	08.12.2025			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred

Lav risiko for skred

Middels risiko for skred

Høy risiko for skred

Aktsomhets-område

Beskrivelse

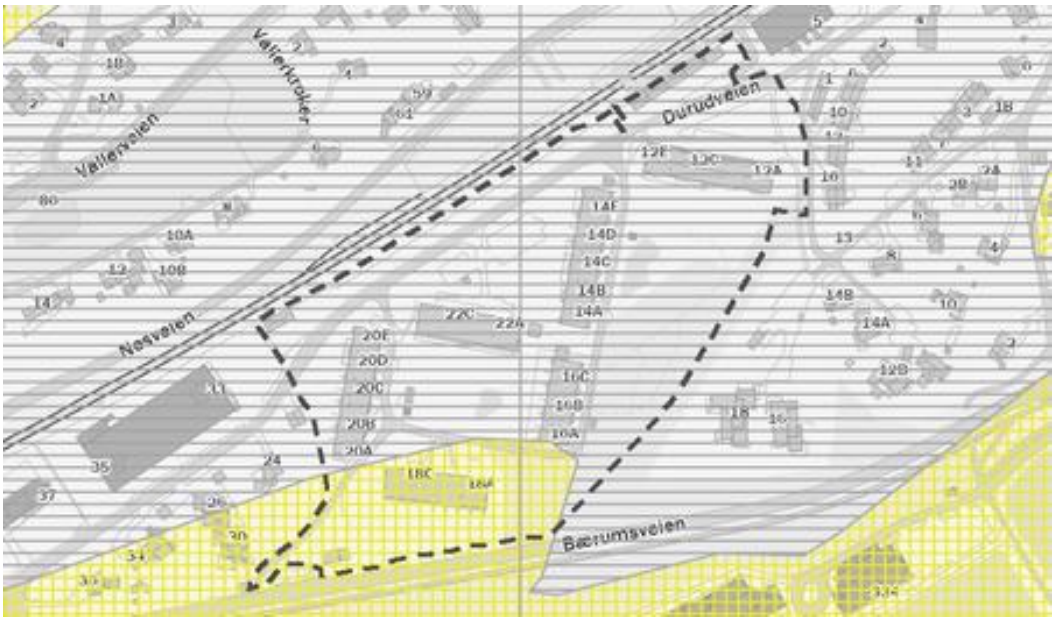
Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:	08.12.2025			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

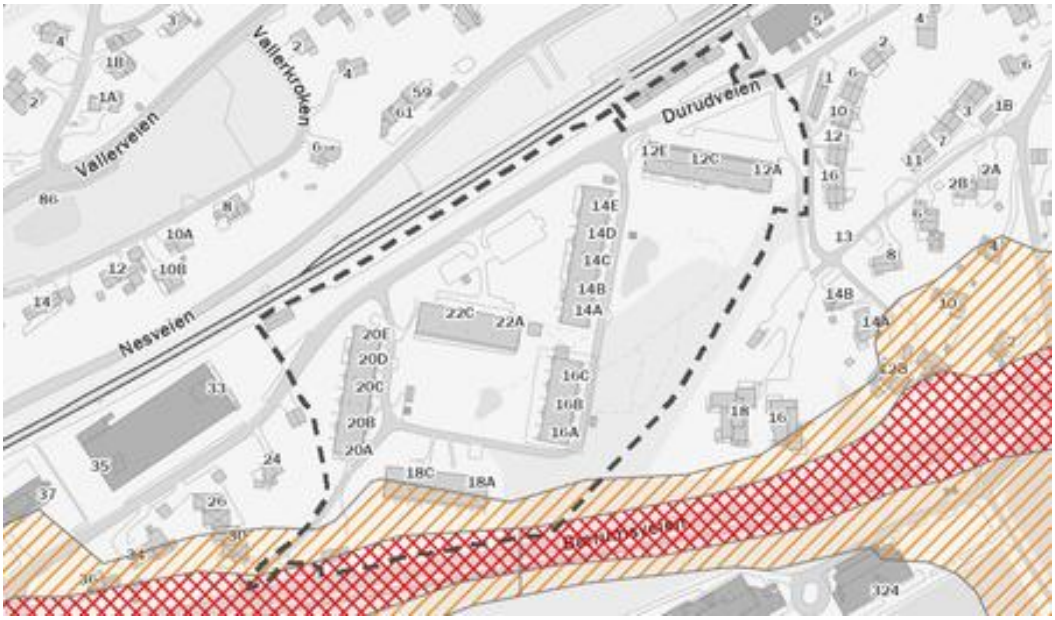
Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket:	27.10.2025		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring

Gul støysone

Rød støysone

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgntrafikk (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ÅDT, tungtrafikkandel og hastighet.
Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.
Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød (Lden>68 dB) og gul (Lden>58dB) støysone.
Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreduserende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

BÆRUM KOMMUNE

PlanID 2009031

I medhold av § 12-12 i Plan- og bygningsloven av 27.6.2008 nr.71 har Bærum kommunestyre i møte 4.5.2011 vedtatt disse bestemmelser.

I medhold av § 12-14 i Plan- og bygningsloven av 27.06.2008 har reguleringssjefen iht. delegert myndighet, vedtatt mindre endring av disse bestemmelsers § 12. Endringene er vist med * og kursiv.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR KOLSÅSBANEN, PARSELL AVLØS – DURUD. ALT. B

§ 1 HENSIKT

Planen skal legge til rette for oppgradering av Kolsåsbanen på strekningen Avløs – Durud. Banen skal oppgraderes til metrostandard med strømskinne. Areal til bane og ny stasjon med universelt tilgjengelige atkomster må sikres, samt arealer til anleggsgjennomføring.
Det skal legges til rette for driftsbase for renhold, parkering og reparasjoner av T-banemateriell.

§2 FELLESBESTEMMELSE

- Planområdet skal, så langt mulig, opparbeides etter prinsipper for universell utforming.

- Det skal ved planlegging og opparbeidelse av tiltak legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenking. Det skal redegjøres for tiltakets løsninger innenfor temaene avfall, transport, massehåndtering og materialbruk. Det skal utarbeides miljøoppfølgings-program som skal foreligge til rammesøknad..

Det skal ved planlegging og opparbeidelse av tiltak legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning. Det skal redegjøres for tiltakets løsninger innenfor temaene avfall, transport, massehåndtering og materalbruk, samt lysvirkning, trafikksikkerhet,støy (både i anleggesituasjonen og permanent), materialbruk, forholdet til kulturminner og energi.
Broen over Avløsveien skal fremstå med god arkitektur og kunstnerisk utforming med materialvalg som forskjønner områder.

"Det skal utarbeides et MOP som skal foreligge til rammesøkanden .
Miljøoppfølgingsprogrammet skal bl.a. omhandle uavhengig etterkontroll av støyforholdene.

BEBYGGELSE OG ANLEGG – (PBL § 12-5 NR.1)

§ 3 Boliger

Felt BF1 – BF4 frittliggende småhusbebyggelse
Grad av utnytting skal ikke overskride BYA = 20 % for eneboliger og BYA = 25% for tomannsboliger (to likeverdige boenheter).
For eneboliger og tomannsboliger skal det settes av et brukbart uteoppholdsareal (MUA) på henholdsvis 300 m² og 200 m² pr. boligenhet. For hybelleilighet kreves 50 m² i tillegg.

Terrasser og takterrasser som ikke er overbygget kan medregnes som uteoppholdsareal, men minimum 80 % av MUA skal ligge på terreng.

Det skal avsettes plass til 2 parkeringsplasser pr. boenhet og en parkeringsplass for hybel. I beregningen av BYA skal krav til antall biloppstillingsplasser medtas med 18 m2 pr. plass.

Ny boligbebyggelse skal tilfredsstille gjeldende krav til innendørs luftoverført støy, vibrasjoner og strukturlyd. Grenseverdier i retningslinje T-1442, tabell 2, gjøres gjeldende for utearealer for rekreasjon og lek.

Deler av feltene er regulert som midlertidig trafikkområde, jfr. § 12

Atkomst til boligtomter er vist på plankart med pil.

Deling av eiendommer tillates ikke.

§4 Uteoppholdsareal
Felt UA
Terrengformasjonene tillates ikke endret. Det kan legges til rette for restaurering/istandsetting av administrasjonsbygningens hageanlegg.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 nr.2)
§ 5. Kjørevei, felt oKV er offentlig vei
Kjøreveiene er detaljert avklart i reguleringsplan med tilhørende illustrasjoner og er dermed unntatt saksbehandling og kontroll SAK 2003, § 7 nr. 1a.
Eksisterende veier som benyttes til anleggstrafikk skal settes i stand etter anleggsperioden.

§6 Veitrafikkstøy
Eksisterende boliger som har veitrafikkstøy fra Nesveien skal beskyttes slik at veitrafikkstøy på en privat uteplass, balkong eller terrasse kommer under Lden=52 dB.
Innendørs lydkrav fra veitrafikk skal tilfredsstille kravene i NS 8175 tabell 5 klasse C, eventuelt klasse D for eldre bebyggelsedersom det er vanskelig å tilfredsstille klasse C.

