

Durudveien 20B



Velkommen til

Durudveien 20B



Salgsoppgaven produsert 1. august 2025

Haslum / Avløs

Lekker og lys 2-roms leilighet med stor terrasse | God planløsning og standard | Ingen dok.avgift | 5 min til T-bane

Prisantydning	3 700 000,-
Totalpris	3 700 000,-
P-rom	38 kvm
Bruksareal (BRA)	42 kvm
Soverom	1
Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel

Byggeår	1966

Megler	Eystein Garathun Næss
Telefon	951 69 623
E-post	e.naess@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Durudveien 20B er en lekker 2-roms leilighet som holder en fin standard og god planløsning. Leiligheten er innredet med lys entré med garderobe og walk-in gadrerobe, flislagt bad, romslig stue i åpen løsning med kjøkken, samt utgang til stor terrasse. Videre er det et romslig soverom og sovealkove. Leiligheten ligger fint til med kort avstand til butikker, T-bane, marka, skoler og barnehager.
Det er et veldrevet borettslag, som har gjennomgått mye vedlikehold de siste 10 årene. Det er mulighet å leie parkeringsplass med elbillader eller garasjeplass gjennom borrettslaget.

Høydepunkter:

- Flytt rett inn
- God planløsning
- Terrasse på ca. 14 m2
- Gangavstand til T-banestasjon
- Ingen dok.avgift eller forkjøpsrett

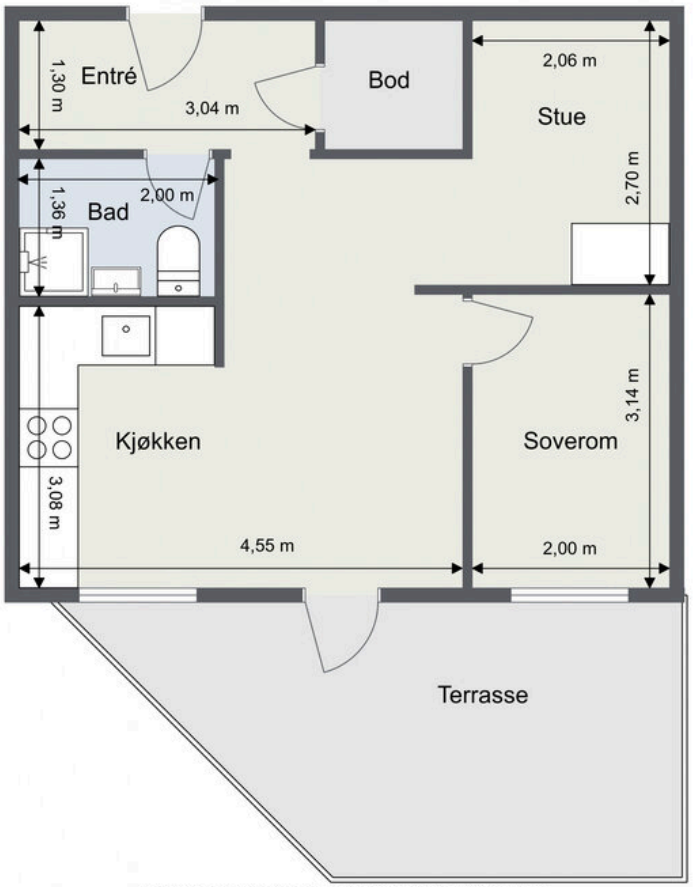
Arealer og innhold

Bruksareal (BRA):	42 kvm
Primærrom	38 kvm
Sekundærrom	4 kvm

Beskrivelse

Bruksareal
-1. underetasje: 2 kvm bod
1. etasje: 40 kvm Entré, Bad, kjøkken, Stue, Soverom, Bod
Primærrom
1. etasje: 38 kvm
Sekundærrom
1. etasje: 2 kvm

Durudveien 20B
1. Etasje



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar/eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.
TEK-Norge AS eier rettighetene for denne planskissen.

