NORDVIK

Durudveien 14A

1 soverom | 45 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Durudveien 14A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
33	Nabolagsprofil
35	Vedlegg
54	Andre vedlegg
121	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
123	Forbrukerinformasjon om budgivning
124	Budskjema

Salgsoppgave produsert 08.01.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og lekker 2-roms m/ solrik balkong - Sentral beliggenhet - Umiddelbar nærhet til T-bane- Ingen dok.avgift!

Prisantydning	**4 250 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**4 354 076,-**
Fellesgjeld	**102 696,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 274,-**
BRA-i	**45 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1966**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

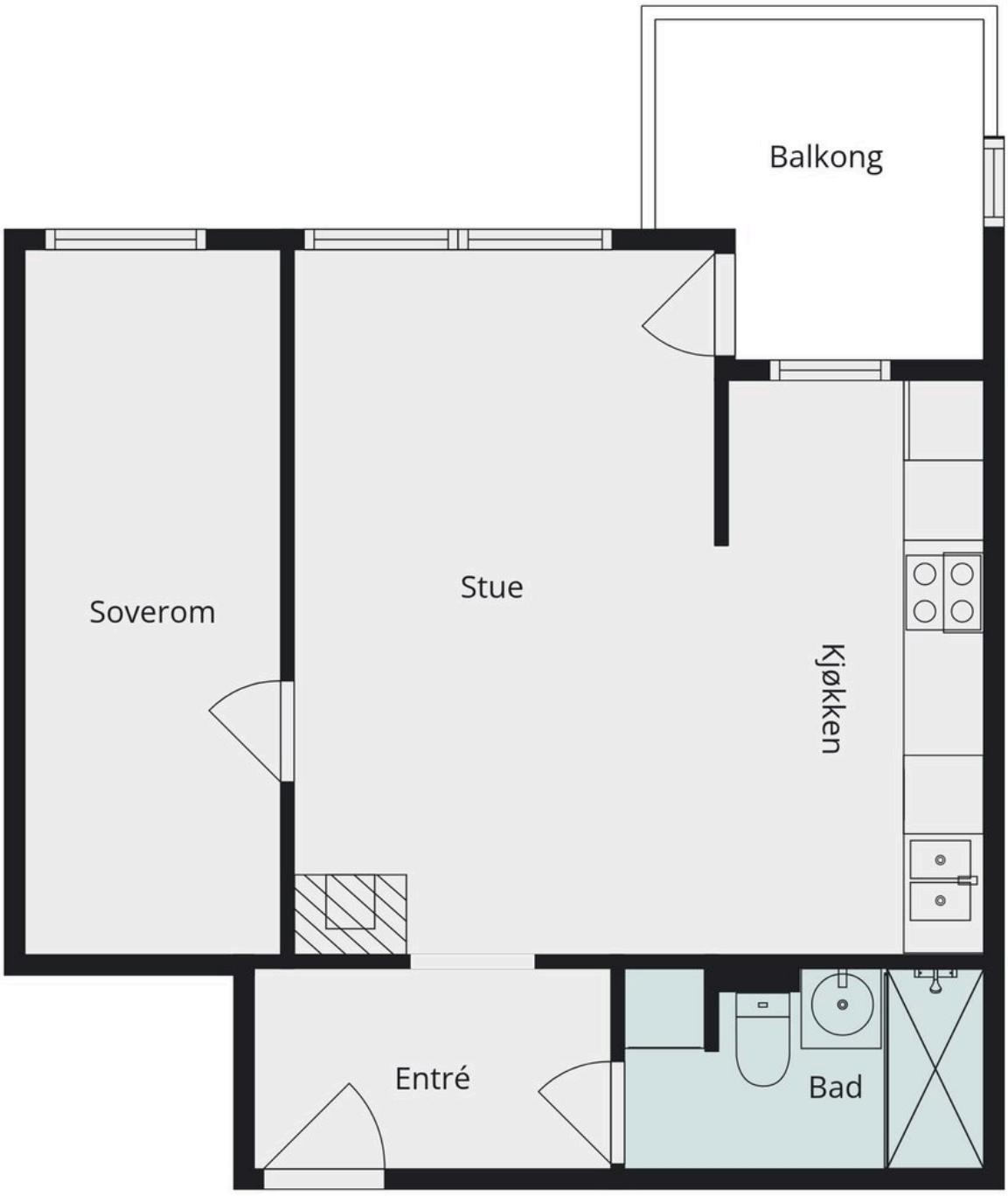
Velkommen til Durudveien 14A - Denne gjennomgående lyse og trivelige 2-romsen ligger i et rolig og etablert nabolag på Haslum. Her får du en skjermet beliggenhet med kort vei til flotte turområder i marka, samtidig som du har enkel tilgang til butikker og nødvendige servicetilbud. Leiligheten har et moderne preg. Fra stuen kommer du direkte ut til en balkong på ca. 6 kvm som er vestvendt og har gode solforhold.