§ 7. Trase for sporvei/forstadsbane, felt S/F1 og S/F2

a) Feltet skal nyttes til banelegeme og banetekniske anlegg med tilhørende ramper, støttemurer, fyllinger, skjæringer, støyvoller/støyskjermer, gjerder m.m. Bygg og konstruksjoner som er nødvendige for driften kan oppføres innenfor feltene.

Anleggsfasen:
For anleggsperioder med varighet inntil 6 uker, gjøres støygrenser i retningslinje T-1442 kap.4, tabell 4 gjeldende.
For lengre anleggsperioder gjøres T-1442, kap 4, tabell 6 gjeldende.

Driftsfasen
- Luftoverført støy
For driftsfasen gjøres støygrenser i retningslinje T-1442 kap.3, tabell 2 gjeldende.
Ved støyberegninger av samlet støybelastning fra flere kilder skal utendørs støygrense skjerpes med 3 dB for gjennomsnittlig lydnivå. For tog som ikke er i trafikk og som skal til og fra driftsbasen legges maksimalverdiene for kategori industri, havner og terminaler til grunn.

Gjennomsnittlig lydnivå over døgnet, Lden = 55 dB
Maksimalt lydnivå på natt, L5AF = 75 dB (ordinær trafikk)
Maksimalt lydnivå på natt, L5AF = 60 dB (tog til og fra driftsbase)
Innendørs lydkrav i NS 8175 klasse C (tabell 5) skal oppfylles. For bygninger hvor det blir teknisk vanskelig eller uforholdsmessig kostbart, tillates avvik på opp til 5 dB innendørs, tilsvarende NS 8175 klasse D.

- Strukturlyd
Maksimalt strukturlydnivå skal ikke overstige LAmax 32 dB i oppholdsrom i boliger, ref. NS 8175. Kravet skal kontrolleres mot målt og beregnet statistisk maksimalnivå 95 % som beskrevet i metode for ettermåling av strukturstøy, dokument 186588. Eventuell annen målemetode skal godkjennes av helsemyndigheten i Bærum kommune.

- Vibrasjoner
For vibrasjoner settes grenseverdien for statistisk maksimal verdi for veiet vibrasjonshastighet til vw95 = 0,3 – 0,6 mm/s.
Den laveste av de parvise grensevediene skal legges til grunn som en målsetting. Dette samsvarer med grenseverdien i klasse C i NS 8176.

§ 8. Annen banegrunn – tekniske anlegg (Felt AB-tekn.1-2)
AB-tekn.1-2(Avløs)
Feltene kan nyttes til driftsbase for hensetting, drift og vedlikehold av T-bane materiell. Bygg og konstruksjoner som er nødvendige for driften kan oppføres innenfor feltet (vist på illustrasjonsplan dokument 1093812).
Innen viste byggegrenser er det tillatt satt opp driftshaller for T-banemateriell.

Felt AB-tekn.1 kan bebygges med totalt 7000 m² grunnflate i tillegg til bevaringsverdig bebyggelse som er markert på plankartet.
Høyde møne skal ikke overstige kote +94 for ny bebyggelse.

Nye bygg og anlegg innen området skal ha en høy arkitektonisk kvalitet.
Søknadspliktige tiltak skal oversendes kulturvernmyndigheten til uttalelse.

Før rammetillatelse gis skal bevaringsverdig interiør registreres og tas vare på etter samråd med kulturvernmyndigheten.

Felles for AB-tekn. 1-3:
Anleggsfasen:
For anleggsfasen gjøres støygrenser i retningslinje T-1442, kap.4, tabell 4 gjeldende. For lengre anleggsperioder gjøres T-1442, kap 4, tabell 6 gjeldende.

Driftsfasen
- Luftoverført støy
For driftsbase, felt AB-tekn.1-3 legges grenseverdi i retningslinje T-1442 for kategori "industri, havn og terminal" til grunn.

Ved støyberegninger av samlet støybelastning fra flere kilder skal utendørs støygrense skjerpes med 3 dB for gjennomsnittlig lydnivå.
Gjennomsnittlig lydnivå over døgnet, Lden = 52 dB

Gjennomsnittlig lydnivå på natt, Lnight = 42 dB
Maksimalt lydnivå på natt, L5AF = 60 dBA

Dersom maksimalnivåhendelser forårsakes av flere typer kilder som ikke er entydige og kan grupperes, gjelder LA1 istedenfor L5AF.

Innendørs lydkrav i NS 8175 klasse C (tabell 5) skal oppfylles for aktiviteten på driftsbasen. Lydnivå fra bygningstekniske og andre driftstekniske installasjoner knyttet til driftsbasen skal overholde krav i NS 8175 klasse C (tabell 4 og tabell 6).

- Strukturlyd
Maksimalt strukturlydnivå skal ikke overstige LAmax 32 dB i oppholdsrom i boliger, ref.NS 8175. Kravet skal kontrolleres mot målt og beregnet statistisk maksimalnivå 95 % som beskrevet i metode for ettermåling av strukturstøy, dokument 186588. Eventuell annen målemetode skal godkjennes av helsemyndigheten i Bærum kommune.

- Vibrasjoner
For vibrasjoner settes grenseverdien for statistisk maksimal verdi for veiet vibrasjonshastighet til vw95 = 0,3 – 0,6 mm/s.
Den laveste av de parvise grensevediene skal legges til grunn som en målsetting. Dette samsvarer med grenseverdien i klasse C i NS 8176.

§ 9. Kontroll
Tiltakshaver er ansvarlig for at grensene for luftoverført støy, strukturlyd og vibrasjoner er i samsvar med godkjente forutsetninger. Forholdene på aktuelle eiendommer skal dokumenteres med målinger etter at banen/driftsbasen er satt i drift.
Det skal utarbeides et bindende program for driftsbasen for etterkontroll med angivelse av tidspunkt, ansvarsforhold og konkrete avbøtende tiltak hvis grenseverdiene overskrides. Etterkontrollen skal utføres umiddelbart etter at banen/driftsbasen er satt i drift. Programmet skal forelegges helsemyndigheten i kommunen til uttalelse.

§ 10. Opprydding og håndtering av eventuelle forurensede masser
Før anleggsstart må det dokumenteres at eventuell forurensning i grunnen er fjernet / behandlet ihht. krav fra forurensningsmyndighetene og plan- og bygningsmyndighetene, jfr. plan- og bygningslovens § 68, og pålagt opprydding må ha funnet sted.

§11. Byggesaksbehandling i henhold til forskrift om saksbehandling og kontroll
Banetekniske tiltak innen feltene S/F og AB-tekn. (spor, kontaktledningsanlegg, teleanlegg, skap/bygg på inntil 10 m2, sikkerhetsgjerder, master, fundamenter og kabelkanaler), skjæringer og fyllinger samt støttemurer som ikke er nevnt nedenfor, er detaljert avklart i reguleringsplan med tilhørende illustrasjoner og er dermed fritatt fra søknad saksbehandling.

SÆRLIG HENSYN TIL KULTURMILJØ (PBL § 11-8c)
***§ 12. Bevaring avbygninger felt BF1**
Felt BF1 er på plankartet markert med hensynssone hvor det skal tas spesielt hensyn til kulturmiljø.
Bygninger som skal bevares er spesielt markert på plankartet.

Det skal spesielt legges vekt på å bevare eller tilbakeføre de opprinnelige fasadene. Ved istandsetting og gjenoppbygning av fasader skal byggets takform, dør- og vindusutforming og materialvalg opprettholdes eller føres tilbake til opprinnelig utførelse.
Det kan på eksisterende bolighus på gnr.2, bnr.11 tillates et tilbygg på nordsiden mot banen forutsatt at eksisterende byggs helhetsgrep og arkitektoniske kvalitet ikke svekkes. Tilbygget skal underordnes hovedbygget i volum og form og inngå i et helhetlig samspill med det opprinnelige bygget.

Felt AB-tekn. 1 (annen banegrunn – tekniske anlegg)
§ 13. Bevaring av bygninger
Ved oppføring av nye bygninger innen området skal det legges særlig vekt på helhetsvurdering med målsetting å ivareta kulturmiljøets kvaliteter. Ny bebyggelse skal tilpasses det bevaringsverdige kulturmiljøet i form, farge, materialbruk høyde og plassering. Nye bygg og anlegg innen området skal ha en høy arkitektonisk kvalitet.
Søknadsmessige tiltak skal oversendes kulturminnemyndigheten til uttalelse.

Før rammetillatelse gis skal bevaringsverdig interiør registreres og tas vare på etter samråd med kulturvernmyndigheten.

Felt AB-tekn.1 er på plankartet markert med hensynssone hvor det skal tas spesielt hensyn til kulturmiljø. Bygninger som skal bevares er spesielt markert på plankartet. Ved byggetiltak på bevaringsverdige bygninger skal det legges særlig vekt på å opprettholde byggets karakter og særtrekk. Inngrep i eksisterende fasader skal minimeres. Kulturhistoriske og arkitektoniske verdier som knytter seg til byggverkets ytre skal bevares. Byggets material- og fargebruk, dør- og vindusutforming skal bevares.

Felt UA (Uteoppholdsareal)
§14. Bevaring av kulturmiljø
Terrengformasjonene tillates ikke endret. Det kan legges til rette for restaurering/istandsetting av administrasjonsbygningens hageanlegg.