Forklaring av bilde/rommet
































Whirlpool









Informasjon

Durudveien 20B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0221/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Durudveien 20B, 1344 HASLUM
Gnr 5, bnr 72 i Bærum kommune
Andelsnr 245 i Durud Borettslag A/l, org.nr. 952265334

Selger
Eirik Granly Foss

Kjøpesum og omkostninger
3 700 000,- (Prisantydning)
95 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 795 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 796 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 805 650,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1966

Etasje
1

Antall soverom
1

Innhold
Dette er en flott mulighet til å sikre seg en lys og innbydende 2-roms, i et veletablert og attraktivt boligområde på Haslum. Leiligheten ligger tilbaketrukket til med nærhet til marka og flere flotte turmuligheter. Dette er samtidig en sentral beliggenhet med umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon (T-bane og buss), samt kort avstand til Sandvika sentrum med en rekke forretninger og servicetilbud.

Leiligheten ligger i byggets 1. etasje, med en god intern beliggenhet, og fremstår

svært delikat og innbydende. Fra stuen er det utgang til en hyggelig terrasse på ca. 11 kvm, som skaper en fin forlengelse av stuen på sommerstid.

Leiligheten disponerer en kjellerbod. Borettslaget har også et felles sykkelhus, for innlåsing av sykler.

Leiligheten inneholder:
- Entré, bad, stue/kjøkken, soverom, alkove/stue 2 og terrasse.

Standard

Entré:
Lys og innbydende entré med oppheng for yttertøy og muligheter skyvedørsgarderobe. Leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydisolering 30 dB. Det er også walk-in garderobe i entréen.

Stue:
Lys og åpen stue som er malt i tidsriktige farger og har godt med vindusflater som gir masse lysinnslipp. Gulvet er lagt med flott 1-stavs eikeparkett, samt det er downlights i langs veggene i stuen.
I stuen er det plass til hyggelig sittegruppe og tv-bord. Leiligheten har en god planløsning og holder en fin standard.
Fra stuen er det utgang til stor terrasse på ca. 11 m², som ble lagt i 2019. Dette gir leiligheten og stuen en fin forlengelse på varmere dager. Her er det plass til utemøbler og grill, så her kan du virkelig nyte sommeren.

Kjøkken:
Pent kjøkken som er i åpen løsning med stuen, og som er innredet med profilerte fronter i hvit, benkeplate og nedfelt vask med ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet har en fin størrelse og byr med rikelig med skap- og benkeplass, samt belysning under overskapene. Hvitevarene består av stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin, samt frittstående kjøleskap. Det er plass til spisebord mellom stuen og kjøkkenet.

Bad:
Badet er innredet med flislagte overflater med varmekabler i gulvet. Videre finner du toalett, servant med underskap, dusjkabinett og speilskap.

Soverom:
Leiligheten er i dag innredet med ett soverom og stue 2/alkove. Soverommet har en fin størrelse og har plass til seng, nattbord og kommoder. Stue 2/alkove dette rommet har tidligere blitt brukt som en alkove, i dag blir det brukt som stue 2.

Innvendige overflater
Gulv: Parkett og fliser
Vegger: Malt panel og fliser.
Himling: Malt himling.

Parkering

Styret oppgir følgende informasjon angående parkering:
"Vi tilbyr ulike typer parkering: ordinære parkeringsplasser, parkeringsplasser med motorvarmer, elbilparkering og garasjer. For øyeblikket har vi ledige parkeringsplasser med motorvarmer, mens det er venteliste for elbilparkering og garasjer."

Kontakt styret/megler for mer informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter

oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier fikk badet kontrollert av firma 24T-Rørservice AS 13.05.2018, som
oppgir følgende: Vi har sett og befart ditt baderom i ovennevnte adresse. Leiligheten er kjøpt av deg "as is", opplegget er originalt
gammelt. Det som er av nyere dato er vann og avløp til vaskemaskin, dusj/kabinett og dess koblinger. Vi kan ikke se noe som er i
ustand. Alt fungerte fint når vi testet utstyr og sjekket bad/kjøkken. Ikke noe å utsette på. Karakter: tilfredsstillende.