Høydepunkter:
God standard
Vestvendt balkong på 6 kvm
Bod i kjeller
Rimelige felleskostnader
Borrettslag med god økonomi
Ingen dokumentavgift
Ingen forkjøpsrett
Nærhet til butikker, barnehager og skoler
T-bane ved Avløs stasjon i umiddelbar nærhet
Kort vei til buss
Perfekt førstegangskjøp i populært og veldrevet borettslag

Velkommen til visning!

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 2 kvm



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.













Åpen stue- og kjøkkenløsning.





HTH kjøkkeninnredning fra 2014.

Hyggelig spisegruppe.



























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 nordvikunderøskelesen.

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
45-0122/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Durudveien 14A, 1344 HASLUM
Gnr 5, bnr 72 i Bærum kommune
Andelsnr 26 i Durud Borettslag A/l, org.nr. 952265334

Selger
Anders Landehagen Enger

Kjøpesum og omkostninger
4 250 000,- (Prisantydning)
102 696,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 352 696,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 680,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 354 076,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 363 376,- (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:

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

Underetasje:
BRA-e: 2 kvm. Bod i kjeller
Total BRA: 2 kvm.

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

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

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

Standard
Leiligheten rom for rom:

Entrè:
Lys og innbydende entrè som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. Entrèen har god plass til oppheng av yttertøy, skohyller e.l.

Stue:
Stuen er lys, romslig, og det er plass til både sofa og spisemøblement m.m. Fra stuen er det en utgang til en vestvendt balkong på 6 kvm. Åpen og luftig løsning mot kjøkkenet. Stuen har store vindusflater som slipper inn godt med lys og skaper en ekstra hyggelig opplevelse av rommet.

Kjøkken:
Åpen kjøkken- og stueløsning med hyggelig spiseplass. HTH kjøkkeninnredning fra 2014 med slette fronter og nedfelt vaskekum i laminert benkeplate med fliser. Det anbefales å montere automatisk vannstopper i benkeskap

Bad:
Flislagt bad fra 2014 med vaskemaskin og varmekabler. Egen varmtvannsbereder plassert på bad. Det er ventilasjon, mekanisk avtrekk via kanal til yttervegg. Veggmontert toalett, servant med skap, dusj hjørne og opplegg vaskemaskin og fordelerskap over toalett.

Soverom:
Leiligheten har ett soverom med en praktisk oppbevaringsplass. Her er det god plass til dobbeltseng, nattbord, kommode e.l.

Parkering
Styret oppgir følgende informasjon angående parkering:
"Vi tilbyr ulike typer parkering: ordinære parkeringsplasser, parkeringsplasser med motorvarmer, elbilparkering og garasjer. Garasjer (750,-/mnd.) lang ventetid. Elbil-parkering (750,-/mnd., forbruk strøm inkludert), marginal ventetid. Ordinær parkering (350,-/mnd.), ledige plasser. 49 garasjeplasser, 138 parkeringsplasser."
Kontakt styret/megler for mer informasjon.