BESTEMMELSESOMRÅDE (PBL § 12-7)
§ 15. Anlegg og Riggområde
Områder som på plankart er markert som anlegg- og riggområde kan benyttes til dette så lenge anleggsarbeidene foregår, senest ett år etter at anleggsarbeidene er avsluttet skal arealene istandsettes med beplantning i henhold til plan godkjent av Bærum kommune.
Midlertidig trafikkområde opphører når kommunen har fått melding om at anlegget eller deler av dette er ferdigstilt og det deretter er truffet vedtak om opphør av den midlertidige bruk.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER
§ 16. Rekkefølgebestemmelse
Før rammetillatelse gis skal bevaringsverdig interiør registreres og tas vare på etter samråd med kulturvernmyndigheten.

BÆRUM KOMMUNE

PlanID 2009032

I medhold av § 12-12 i Plan- og bygningsloven av 27.6.2008 nr.71 har Bærum kommunestyre i møte 15.6.2011 vedtatt disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR KOLSÅSBANEN, PARSELL VALLER – GJETTUM, Alt. B, undergang

HENSIKT

§1 Planen skal legge til rette for oppgradering av Kolsåsbanen på strekningen fra Valler til Gjettum. Banen skal oppgraderes til metrostandard med strømskinne. Tiltaket skal i hovedsak utbygges innenfor eksisterende baneareal, men nødvendig areal til ny stasjonsutforming med universelt tilgjengelige atkomster må sikres, samt arealer til anleggsgjennomføring.

FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

§2.1 Det skal ved planlegging og opparbeidelse av tiltak legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenking. Det skal redegjøres for tiltakets løsninger innenfor temaene avfall, transport, massehåndtering og materialbruk. Det skal utarbeides miljøoppfølgingsprogram.

§2.2 Planområdet skal så langt det er mulig, opparbeides etter prinsipper for universell utforming og tilgjengelighet.

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG – (PBL § 12-5 NR.1)

§3 SENTRUMSFORMÅL

Felt S1, S2

Detaljregulering skal utarbeides samlet for felt S1 og S2.

Del av feltene er omfattes av HENSYNSSONE, Fare – høyspenningsanlegg jfr. §11.

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

§4 KJØREVEI,

FELT oKV 1-4 er offentlig vei

Kjøreveier skal opparbeides etter Bærum kommunes gjeldende veinormaler. Kjøreveiene er detaljert avklart i reguleringsplan med tilhørende illustrasjoner.

Eksisterende veier som benyttes til anleggstrafikk skal settes i stand etter anleggsperioden.

GANG- OG SYKKELVEI

§5 Felt o-g/s 1,2

Innenfor feltene skal det opparbeides gang og sykkelvei.

§6 GANGVEI

Felt o-gangvei

Innenfor feltene skal det opparbeides gangvei.

§7 FORTAU

Felt o-fortau 1, o-fortau 2

Innenfor feltene skal det opparbeides fortau.

§8 PENDLER-/ INNFARTSPARKERING
Felt o I/P
Det skal opparbeides parkeringsplasser for bil, HC-plasser og plasser for sykkelparkering innenfor feltet. Likeledes ladestasjon for el-biler.
Det skal tilstrebes god sykkelparkeringsdekning ved stasjonen. Redegjørelse for sykkelparkering skal foreligge til byggesaksbehandling.

§9 TRASE FOR SPORVEI/FORSTADSBANE
Felt S/F1 og S/F2
Feltet skal nyttes til banelegeme og banetekniske anlegg med tilhørende ramper, støttemurer, fyllinger, skjæringer, støyvoller/støyskjermer, gjerder m.m. Bygg og konstruksjoner som er nødvendige for driften kan oppføres innenfor feltene (vist på illustrasjonsplan dokument 1169042)

a) Forbindelse mellom plattformene skal opparbeides som undergang.

Støy og vibrasjoner
Tiltak for sikring mot støy, strukturlyd og vibrasjoner skal være gjennomført før bane tas i bruk.

Luftoverført støy
T-1442, skal legges til grunn for behandling av støy både i anleggsfasen og i driftsfasen.

Der tiltaket fører til økt støy fra veitrafikk (3 dB eller mer) skal det beregnes støy fra både veitrafikk og bane, og tiltak mot begge støykilder skal utredes. Grenseverdi for støy fra veitrafikk er gitt i retningslinje T-1442, tabell 2.

Anleggsfasen:
For anleggsfasen gjøres støygrenser i kap.4, tabell 4 gjeldende.

Driftsfasen:
For driftsfasen skal støygrenser i kap.3, tabell 2 være retningsgivende.

Innendørs lydkrav i NS 8175 klasse C (tabell 5) skal oppfylles. For bygninger hvor det blir teknisk vanskelig eller uforholdsmessig kostbart, tillates avvik på opp til 5 dB innendørs, tilsvarende NS 8175 klasse D.

Strukturlyd
Maksimalt strukturlydnivå skal ikke overstige LAmax 32 dB i oppholdsrom i boliger, ref.NS 8175. Kravet skal kontrolleres mot målt og beregnet statistisk maksimalnivå 95 % som beskrevet i metode for ettermåling av strukturstøy, dokument 186588. Eventuell annen målemetode skal godkjennes av helsemyndigheten i Bærum kommune.

Vibrasjoner
For vibrasjoner settes grenseverdien for statistisk maksimal verdi for veiet vibrasjonshastighet til vw95 = 0,3 – 0,6 mm/s.
Den laveste av de parvise grensevediene skal legges til grunn som en målsetting. Dette samsvarer med grenseverdien i klasse C i NS 8176.

Kontroll
Tiltakshaver er ansvarlig for at grensene for luftoverført støy, strukturlyd og vibrasjoner er i samsvar med godkjente forutsetninger. Forholdene på aktuelle eiendommer skal dokumenteres med målinger etter at banen er satt i drift. Det skal utarbeides et program for etterkontroll med angivelse av tidspunkt, ansvarsforhold og konkrete avbøtende tiltak hvis grenseverdiene overskrides. Etterkontrollen skal utføres umiddelbart etter at banen er satt i drift. Programmet skal godkjennes av helsemyndigheten i kommunen.

Utslipp
Det er ikke tillatt med utslipp av forurenset vann til grunn og vassdrag innenfor anleggsområdene. Drifts- og drensvann fra anleggsområdet som føres til offentlige ledninger eller resipient, skal ha en vannkvalitet som ikke medfører fare for forurensning. Dette gjelder også for overvann fra stasjonsområdene etter at anleggsperioden er over.

§10 Belysning
Det skal redegjøres for belysning av stasjonen med særlig vekt på å unngå lysforurensning mot omkringliggende boliger.
Lysarmatur som skjermer for lysforurensning og avskjerming til naboer foretrekkes. Det må være en balansert belysning slik at kontrastforhold på plattformen kommer godt fram.

§11 Byggesaksbehandling i henhold til byggesaksforskriften.
Alle banetekniske tiltak (spor, kontaktledningsanlegg, teleanlegg, skap/bygg på inntil 10 m2, sikkerhetsgjerder, master, fundamenter og kabelkanaler), skjæringer og fyllinger samt støttemurer som ikke er nevnt nedenfor, er detaljert avklart i reguleringsplan med tilhørende illustrasjoner og er dermed fritatt fra saksbehandling og kontroll.
Støyskjermer og teknisk bygg omfattes ikke av unntaket.

HENSYNSSONER
SIKRINGS-, STØY- OG FARESONE (PBL §11-8a)
§12 Del av feltene S1, S2 og oI/P omfattes av hensynssone – høyspenningsanlegg.
Området skal være ubebygd. Det er ikke tillatt å opparbeide bygg innenfor faresonen.

BESTEMMELSESOMRÅDE (PBL §12-7)
§13 Anlegg og Riggområde
Områder som på plankart er markert som anlegg- og riggområde kan benyttes til dette så lenge anleggsarbeidene foregår.
Senest ett år etter at anleggsarbeidene er avsluttet skal arealene istandsettes.
Eksisterende veier som benyttes til anleggstrafikk skal etter anleggsperioden settes i stand i henhold til gjeldende normer.
Anleggs- riggområde opphører når kommunen har fått melding om at anlegget eller deler av dette er ferdigstilt og det deretter er truffet vedtak om opphør av den midlertidige bruk.

***

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1951169

I medhold av § 27.4 i Lov om bygningsvesenet av 22.02.1924 har Kommunal- og arbeidsdepartementet 30.09.1952 stadfestet disse vedtekter.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR SOLBERGSTUA

1.
Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

A. Boligstrøk
2.
Bebyggelse på parsellene 1-5 og 8-9 skal være åpen villamessig med våningshus på ikke over 2 fulle etasjer og uthus (garasje) i 1 etasje.

3.
Bebyggelsen skal plasseres som vist på planen.

4.
Våningshusenes størrelse må ikke overstige 10% av tomten nettoareal. Gesimshøyden må ikke være over 9 m.
For 1-etasjes hus må gesimshøyden ikke være over 4 m.

5.
Uthusenes størrelse må ikke overstige 30 m^2.

6.
Gjerde mot regulert vei og nabo utføres som 1,20 m høyt flettverksgjerde med vinkeljern i overkant mot vei.

7.
Ingen tomt må beplantes med trær som kan virke generende for naboer.

B. Industristrøk
8.
Bebyggelse på parsell 7 skal utnyttes til industri. Parsellen kan oppdeles i tomter etter de forskjellige bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av reguleringssjefen. Tomtene skal ha mest mulig regelmessig form.