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, ufaglært
Arbeid som er utført: - Platting/terrassegulv ble lagt av forrige eier i 2019. - Ny terrassedør ble satt inn i regi av borettslaget i
2019. - Nye vinduer satt inn i regi av borettslaget i 2022.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier oppgir arbeid utført av Ampere Installasjon & Service AS i 2018.
Samsvarerklaring kan frembringes ved behov.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Tidligere eier oppgir at kontroll ble utført i forbindelse med arbeid i 2018 (se forrige punkt).

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: Firmanavn: TT-Teknikk Røranlegg ble modernisert i regi av borettslaget (uke 37/38
2021). Arbeidet som ble gjort omfatter både stammer, grenrør og bunnledninger. - avløpsrørene ble fornyet fra og med
stakeluke i kjeller og helt opp til takhatt. - Alle avløpsrør ble renset mekanisk og høytrykkspylet. - Rørfornying gjaldt også avløp til
WC, sluk og kjøkkenavløp. - toalett og rør som er knytte til dette ble demontert og remontert etter ferdigstillelse. - de
/remontering av vannløs (rør under vask) og stoppekraner - avslutningsvis ble det kjørt en kamerakontroll av utført arbeid.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/?sentralfyr/?ventilasjon?
Ja
Beskriv: Kontroll av ventilasjon utført i regi av borettslag i 2024.

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: Tidligere eier har oppgitt at lettvegg ble satt opp i 2011 mellom stue og soverom.
Tidligere eier har oppgitt at arbeidet ble utført av bygningskyndige

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller
soppskader?
Ja
Beskriv: Noen fliser har sprekker og noen mangler. Vaskeservant har et hakk, påvirker ikke funksjon.

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: Denne leiligheten har ikke ildsted. Borettslaget har imidlertid fått pålegg om utbedringer i henhold til forskrift om
brannsikkerhet.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel
skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Tidligere eier oppgir at det har vært skjeggkre i leiligheten og i blokk 20 forøvrig. Skadedyrkontroll og behandling ble
gjennomført i regi av borettslaget i 2021.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/?festeavgiften
/?fellesutgiftene/?fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Borettslaget har fått pålegg om utbedringer i henhold til krav om brannsikkerhet.

Bygningssakkyndig

Lasse Jensen

Byggemåte

Leiligheten ligger i bygningens 1. etasje og inneholder: Entré, bad, soverom, alkove og åpen stue/ kjøkkenløsning. Utgang/adkomst til terrasse fra stue.

Boligen virker å være i normalt god stand, men det må forventes oppgradering av badet.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen og/eller manglende dokumentasjon - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Erfaringsmessig bør det alltid forventes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger. Det vises forøvrig til rapporten for beskrivelser og vurderinger av
tilstandsgrader.

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:

Overflater:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Enkelte hull i parketten i alkove etter tidligere montert hems.
Stedvis manglende gulvlister i alkove.

Radon:
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig dører:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Dør til soverom er montert opp-ned.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Låskassen bør roteres for bedre funksjon.

Overflater og innredning:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Løs silikonfuge rundt vasken.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Silikonfuge rundt vasken bør utbedres for å unngå at vann trekker ned og skader benkeplaten.

Vannledninger:
Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
• Det er avvik:
Mye tyder på at det er utført arbeid på røranlegget uten fagmann.
Det er påvist en ulyd i kjøkkenkranen når det settes på max trykk. Sannsynlig årsak er løse deler i innmaten.