Modernisering og påkostninger
- Nye vinduer og balkongdør i 2022.
- Ventilasjonskanalene i hele blokken ble renset i 2024.
- Rørfornying av avløpsrør 2022
- Drenering 2022

Nåværende renoverte leiligheten i 2014 med bl.a.:
- HTH-kjøkken
- Nytt bad
- Rustikk enstavs eikegulv i stue/kjøkken
- Lys eikeparkett soverom
- Spisebord/ kjøkkenbenk håndlaget i en blanding av eik og fliser, 6 barstoler medfølger
- Lakkert microsement på kjøkkenvegg
- Italienske fliser på bad, spisebord og kjøkkenbenk
- Tosidig RAIS peis

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

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hosle Bygg AS Total renovert 2014.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hosle Bygg AS Total renovert 2014.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Hosle bygg AS gikk konkurs og det har vært vanskelig å hente ut dokumentasjon i senere tid.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Peishuset installerte peis i 2014. Pipen er rehabilitert med stålrør før jeg overtok.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Hosle Bygg AS. Oppgradert sikringskapet og trukket nye
ledninger. Installert spotlights. Installert koketopp/plate 2014.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Det er el-billadere tilgjengelig på parkeringsplasser tilhørende borettslaget.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hosle Bygg AS Total renovert bad 2014.

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.?
Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei
Eventuell kommentar: Total renovert 2014.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hosle Bygg AS

Total renovert 2014 Egen innsats på gulv, vegger og tak.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei
Eventuell kommentar: Takstmann tok hull i veggen bak dusj sone og fant ingen tegn til fukt.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg,
fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: -Dårlig trekk i pipa så kan være behov for en vifte på taket. -Pipa er rehabilitert med et stålrør som gjør at en vifte på
toppen av pipa vil kunne sørge for konstant godt trekk.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei
Eventuell kommentar: Ingen feil men sikringen på badet går om varmtvannet tømmes nok samtidig som vaskemaskinen går.

Bygningssakkyndig
Are Viggen

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:

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Bad: bom bak flere fliser i og rundt dusj sone.
- Membran, tettesjiktet og sluk på bad: manglende dokumentasjon/ erklæringer av utførelse og material valg.
- Ventilasjon: Manglende godkjenning fra styre i borettslaget, for mekanisk avtrekk og luftekanaler fra bad og kjøkken ventilator til yttervegg.

Ellers er resten av rapporten tildelt tilstandsgrad 1.

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.

Følgende hvitevarer følger med boligen: Vaskemaskin, oppvaskmaskin og kjøleskap.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
D - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på bad
- Panelovner
- Peis i stue

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. 3 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 274,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer:
Trappevask, offentlige kommunale avgifter, internett, vedlikeholdsfond, vaktmester, betjening fellesgjeld/renter, strøm fellesarealer, felles forsikring, forretningsførsel.

Felleskostnadene fordeles slik:
Lån/Renter: kr 905,-
Vedlikeholdsfond: kr 367,-
Bredbånd: kr 200,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig

at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

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

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

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 992 987,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 971 949,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget Durud består av 276 andelsleiligheter, fordelt på 6 blokker. Borettslaget består av adressene Durudveien 12, 14, 18, 18, 20 og 22, 1344 Haslum, i Bærum kommune.
Se mer informasjon om borettslaget på deres hjemmeside, durud.no.
Etter informasjon gitt fra styret 27.04.2025 holder borettslaget på med vedlikeholdsarbeid av takene.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

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

Informasjon om fellesgjeld
Kr 102 696,-pr. 09.12.2025

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 positivt driftsresultat på kr. 2.103.447,- med et positivt årsresultat kr. 423.900,-mot

budsjettert positivt driftsresultat kr. 2.580.745,- og årsresultat kr. 606.745,-. For inneværende år er det budsjettert med positivt driftsresultat kr. 2.958.230,- og årsresultat 1.335.230,-. Pr 31.12.2024:
Reservefond kr. 2.827.771,-
Sparekonto kr. 1.088.394,-
Driftskonto ca. kr. 1.000.000,-
Boligselskapets budsjett og regnskap følger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Årlige opprydninger i kjellere og utearealer utføres som dugnad, og alle andelseiere har 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)
Tomten er bebygget med borettslagets 6 lavblokker. Velstelt og pent opparbeidet tomt. Durudveien går gjennom tomten i nord, og tomten har asfalterte arealer for parkering og garasjerekker. Tomten ligger med Kolsåsbanen (Avløs stasjon) i nord og Bærumsveien i lavere terreng mot sør. Pent opparbeidet og velstelte plenarealer mellom blokkene. Mot øst, sørøst og sør er tomten frodig som pleiet naturtomt, primært bjørketrær. Fellesarealer med gressplener, stedlige vekster og asfalterte gangveier til oppgangene. Kort gangavstand til Avløs T-banestasjon. Parkeringsplasser langs bilveien. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Tomten er festet og festeavtalen 99 år fra 1970.

Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisning.

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

Områdebeskrivelse

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

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

Servicetilbud:
Boligens nærbutikk er Rema 1000 Gjettum, som ligger ca. 4 min gange unna. Her får man det mest nødvendige til hverdagen. Ønsker du større utvalg, tar det ca. 5 min med bil til Kolsås eller Bekkestua i hver sin retning. Her finner man blant annet vinmonopol, restauranter, Meny med ferskvaredisk, treningssenter, klesbutikker, samt en rekke servicesteder som tannlege, legekontor, renseri m.m. I Sandvika er det også et rikt kulturliv med teater, kino, kulturhus og musikkflekken.

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

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere

informasjon om nærområdet.

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for nybygg blokk, datert 06.05.1968.

Videre foreligger det ferdigattest for fasadeendring og rehabilitering, datert 31.08.1989.

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.

Avvik mpt byggemeldte tegninger:
- Det er ingen endringer av opprinnelig plantegning.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse ihht. reguleringsplan.

Saker i området:
- Ingen kjente pr. 19.12.2025.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

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

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

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

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

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

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

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

24.01.1995 - Dokumentnr: 2066 - Målebrev
Areal fradelt til veggrunn som legges til gnr 203 bnr 8 som
kun er registrert i GAB.
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 216827 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0219 Gnr:5 Bnr:72

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få
· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Andre forsikringer
Selger er forpliktet til å holde borettslagets eiendom fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på borettslaget.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 35 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 7 000,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 10 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar - stk for prisen av 1 - Alle privatvisninger gratis kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. (sender egen faktura) kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. (Sender egen faktura) kr. 5 000,-

Samlet skal selger betale kr. 110 108,- 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 11. januar 2026

Megler
Andreas Solberg, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45441638

Meglerforetaket
Nordvik Sandvika
Jørgen Kanitz' gate 28
1337 SANDVIKA
Juridisk navn: Vestre Bærum Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 934231279

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 14A

Nabolaget Avløs/Durudveien - vurdert av 61 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Løkeberg skole (1-7 kl.)	502 elever, 23 klasser	9 min / 0.6 km
Levre skole (1-7 kl.)	581 elever, 25 klasser	5 min / 2.5 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	13 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

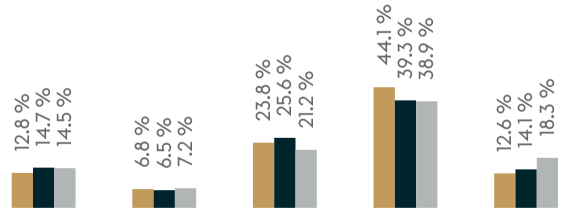
Offentlig transport

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	23 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 / 1.3 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane

Sport

Løkeberg skole Gymnastikksal	8 min
Avløskollen ballplass	9 min
Friskis & Svettis	4 min
Gnist Gjettum	6 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100



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

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Durudveien 14 A
1344 Haslum

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Are Viggen
Dato: 09/01/2026

Kirkeveien 128
Haslum 1344
97678073
aviggen@online.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:5, Bnr: 72
Hjemmelshaver:	Anders Landehagen Enger
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	26
Byggeår:	1966
Tomt:	45.838 m²
Kommune:	Bærum

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Nordvik bolig avd. Bærum
Befaringsdato:	16.12.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no

OM TOMTEN:
Tomt borettslag 45.838 m2, pent opparbeidet.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk antatt fundamentert på fast masse / fjell. Gulv på grunn og kjellervegger i betong.
Bærevegger og etasjeskiller i betong.
Yttervegger kled med teglstein og plater.
Flatt tak

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår vedlikeholdt, med normal bruks slitasje iht. alder.