9.
Anleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

10.
Bebyggelsen, som skal være av brannfaste materialer, kan oppføres i inntil 2 fulle etasjer.

11.
Bebyggelsen plasseres i den på planen inntegnede byggelinje.

12.
Arealet mellom regulert vei og byggelinjen skal opparbeides parkmessig etter en av bygningsrådet godkjent plan, som må sendes inn samtidig med byggemelding. Den øvrige ubebygde del av tomten må til enhver tid holdes i ryddig stand.

13.
Gjerde mot vei skal utføres som 1,20 m høyt flettverksgjerde med vinkeljern i overkant.

C. Fellesbestemmelser
14.
Mindre vesentlige unntak fra disse vedtekter kan, hvor særlige grunner taler for det, innvilges av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de kommunale bygningsvedtekter.

15.
Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etableres forhold som er i strid med reguleringsplan eller disse vedtekter.

oooOOOooo

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1963080

I medhold av § 27.4 i Lov om bygningsvesenet av 22.02.1924 har Kommunal- og arbeidsdepartementet 08.01.1965 stadfestet disse vedtekter.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR VALLER

1.
Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

2.
Arealet skal bebygges med boligblokker med plassering som vist på planen. Husene skal utføres med samme takvinkel og slik at de harmonerer med hverandre. Bygningsrådet skal godkjenne takvinkelen.

3.
Garasjer og carport plasseres som vist på planen.

4.
Boligblokkene skal oppføres i 3 etasjer med tillegg av underetasje der dette er angitt på planen.

5.
Gesimshøyden skal ikke noe sted være over 9 meter for blokker i 3 etasjer og ikke over 12 meter for 3 etasjer med innredet underetasje.

6.
Blokkene skal forsynes med felles radio- og fjernsynsantenne.

7.
De deler av blokktomtene som ikke går med til bebyggelse, vei eller plass skal opparbeides parkmessig etter en plan som på forhånd skal godkjennes av bygningsrådet. Det skal vises plass for eventuelle tørkestativer.

8.
Det er ikke tillatt å gjerde inn blokktomtene. Eventuelt gjerde mot hovedveier kan oppføres 80 cm høyt etter bygningsrådets nærmere godkjenning.

9.
På det private fellesareal kan etter bygningsrådets nærmere bestemmelse tillates oppført slik bebyggelse som naturlig hører hjemme på friareal (barnehagehus o.l.).

10.
Ingen tomt må beplantes med busker eller trær som kan virke sjenerende for nabo eller trafikken.

11.
Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som er i strid med reguleringsplan eller disse vedtekter.

oooOOOooo

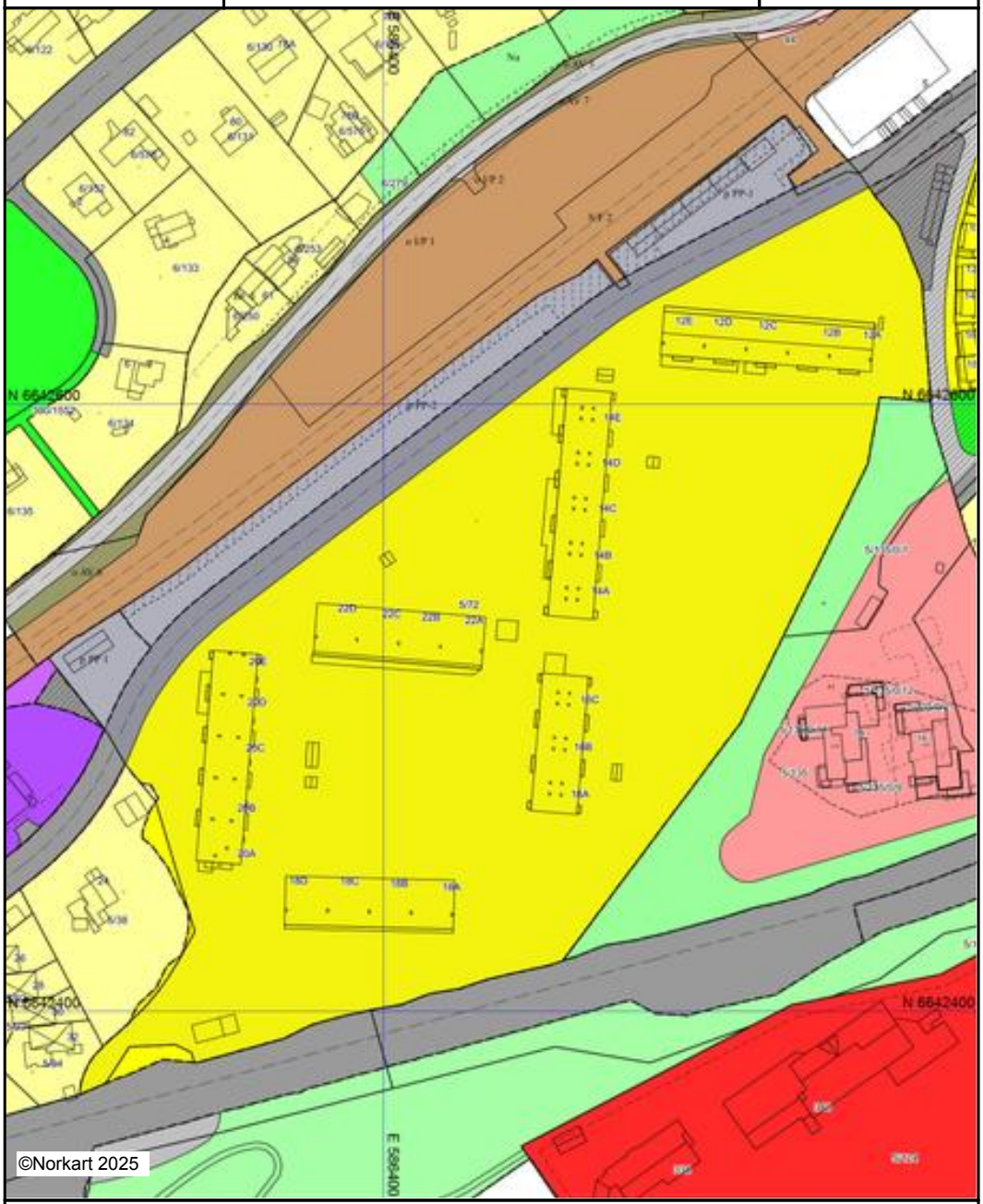
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 5/72
Adresse: Durudveien 14B
Dato: 17.12.2025
Målestokk: 1:2000

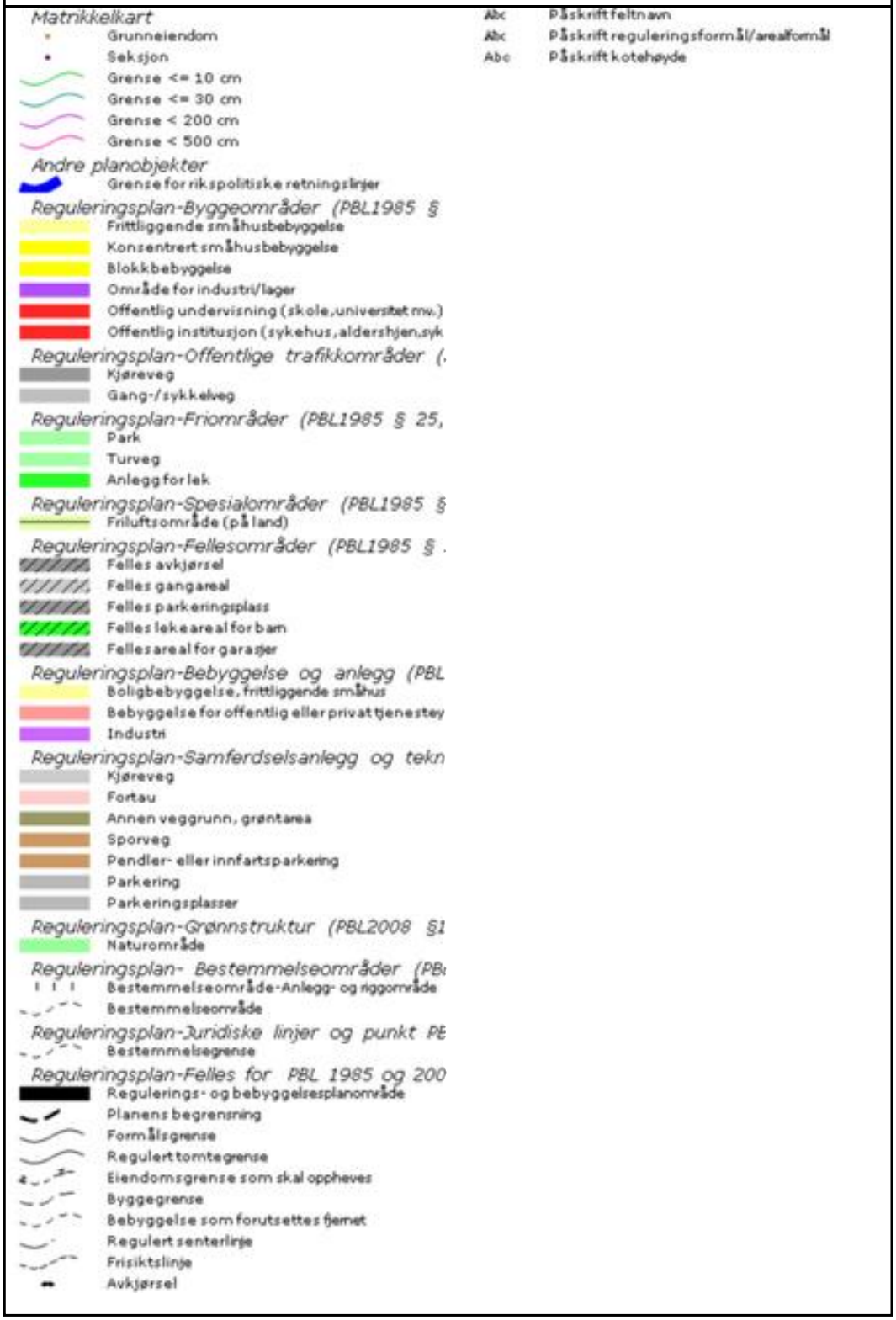
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