Elektrisk anlegg:
Det er manglende samsvarserklæringer som er årsaken til TG2.
En samsvarserklæring bekrefter at det elektriske anlegget er installert i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Uten denne erklæringen er det
ingen garanti for at anlegget er trygt, noe som øker risikoen for elektrisk støt, brann og andre farlige situasjoner.
Innhent dokumentasjon om mulig eller utfør en utvidet el-kontrol av anlegget.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En

samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.
Det gjøres spesielt oppmerksom på at det ikke kan konstateres tettesjikt/membran i rommet og at sluket er et eldre støpejernssluk med rust.
Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

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

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

Oppvarming

Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet. Naturlig ventilasjon.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 904,- pr. mnd.
Inkluderer: Bygningsforsikring, strøm fellesareal, forretningsførsel, styrehonorar, festeavgift, vaktmestertjenester, trappevask, fibernett og generell drift av borettslaget.

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr xx,- pr år.
- Alarm fra xx kr xx,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra xx kr xx,- pr mnd.

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

Formuesverdi

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

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

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

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

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 95 000,-

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

Rente: 5,55 %
Lånets restløpetid: 8 år

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

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

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

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

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Borettslaget hadde i 2023 et årsresultat på kr. +2.368.956,- mot budsjett +2.486.900,-. Det er budsjettert et årsresultat på +606.745,-.
Boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megleren for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler

Borretslagets vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

Dyrehold

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

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 90955561

Tomt

Beskrivelse av tomt

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

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

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

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

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

Servicetilbud:
Boligens nærbutikk er Rema 1000 Gjettum, som ligger 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.

Skoler og barnehager:
Boligen sogner til Løkeberg barneskole, som ligger ca. 15 min gange fra

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

Offentlig kommunikasjon:
Her bor du med kort avstand til flere kollektivtilbud. Fra boligen er det ca. 2min gange til Avløs T-banestasjon. Herfra går T-banen mot Oslo/Kolsås hvert 15. minutt, og tar deg til Majorstuen på ca. 20 min. Nærmeste bussholdeplasser er Gjettum, skole, med linjene 220, somn tar deg til Sandvika sentrum på 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.

Offentlig kommunikasjon

Kun minutter og gå til Avløs t-bane.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest datert 26.03.1990.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Id 202101
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer Delareal 45 764 m
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende
Delareal 74 m
ArealbrukBane (nærmere angitt baneformål),Nåværende

Id 1963080
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1963080)
Navn VALLER (mellom Bærumsv./Bærumsbanen (SSE)
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 08.01.1965
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8762/1963080.pdf
Delarealer Delareal 38 452 m
Formål Blokkbebyggelse

Delareal 3 370 m
Formål Kjørevei

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

Id 2009032 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2009032)
Navn KOLSÅSBANEN PARSELL VALLER - GJETTUM
Plantype Områderegulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 15.06.2011
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9379/2009032.pdf
Delarealer Delareal 632 m
Formål Parkeringsplasser
Feltnavn p PP 1

Id 1951169
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1951169)
Navn SOLBERGSTUA
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 30.09.1952
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8673/1951169.pdf
Delarealer Delareal 12 m
Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommene er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med 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 overtakelsen.

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. 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.

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,10% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 40 700,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rådgivning kr. 2 300,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 500,-

Samlet skal selger betale kr. 119 260,- 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 1. august 2025

Megler

Eystein Garathun Næss, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95169623

Meglerforetaket

Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 919159863

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, brebånd 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, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Durudveien 20B

Durudveien 20B

Nabolaget Avløs/Durudveien - vurdert av 60 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Løkeberg skole (1-7 kl.) 502 elever, 23 klasser	9 min 0.4 km
Levre skole (1-7 kl.) 581 elever, 25 klasser	5 min 2.3 km
Evje skole (1-7 kl.) 335 elever, 24 klasser	6 min 2.5 km
Gjettum skole (8-10 kl.) 329 elever, 24 klasser	10 min 0.9 km
Ramstad skole (8-10 kl.) 535 elever, 38 klasser	6 min 3 km
Valler videregående skole 486 elever, 18 klasser	21 min 1.9 km
Nadderud videregående skole 460 elever	5 min 2.4 km