ANNET:
Borettslag Durudveien 14A. Byggeår 1966.
2 roms leilighet i 2 etasje, balkong og bod i kjeller.
Gateparkering, men mulighet til leie av fast plass via styre.

Sentralt beliggende i Haslum, med gang avstand til buss og t-bane.
Korte avstander til barnehage, skoler og forretninger.

Oppvarming, varmekabel bad, øvrige rom løse og faste el panel ovner, samt peis ovn i stue.
Egen varmtvanns bereder i plassert på bad.

Ventilasjon, mekanisk avtrekk bad via kanal til yttervegg. Er denne tilkoblingen godkjent av styre !
Kjøkken ventilator avtrekk via kanal til yttervegg. Er denne tilkoblingen godkjent av styre !
Øvrige rom vegg og vindus ventiler ventiler.

Teknisk, døråpner, tv, internett, automatsikringer og røykvarslere.

DOKUMENTKONTROLL:
Se eiendom.
Opplysninger gitt av hjemmelshaver.
Egenerklæringsskjema ikke fremlagt.
Dette skjema følger som vedlegg til salgsprospekt. Det anbefales interessenter å lese igjennom skjema før et eventuelt salg / kjøp.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv, fliser bad og gang, øvrige rom parkett.
Vegg, fliser bad, øvrige rom malte flater og puss / micro sement.
Tak, malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg.
Analysen er gjennomført for å avdekke eventuelle feil og mangler ved boligen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Ingen, men hele leiligheten ble oppgradert og oppusset 2013 / 2014.

FELLESKOSTNADER:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Etasje 2	45			
Balkong				6
Bod kjeller		2		
SUM BYGNING	45	2		6
SUM BRA	47			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Gateparkering				
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Arealet er oppmålt med laser. Rommene er definert ut fra bruk, uavhengig av hva de er godkjent for av bygningsmyndigheter.

Kjøkken, stue, bad, gang og 1 soverom.

BRA-e:

Bod kjeller 2,0 m2.
Gateparkering, men mulighet til leie av fast plass via styre.

MERKNADER OM AREAL:

©mstr.no

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Overskyet / regn.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Anders Landehagen Enger

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Are Viggen

Byggmester og takstmann med 35 års erfaring og kompetanse fra bygg og anleggsbransjen.

09/01/2026



Are Viggen

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger, se under.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Bad oppusset 2014, av eier.
Fliser vegger og malt tak.

Normal levetid / brukstid fliser vegg 10 - 30 år.

Merknader: TG2 grunnet bom bak flere fliser i og rundt dusj sone.

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Bad oppusset 2014, av eier.
Fliser gulv.

Normal levetid / brukstid fliser gulv 10 - 30 år.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2014
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Plast sluk 1 stk. sjekket for membran og klemring.
Det ble søkt etter fukt på tilgjengelig overflater, uten at det ble indikert fuktforskjeller.
Det er boret hull i tilstøtende vegg, fra kjøkken mot dusj sone.

Normal levetid / brukstid membran. 10 – 20 år.

Merknader: TG2 grunnet manglende dokumentasjon / erklæringer av utførelse og material valg.

2. Kjøkken

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2014
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken innredning HTH fra 2014, med slette fronter og nedfelt vaskekum i laminert benkeplate med fliser.
Det ble undersøkt for fukt rundt vaskekum, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Normal levetid / brukstid kjøkken innredning. 15 – 35 år.

Merknader: Det anbefales å montere automatisk vannstopper i benkeskap.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Øvrige rom fremstår overflate godt vedlikeholdt, uten tegn til skader eller mangler utover normal bruksslitasje.
Vegger, vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflaten etter bilder, hyller etc. og noe misfarge / skjolder hvor bilder, hyller og møbler har vært plassert.
Gulv vil det som regel være diverse slitasje og noe misfarge / riper hvor møbler har vært plassert.
Dette er normalt i en fraflyttet boenhet og at slike mindre avvik er å anse som normalt.

Gulv skjevhet gulv målt med laser til +/- 10 til 15 mm målt i leiligheten, under referanse nivå på 25 mm.