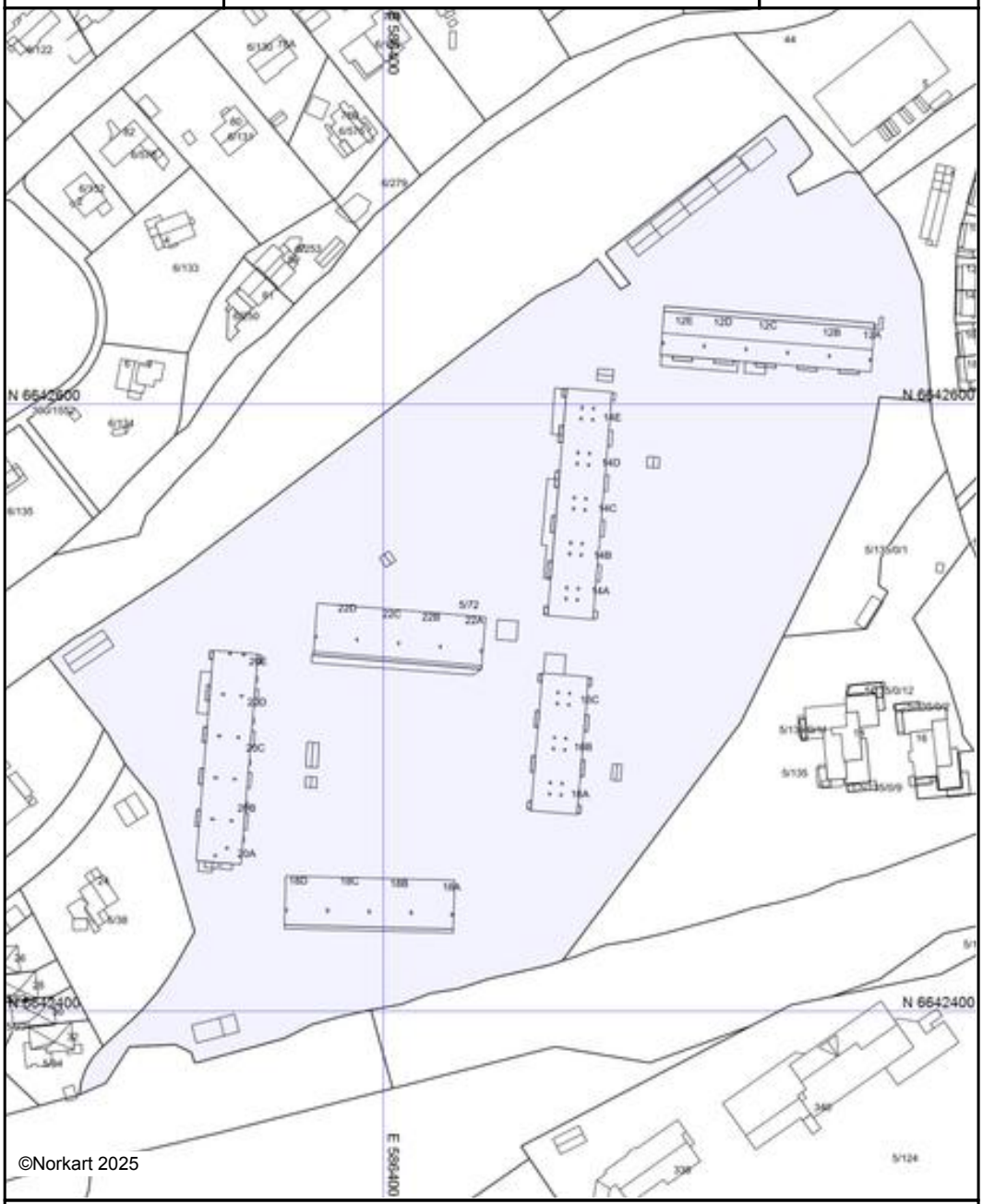
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 5/72
Adresse: Durudveien 14B
Utskriftsdato: 17.12.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

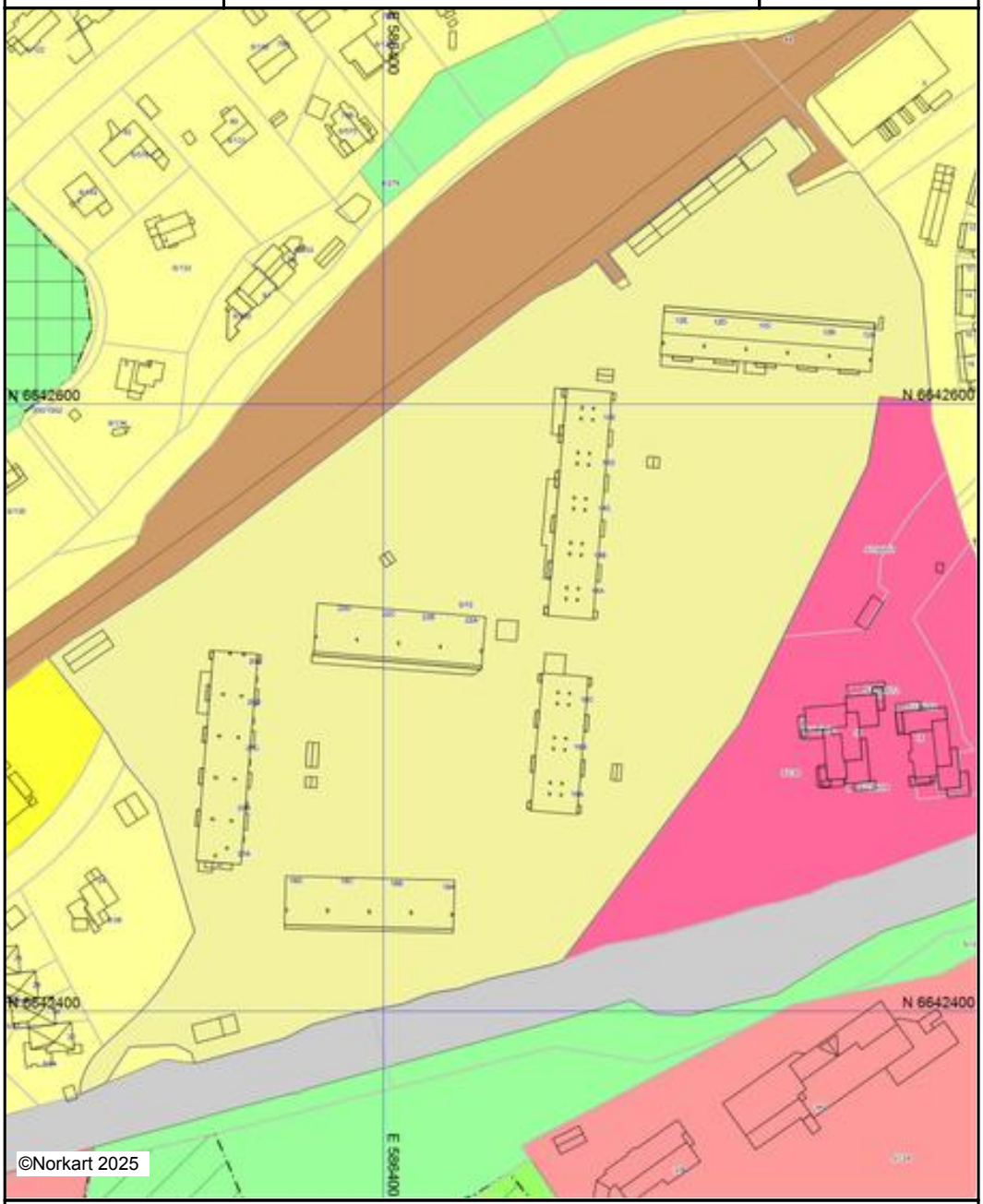
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 5/72
Adresse: Durudveien 14B
Utskriftsdato: 17.12.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