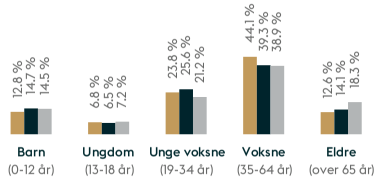
Offentlig transport

Avløs Linje 2, 3, 5	6 min 0.5 km
Avløs Linje 220	9 min 0.7 km
Blommenholm stasjon Linje L1	7 min 3.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 16.8 km
Oslo Gardermoen	53 min

Barnehager

Gjettumkollen barnehage (1-5 å... 99 barn	13 min 1.1 km
Gjettum barnehage (1-5 år) 55 barn	13 min 1.1 km
Lillehagen barnehage (1-5 år) 92 barn	13 min 1.2 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane

Sport

Løkeberg skole Gymnastikksal	9 min
Gjettum skole	10 min
Friskis & Svettis	3 min
Gnist Gjettum	4 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100



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

Tilstandsrapport

Leilighet i boligblokk
Durudveien 20 B, 1344 HASLUM
BÆRUM kommune
gnr. 5, bnr. 72
Andelsnummer 245

Sum areal alle bygg: BRA: 42 m² BRA-i: 40 m²



Befaringsdato: 26.06.2025 **Rapportdato:** 27.06.2025 **Oppdragsnr.:** 12901-1715 **Referansenummer:** CM2729

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Lasse Jensen **Vår ref:** Lasse Jensen

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

Norsk takst

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

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

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

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

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig

Lasse Jensen
Uavhengig Takstingeniør
lasse.jensen@tek-norge.no
930 30 092

Durudveien 20 B, 1344 HASLUM
Gnr 5 - Bnr 72
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Durudveien 20 B, 1344 HASLUM
Gnr 5 - Bnr 72
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i bygningens 1. etasje og inneholder: Entré, bad, soverom, alkove og åpen stue/ kjøkkenløsning.
Utgang/adkomst til terrasse fra stue.

Boligen virker å være i normalt god stand, men det må forventes oppgradering av badet.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen og/eller manglende dokumentasjon - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Erfaringsmessig bør det alltid forventes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.
Det vises forøvrig til rapporten for beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Leilighet i boligblokk - Byggeår: 1966

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med rammer/karm av tre og utvendig lettmetallbeslag med isolerglass.
Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med rammer og karm av tre og utvendig lettmetallbeslag med isolerglass.
Østvendt terrasse i trekonstruksjoner med adkomst/utgang fra stue/kjøkken.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med parkett.
Overflater vegger med malt panel.
Overflater himling med glatte malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Eldre hovedkonstruksjoner for bad. Senere lagt fliser og skiftet deler av innredningen.
Vegger og gulv med flislaget overflater.
Badet er innredet med servant med underskap, toalett og dusjkabinett.
Det er opplegg for vaskemaskin.
Sluk av støpejern.
Det er varmekabler i gulv.

KJØKKEN Gå til side

Alder på kjøkkeninnredning er ikke opplyst eller kjent.
Innredning med profilerte fronter. Benkeplate i tre. Nedfelt vask av porselen. Det er integrerte hvitevarer som platetopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Det er opplyst gjennom egenerklæringen at det ble gjennomført rørfornying av avløpsrørene i regi av borettslaget i 2021.
Boligen har naturlig ventilasjon. Elektrisk avtrekk fra badet.
Ukjent varmtvannstank.

Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm.
Sikringsskapet er plassert i felles oppgang.
Boligen er utstyrt med røykvarsler og 6 kg pulverapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

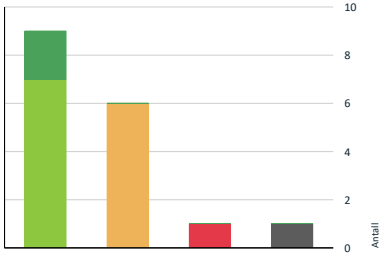
Leilighet i boligblokk

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert. Det kan derfor ikke utelukkes at enkelte rom har endret bruk og krever søknad om bruksendring.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten.
Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i boligblokk