Normal levetid / brukstid gulv, vegger og himling. 20 – 40 år.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.
Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdør med 2 lags isolerglass i trekarm fra 2014.
Det ble ikke registret punkterte glass og det ble fortatt en enkel funksjons test av tilfeldig valgte vinduer.
Ytterdør fra ca. 1990.

Normal levetid / brukstid vinduer og balkongdør. 20 – 60 år.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.
Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

©mstr.no

www.bmtf.no

Balkong, 6,0 m2 vest vendt, betongdekke med membran og plast fliser og rekkverk i stål og glass, høyde 1,0 meter.

Normal levetid / brukstid balkong 20 - 80 år.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2014 / 1966
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Utvendig røranlegg fra 1966.
Vvs stigeledninger fra 2014 / 1966.
Røranlegg i leiligheten fra 2014 / 1966.
Bad, vegg monterte toaletter, servant m/skap, dusj hjørne og opplegg vaskemaskin.
Fordelerskap over toalett på bad, med drens til sluk under servant.

Normal levetid / brukstid vann og avløpsledninger 20 - 60 år.

Merknader: TG2 grunnet manglende dokumentasjon / erklæringer ved oppussing bad og kjøkken.

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2014
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er ikke lekkasjesikret.

Egen varmtvannsbereder plassert i bad, ca. 100 liter fra 2014.

Normal levetid / brukstid varmtvanns bereder 20 - 40 år.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1966
Det var sist inspisert i Ukjent
Det var rengjort i Ukjent
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Det er påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Mekanisk avtrekk bad via kanal til yttervegg og naturlig avtrekk via kanal til tak.
Friskluftstilførsel til bad via spalte under dør.
Kjøkken ventilator med kanal til yttervegg.
Øvrige rom luftes via vegg og vindus ventiler.

Normal levetid / brukstid ventilasjons anlegg. 20 – 50 år.

Merknader: TG2 grunnet manglende godkjenning fra styre i borettslaget, for mekanisk avtrekk og luftekanaler fra bad og kjøkken ventilator til yttervegg.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ukjent

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1966 / 2014

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap i felles gang med automatsikringer og digital strømmåler.
Det elektriske anlegget har 5 kurser og er trolig dimensjonert opp mot byggeår sitt krav / standard.
Det elektriske anlegg er ikke vurdert, kun beskrevet.

Det anbefales at el. anlegget blir vurdert av en autorisert elektromontør.

Merknader: Manglende dokumentasjon / erklæringer på materiell og utførelse, ved oppgradering i leilighet.
Samsvarserklæring på ombygging av sikringsskap fra skru- til automatsikringer fremlagt.

©mstr.no

www.bmtf.no

Vær oppmerksom på:

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

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG2 grunnet bom bak flere fliser i og rundt dusj sone.
1.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 grunnet manglende dokumentasjon / erklæringer av utførelse og material valg.
6.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 grunnet manglende dokumentasjon / erklæringer ved oppussing bad og kjøkken.
6.3	Ventilasjon
	TG2 grunnet manglende godkjenning fra styre i borettslaget, for mekanisk avtrekk og luftekanaler fra bad og kjøkken ventilator til yttervegg.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Enger, Anders Landehagen	9578-5998-4-924332	2026-01-11 19:05:04

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
11. jan. 2026

Oppdragsnummer
45-0122/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Durudveien 14A, 1344 HASLUM

Meglerfirma
Nordvik Sandvika

Selgere
Anders Landehagen Enger

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
22. november 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: 3840354
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hosle Bygg AS Total renovert 2014

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hosle Bygg AS Total renovert 2014

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

Eventuell kommentar: Hosle bygg AS gikk konkurs og det har vært vanskelig å hente ut dokumentasjon i senere tid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Peishuset installerte peis i 2014 Pipen er rehabilitert med stålrør før jeg overtok

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Hosle Bygg AS Oppgradert sikringskapet og trukket nye ledninger. Installert spotlights. Installert koketopp/plate 2014

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er el-billadere tilgjengelig på parkeringsplasser tilhørende borettslaget

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hosle Bygg AS Total renovert bad 2014

---

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.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Total renovert 2014

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hosle Bygg AS Total renovert 2014 Egen innsats på gulv, vegger og tak.