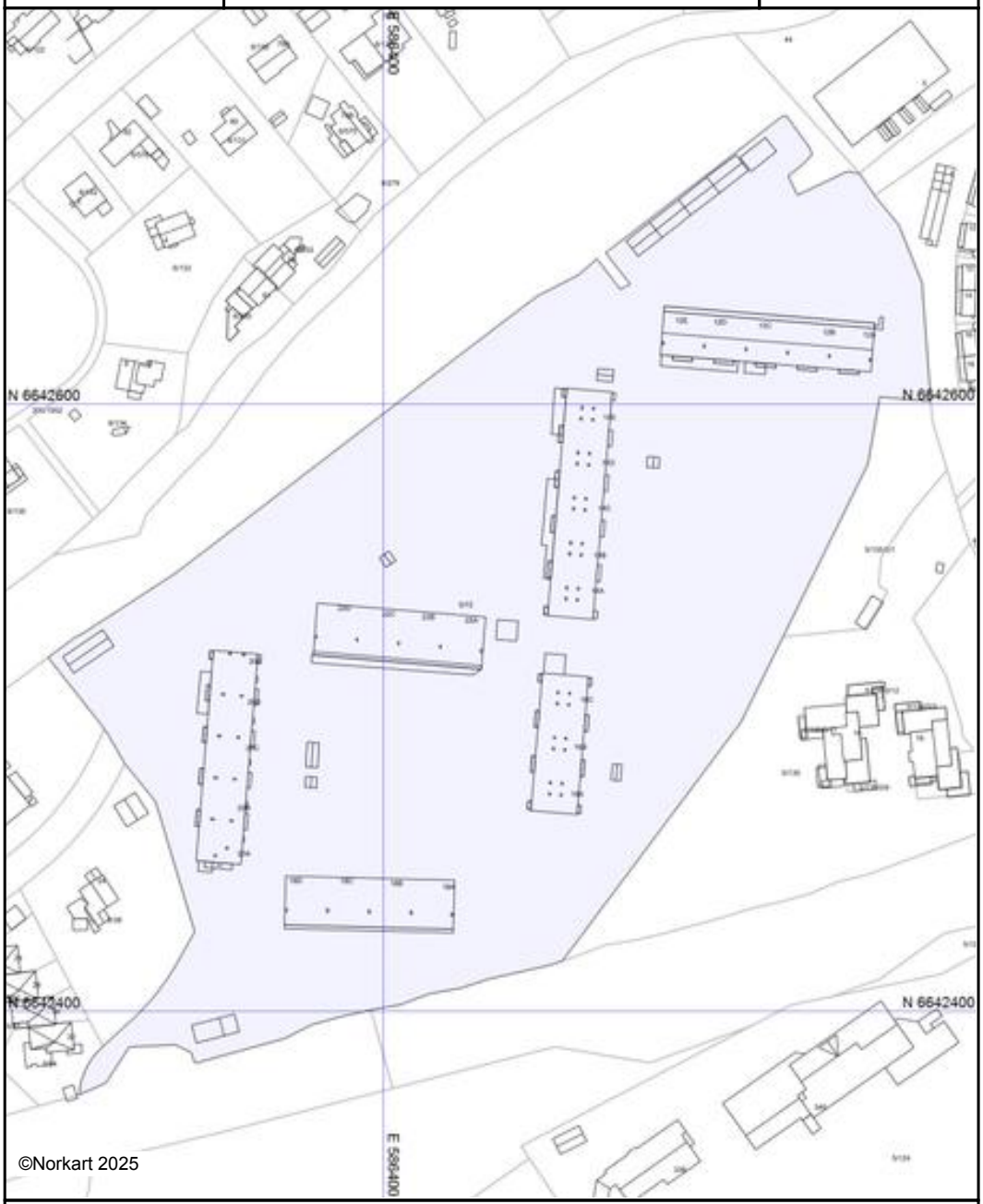
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 5/72
Adresse: Durudveien 14B
Utskriftsdato: 17.12.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 5/72
Adresse: Durudveien 14B
Dato: 17.12.2025
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.

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 5/72		
Utskriftsdato	18.12.2025	**Antall datasett**	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

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

Utskriftsdato: 17.12.2025

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 14B, 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	20.11.2025	Utført	Utenfor rute
Kjeller	14 B / 01	29.02.2016	20.11.2025	Utført	Utenfor rute
2 etasje	14 B / 0203	14.04.2016	20.11.2025	Utenfor rute	Utenfor rute
U.etasje	1	-	20.11.2025		Utenfor rute
1 etasje	14 A 01	29.02.2016	20.11.2025	Utført	Utenfor rute
2 etasje	14 A 03	29.02.2016	20.11.2025	Utført	Utenfor rute
Kjeller	14C / 1	01.03.2016	20.11.2025	Ingen hjemme	Utenfor rute
2 etasje	14 E / 3	12.04.2016	20.11.2025	Utenfor rute	Utenfor rute
1 etasje	14 A 01	29.02.2016	20.11.2025	Ingen hjemme	Utenfor rute
3 etasje	14 A 03	-	20.11.2025		Utenfor rute
1	14 A 01	-	20.11.2025		Utenfor rute
1	1	-	20.11.2025		Utenfor rute
1	14 A 03	-	20.11.2025		Utenfor rute
1	1	-	20.11.2025		Utenfor rute

1	1	-	20.11.2025		Utenfor rute
1	1	-	20.11.2025		Utenfor rute
1	14 B / 0203	-	20.11.2025		Utenfor rute
1	14 B / 01	-	20.11.2025		Utenfor rute
1	1	-	20.11.2025		Utenfor rute
1	1	-	20.11.2025		Utenfor rute
1	1	-	20.11.2025		Utenfor rute
1	1	-	20.11.2025		Utenfor rute
1	1	-	20.11.2025		Utenfor rute
1	1	-	20.11.2025		Utenfor rute
1	1	-	20.11.2025		Utenfor rute
1	1	-	20.11.2025		Utenfor rute
1	1	-	20.11.2025		Utenfor rute
1	1	-	20.11.2025		Utenfor rute

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.

Utskriftsdato: 17.12.2025

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 14B, 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: 18.12.2025

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 14B, 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 på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
3B - Blokk og fellesløsninger - hentefrekvens 2	25%	1656 stk	4845.44	1/6	0 %	1 337 340,79 kr
8D - Ekstra tømming combicontainer	25%	1 stk	5276.71	1/1	0 %	5 276,71 kr
Vann etter areal	15%	18811 m2	41.64	1/1	0 %	783 318,23 kr
Avløp etter areal	15%	18811 m2	48.67	1/1	0 %	915 493,74 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	40 stk	129.00	1/1	0 %	5 160,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	79 stk	263.00	1/1	0 %	20 777,00 kr
					Sum	**3 067 366,47 kr**

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

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

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 17.12.2025

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 14B, 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/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 45 764 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 74 m^2 **Arealbruk** Bane (nærmere angitt baneformål),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	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	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** 1 096 m^2 **Formål** Parkeringsplasser **Feltnavn** p PP-1
	Delareal 74 m^2 **Formål** Trasé for sporveg/forstadsbane **Feltnavn** S/F 2
	Delareal 1 391 m^2 **Bestemmelsesområde** midlertidig bygge- og anleggsområde (utgått)
	Delareal 2 201 m^2 **Formål** Parkering **Feltnavn** p PP-2
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

Stempelmerker kr. 305,-
påsatt originaldokumentet og kassert
den 18/4 - 1970
av Sørenskr. i. Østre Bærum

Dbnr. 2919
den 18/4 1970

F E S T E K O N T R A K T.

§ 1.

Partene og tomta.

Staten ved Sosialdepartementet bortfester herved til A/L Durud Borettslag sin eiendom gnr. 5, bnr. 72 og 73 og gnr. 6, bnr. 293 i Bærum, hvilken parsell ved skyldedelings- og oppmålingsforretning tinglest 19/12 1968 har et areal 46636 m².

§ 2.

Nærmere bestemmelser og beskrivelse av tomta.

Tomten ligger til Durudveien og dens grenser fremgår av oppmålingsforretning og skyldedelingsforretning tinglest 19/12 1968.

§ 3.

Festeavgiften.

Festeavgiften er kr. 1.200,- pr. år basert på kr. 0,0255 pr. m². Festeavgiften betales ukrevet den 1. april hvert år, forskuddsvis for et år ad gangen.

Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg panterett i de bygninger som oppføres på eiendommen. Hvis bygningene er pantsatt til Den Norske Stats Husbank skal grunneieren til enhver tid dog bare ha prioritet for forfallen avgift for inntil et år (foruten retten til fremtidig avgift). Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid er grunneieren berettiget til uten søksmål å inndrive den forfalne avgift og å sette bygningene til tvangssuksjon.

§ 4.