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBLOKK

Byggeår
1966

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med rammer/karm av tre og utvendig lettmetallbeslag med isolerglass.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med rammer og karm av tre og utvendig lettmetallbeslag med isolerglass stemplet med produksjonsår: 2022

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Østvendt terrasse i trekonstruksjoner med adkomst/utgang fra stue/kjøkken.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater gulv med parkett.
Overflater vegger med malt panel.
Overflater himling med glatte malte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte hull i parketten i alkove etter tidligere montert hems.
Stedvis manglende gulvlister i alkove.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak fordi avvikene i hovedsak er kosmetiske, men for å få TG1 må parketten repareres og fotlister monteres.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er utført målinger i stue/kjøkken og på soverom.

Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 8 mm gjennom hele rommet i stue/kjøkken.

Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. 2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innbærer.
ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter.
Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

TG 2 Radon

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

Durudveien 20 B, 1344 HASLUM
Gnr 5 - Bnr 72
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ikke krav til radonmåling i private boliger med mindre det er utleiedel. Det anbefales likevel da radon kan ha negative konsekvenser for helse.

Måling av radon og eventuelle tiltak knyttet til dette er normalt sameiets/borettslagets ansvar. Hva som gjelder her er ukjent.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dør til soverom er montert opp-ned.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Låskassen bør roteres for bedre funksjon.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Eldre hovedkonstruksjoner for bad. Senere lagt fliser og skiftet deler av innredningen.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vegger og gulv med flislaget overflater.
Badet er innredet med servant med underskap, toalett og dusjkabinett.
Det er opplegg for vaskemaskin.
Sluk av støpejern.
Det er varmekabler i gulv.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det ikke kan konstateres tettesjikt/membran i rommet og at sluket er et eldre støpejernssluk med rust.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Over 300 000

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er åpning i veggen mot badet fra kjøkkenet og hulltaking var defor ikke nødvendig.

Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via åpningen og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i nedre del av vegg mot servant/dusj.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Alder på kjøkkeninnredning er ikke opplyst eller kjent.

Innredning med profilerte fronter. Benkeplate i tre. Nedfelt vask av porselen. Det er integrerte hvitevarer som platetopp og stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Løs silikonfuge rundt vasken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Silikonfuge rundt vasken bør utbedres for å unngå at vann trekker ned og skader benkeplaten.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
• Det er avvik:

Mye tyder på at det er utført arbeid på røranlegget uten fagmann.

Det er påvist en ulyd i kjøkkenkranen når det settes på max trykk. Sannsynlig årsak er løse deler i innmaten.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget bør sjekkes av fagperson.
• Tiltak:

Selv om kjøkkenkranen fungerer, må det forventes at den må skiftes i nær fremtid.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Det er opplyst gjennom egenerklæringen at det ble gjennomført rørfornying av avløpsrørene i regi av borettslaget i 2021. Rørfornying forlenger normalt brukstiden vesentlig.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Elektrisk avtrekk fra badet.

TG IU Varmtvannstank

Ukjent varmtvannstank. Tanken er skjult bak kjøkkeninnredningen og er derfor ikke vurdert.
Alder og tilkobling er ukjent og det anbefales derfor ytterligere undersøkelser.

TG 2 Elektrisk anlegg

Durudveien 20 B, 1344 HASLUM
Gnr 5 - Bnr 72
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

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

Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm. Sikringsskapet er plassert i felles oppgang.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent. Deler av anlegget er eldre.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Ikke utført arbeid i eierperioden iflg eier.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
   Det er fremvist to stk samsvarserklæringer, men ikke fremvist for blant annet downlights mm.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja Det er fremvist dokumentasjon for enkel el-sjekk i 2018

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Eier opplyser at sikringer ikke løser ut ofte, men en sjelden gang i blant ved bruk av mye utstyr på kjøkken samtidig.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja
    Det er manglende samsvarserklæringer som er årsaken til TG2.
    En samsvarserklæring bekrefter at det elektriske anlegget er installert i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Uten denne erklæringen er det ingen garanti for at anlegget er trygt, noe som øker risikoen for elektrisk støt, brann og andre farlige situasjoner.
    Innhent dokumentasjon om mulig eller utfør en utvidet el-kontrol av anlegget.