---

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

Eventuell kommentar: Takstmann tok hull i veggen bak dusj sone og fant ingen tegn til fukt

---

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

Ja

Beskriv: -Dårlig trekk i pipa så kan være behov for en vifte på taket. -Pipa er rehabilitert med et stålrør som gjør at en vifte på toppen av pipa vil kunne sørge for konstant godt trekk.

---

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

Eventuell kommentar: Ingen feil men sikringen på badet går om varmtvannet tømmes nok samtidig som vaskemaskinen går.

---

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

Eventuell kommentar: Jeg har ikke hørt om det

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsvurdering 2025

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave 2013 Takstrapport/tilstandsrapport 2025

---

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: 45-0122/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Enger, Anders Landehagen	**2026-01-11**

Identifikasjon

bankID Enger, Anders Landehagen

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

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 brannteknisk 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**

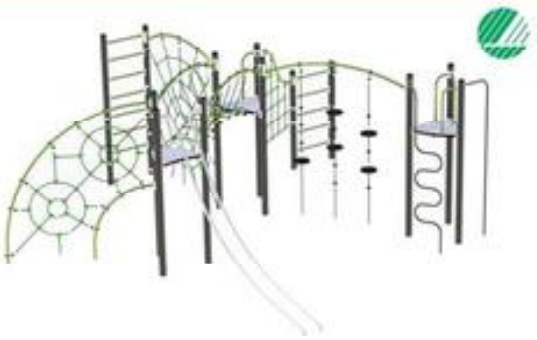
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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



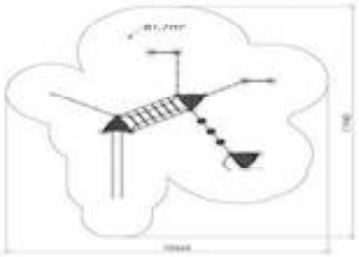


TEKNISK INFORMASJON

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 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

Transaksjon 09222115557546972321 Signert CA, TH

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.

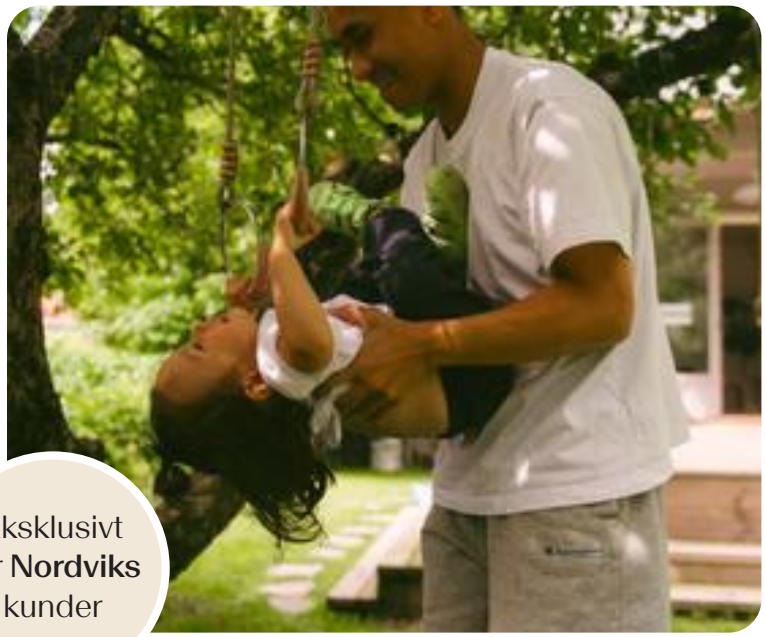
§ 6. Kjøring, parkering, sanksjon
Kjøring på gangveiene i Durud borettslag er i utgangspunktet forbudt, og parkering på gangveiene medfører borttauing for eiers regning og risiko. Det er forbud mot innkjøring på gangveier mellom kl. 22:00 og 07:00. Forbudet gjelder imidlertid ikke for dem som av medisinske 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.

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

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: 45-0122/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Durudveien 14A 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:

Andreas Solberg

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Vestre Bærum Eiendomsmegling AS
andreas.solberg@nordvikbolig.no
454 41 638