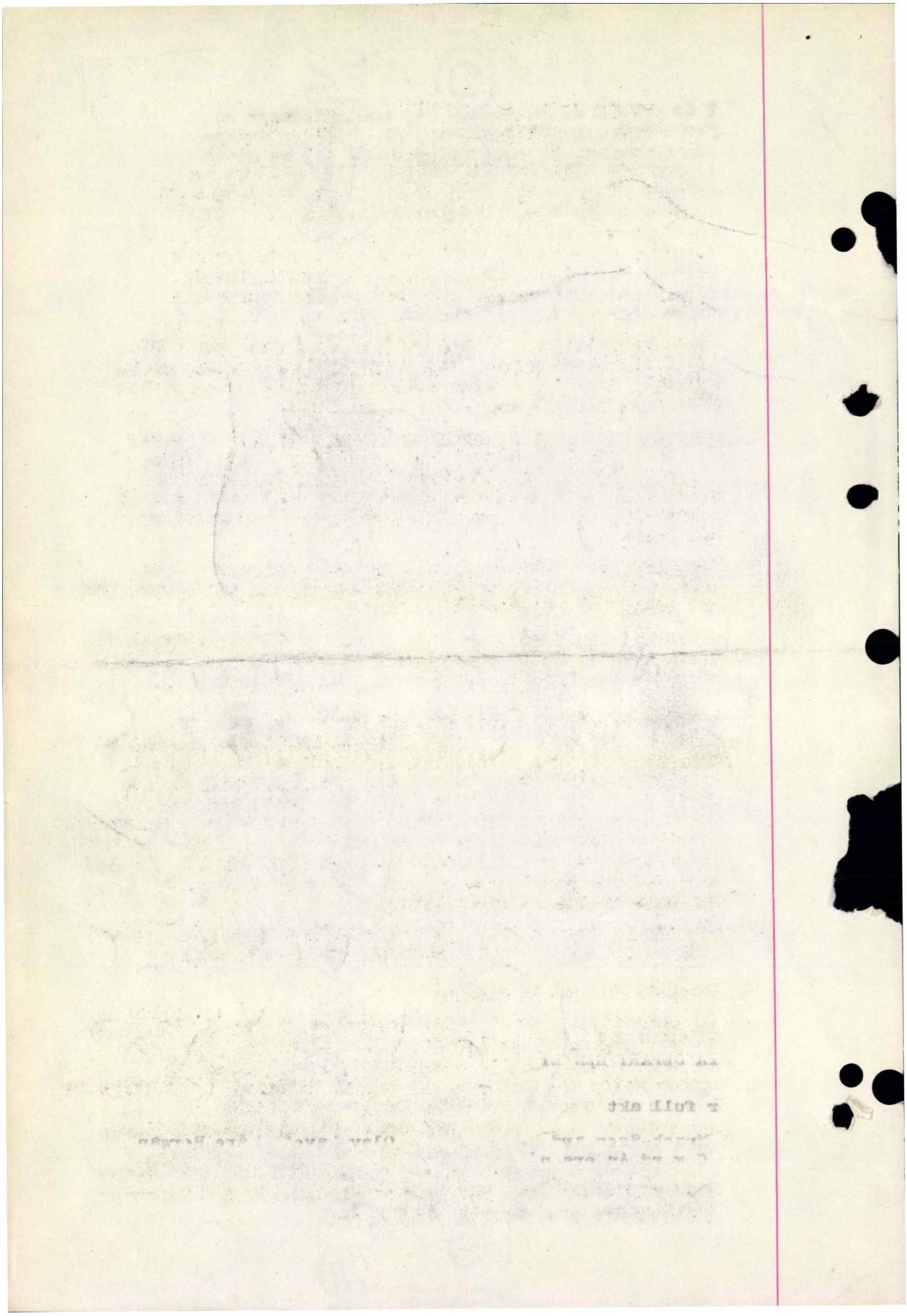
Særlige bestemmelser.

Det er en bestemmende forutsetning for nærværende festekontrakt at festeren i de bygg som oppføres på den festede eiendom kun inntar som andelshavere/leieboere personer som efter vedtektene for A/L Durud Borettslag §§ 3 og 4 kan være andelseiere. Vedtektenes § 3 er sålydende:

"Bare enkeltpersoner - fysiske personer - kan være andelseiere i borettslaget. Ingen enkeltpersoner kan eie mer enn en andel.

Staten eller sykehus kan likevel eie inntil 55 andeler i borettslaget for fremleie av boligene til sine ansatte. Ved overdragelse av andel har Staten forkjøpsrett til denne innenfor rammen av det antall andeler som er nevnt i foregående punktum. Det er dessuten fastsatt følgende særlige vilkår:

1. Andelseiere i borettslaget må være ansatt og i aktiv tjeneste ved Statens sykehus for epileptikere.



I de første 20 år regnet fra tinglysningen av Husbankens pantobligasjon, kan likevel personer som er ansatt og i aktiv tjeneste ved en annen av Statens helseinstitusjoner i Oslo-området være andelseiere. Andelseier som har ervervet sin andel i henhold til denne bestemmelse og som er i aktiv tjeneste ved 20-årsperiodens utløp og har vært i slik tjeneste og hatt borett i 10 år, har rett til fortsatt å være andelseier. Såfremt særlige grunner foreligger, kan styret med Helsedirektoratets samtykke dispensere fra 10-årsfristen.

Gjenlevende ektefelle har ved andelseierens død rett til å overta andelen. Det samme gjelder hjemmeværende umyndige barn som dog mister retten til å være andelseier ved fylte 21 år.

Overdragelse av andel skal godkjennes av styret etter at Helsedirektoratet har fått anledning til å uttale seg. Styret kan med samtykke av Helsedirektoratet unntakevis også godkjenne overdragelse av andel til en person som ikke har den tilknytning til helsevesenet som nevnt foran.

Fortrinnsrett til å erverve andel har godkjente sykepleiere, herunder laboratoriepersonale som kan likestilles med godkjente sykepleiere og leger.

Denne fortrinnsrett kan ikke gjøres gjeldende såfremt 65% eller mere av antall leiligheter i borettslaget allerede bebos av andelseiere innenfor nevnte personalgruppe.

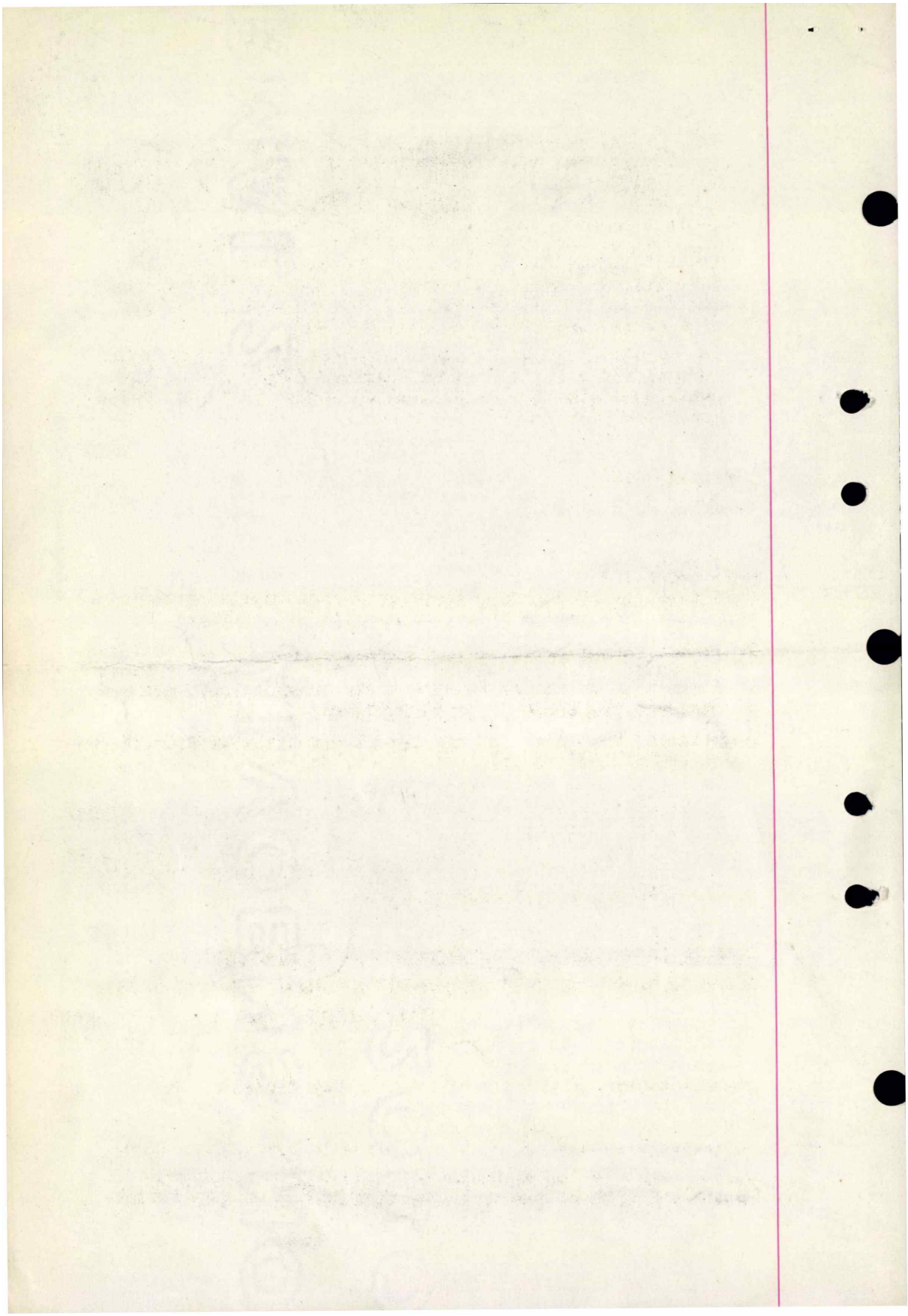
2. Andelseiere som blir oppsagt eller fratrer sin stilling ved en av de anførte helseinstitusjoner, mister retten til å være andelseier, jfr. dog nr. 1, 2. ledd, og dermed også retten til å leie bolig i borettslagets bygg, jfr. lov om borettslag § 19. Dette gjelder ikke andelseiere som fratrer under og på grunn av arbeidskonflikt og som tiltrer tjenesten igjen etter at konflikten er løst, eller andelseier som fratrer med invalidepensjon. Heller ikke gjelder det andelseier som ved oppnådd aldersgrense har hatt borett i minst 10 år.