Generell kommentar

Det er feil merking av leilighetsnummer på kursfortegnelsen. Riktig kursfortegnelse henger i sikringsskapet ved siden av

Durudveien 20 B, 1344 HASLUM
Gnr 5 - Bnr 72
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

TG 0 Brannstekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med røykvarsler og 6 kg pulverapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Durudveien 20 B, 1344 HASLUM
Gnr 5 - Bnr 72
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i boligblokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	40			40	11
Kjeller		2		2	
SUM	**40**	**2**			**11**
SUM BRA	**42**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Bad, kjøkken, Stue, Soverom, Bod		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert. Det kan derfor ikke utelukkes at enkelte rom har endret bruk og krever søknad om bruksendring.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Utført arbeid på elektrisk anlegg.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i boligblokk	38	2

Durudveien 20 B, 1344 HASLUM
Gnr 5 - Bnr 72
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.6.2025	Lasse Jensen	Takstingeniør
	Eirik Granly Foss	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Durudveien 20 B

Hjemmelshaver
Durud Borettslag A/l, Oslo Universitetssykehus Hf

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/DURUD BORETTSLAG A/L	952265334			Foss Eirik Granly

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
245

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	Type
0	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.06.2025		Gjennomgått		Nei
Jensen Elektriske AS	16.01.2017	Samsvarserklæring: - Montere koblingsboks for oppvaskmaskin	Gjennomgått		Nei
Ampere Installasjon & Service AS	16.03.2018	El-sjekk rapport	Gjennomgått		Nei
Ampere Installasjon & Service AS	01.03.2022	Samsvarserklæring: - Ikke spesifisert	Gjennomgått		Nei
24T Rørservice AS		Vurdering av røranlegg på våtrom. Udatert	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Durudveien 20 B, 1344 HASLUM
Gnr 5 - Bnr 72
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannetekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Durudveien 20 B, 1344 HASLUM
Gnr 5 - Bnr 72
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/CM2729

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Foss, Eirik Granly	9578-5999-4-1126922	2025-06-25 11:31:31

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
25. jun. 2025

Oppdragsnummer
56-0221/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Durudveien 20B, 1344 HASLUM

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Eirik Granly Foss

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

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

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier fikk badet kontrollert av firma 24T-Rørservice AS 13.05.2018, som oppgir følgende: Vi har sett og befart ditt baderom i ovennevnte adresse. Leiligheten er kjøpt av deg "as is", opplegget er originalt gammelt. Det som er av nyere dato er vann og avløp til vaskemaskin, dusj/kabinett og dess koblinger. Vi kan ikke se noe som er i ustand. Alt fungerte fint når vi testet utstyr og sjekket bad/kjøkken. Ikke noe å utsette på. Karakter: tilfredsstillende.

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

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

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: - Platting/terrassegulv ble lagt av forrige eier i 2019. - Ny terrassedør ble satt inn i regi av borettslaget i 2019. - Nye vinduer satt inn i regi av borettslaget i 2022.

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?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier oppgir arbeid utført av Ampere Installasjon & Service AS i 2018. Samsvarerklaring kan frembringes ved behov.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Tidligere eier oppgir at kontroll ble utført i forbindelse med arbeid i 2018 (se forrige punkt).

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er ladebokser satt opp i regi av borettslaget på fellesparkeringer. Fast pris på 750kr i måneden inkluderer lading. Plasser deles ut til andelseiere etter søknad.