Såfremt særlige grunner foreligger, kan styret med Helsedirektoratets samtykke dispensere fra 10-årsfristen."

Vedtektenes § 4 er sålydende:

" En andelseier er ved overdragelse av andel med tilhørende borettsinnskudd forpliktet til å overdra andelen til en person som etter § 3 punkt 1 kan godkjennes som andelseier. Styret skal nekte godkjenning av overdragelse dersom erververt ville være i strid med dette.

Styret skal også nekte godkjenning dersom overdragelsen er i strid med bestemmelser om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller lignende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av den offentlige kredittinstitusjon som har gitt laget lån.



Hvis styret nekter godkjennelse skal det gi erververen og overdrageren skriftlig melding om dette innen 30 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning. I meldingen skal gis opplysning om grunnen til avslaget og om at dette er endelig dersom søksmål ikke er reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt. Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i foregående ledd, er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent. Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til borettslaget.

Det er videre en bestemmende forutsetning for bortfestet at vedtektene for A/L Durud Borettslag ikke endres til skade for helseinstitusjonenes interesse uten uten bortfesterens samtykke."

§ 5.

Festetiden.

Festetid er 99 år.

§ 6.

Spesielle vilkår.

Staten som bortfester har rett til å legge vann- og kloakkledninger over tomten hvis dette skulle bli påkrevet.

1. Festet skal ikke ved dom, eksekusjon e.l. kunne overføres til andre, idet kontrakten er opphevet og festet opphørt i tilfelle av at det foretas slike rettsforføyninger mot festeren når disse angår festeretten.
2. Sålenge det hviler lån til Den Norske Stats Husbank på hus på festet grunn skal:
   a. Tomten ikke kunne forlanges ryddet.
   b. Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.
   c. Husbanken eller kommunen i tilfelle av festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester, som skal godkjennes av Staten ved Sosialdepartementet for den gjenværende del av lånets løpetid.

§ 7.

Dekning av utgifter i forbindelse med bortfestet.

Festeren bærer alle med bortfestet forbundne omkostninger.

Oslo / Bærum, den 13. april 1970.

SOSIALDEPARTEMENTET
Som grunneier:
Etter fullmakt

Knut Munch-Søegaard..
Gerd Coward Andersen

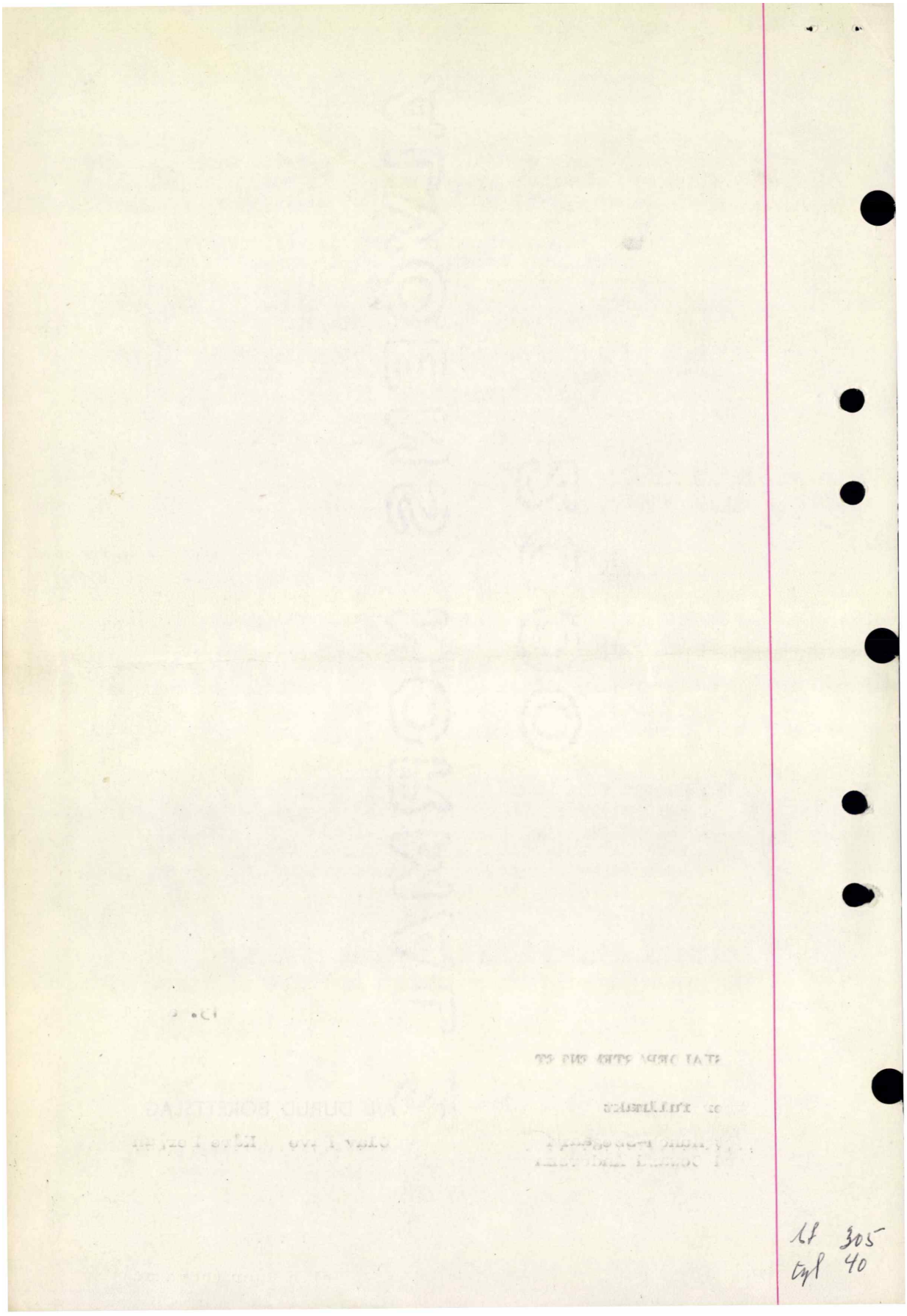
Som fester:
A/L DURUD BORETTSLAG

Olav Dave...Kåre Bergan

Herved bekreftes at festeren har undertegnet nærværende kontrakt i mitt nærvær og at underskriverne er over 20 år.

d.u.s.

Helge Røer (advokat)

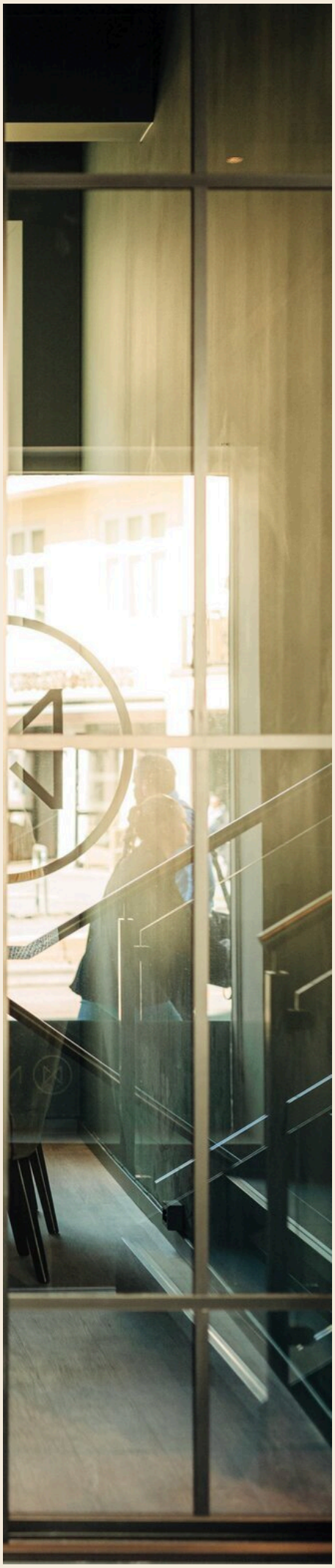

Lf 305
Cyl 40

Velkommen til

Nordvik Grünerløkka

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 bolig. Vi vektlegger faglig kunnskap i kombinasjon med solid bransjeerfaring, og vet hva boligkjøperne 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 med en av våre dyktige meglere for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg



Sofienberggat 23C, 0588 OSLO
grunerlokka@nordvikbolig.no
940 58 565

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 64-0205/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Durudveien 14B 1344 HASLUM
Matrikkel: 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: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:

Denne boligen er presentert av:

Barry Khalidi

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Puls Eiendomsmegling AS
b.khalidi@nordvikbolig.no
919 95 982