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: Firmanavn: TT-Teknikk Røranlegg ble modernisert i regi av borettslaget (uke 37/38 2021). Arbeidet som ble gjort omfatter både stammer, grenrør og bunnledninger. - avløpsrørene ble fornyet fra og med stakeluke i kjeller og helt opp til takhatt. - Alle avløpsrør ble renset mekanisk og høytrykkspylet. - Rørfornying gjaldt også avløp til WC, sluk og kjøkkenavløp. - toalett og rør som er knytte til dette ble demontert og remontert etter ferdigstillelse. - de /remontering av vannløs (rør under vask) og stoppekraner - avslutningsvis ble det kjørt en kamerakontroll av utført arbeid.

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Kontroll av ventilasjon utført i regi av borettslag i 2024.

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: Tidligere eier har oppgitt at lettvegg ble satt opp i 2011 mellom stue og soverom. Tidligere eier har oppgitt at arbeidet ble utført av bygningskyndige.

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?

Ja

Beskriv: Noen fliser har sprekker og noen mangler. Vaskeservant har et hakk, påvirker ikke funksjon.

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: Denne leiligheten har ikke ildsted. Borettslaget har imidlertid fått pålegg om utbedringer i henhold til forskrift om brannsikkerhet.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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

Beskriv: Tidligere eier oppgir at det har vært skjeggkre i leiligheten og i blokk 20 forøvrig. Skadedyrkontroll og behandling ble gjennomført i regi av borettslaget i 2021.

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Borettslaget har fått pålegg om utbedringer i henhold til krav om brannsikkerhet.

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0221/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Foss, Eirik Granly	2025-06-25

Identifikasjon

bankID Foss, Eirik Granly

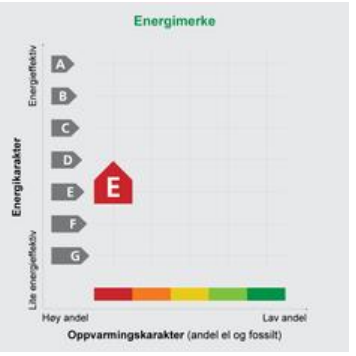
Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Durudveien 20B
Postnr	1344
Sted	Haslum
Andels-/leilighetsnr.	245 /
Gnr.	5
Bnr.	72
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0104
Merkenr.	A2022-1364292
Dato	01.03.2022



Innmeldt av	Anne Rålien

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1965
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	40
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Durudveien 20B	Gnr: 5
Postnr/Sted: 1344 Haslum	Bnr: 72
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr:
Bolignr: H0104	Festenr:
Dato: 01.03.2022 14:19:29	Bygnnr:
Energimerkenummer: A2022-1364292	
Ansvarlig for energiattesten:	
Energimerking er utført av: Anne Rålien	

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2023 for Durud Borettslag

Organisasjonsnummer: 952265334
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 27. oktober kl. 09:00 til 30. oktober kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 107.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **90**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

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

Antall stemmer for vedtaket: **89**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Valg av protokollvitne

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

Styrets innstilling
Lyder Von Tangen velges som protokollvitne

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

Antall stemmer for vedtaket: **88**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Oppussing av oppganger

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

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

Forslaget ble vedtatt med alminnelig flertall.

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

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

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

Reservefondet vil pr 31.12.23 være på kr 2 372 989

Arbeidskapitalprognose pr 31.12.23 vil være kr 2 100 000.

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

> **Forslag til vedtak:**
> Ovennevnte forslag med finansieringsplan godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **68**
Antall stemmer mot vedtaket: **19**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Haslum, 30. oktober 2023

Guni Haukland/s/
Møteleder

Johan Lyder Von Tangen/s/
Protokollvitne

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.

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

Transaksjon 09222115557546972321 Signert CA, TH

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

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

DURUD BORETTSLAG

Vedtatt i generalforsamling den 07. juni 2006.
Pkt. 8 endret i generalforsamling 05.05.09
Pkt. 2 endret i generalforsamling 01.06.10
Pkt.6 endret i generalforsamling 31.05.11
Pkt. 2 og 9 endret i generalforsamling 03.05.12
Pkt. 3 og 7 endret i ekstraordinær generalforsamling 19.06.19
Nytt pkt. 12 vedtatt i generalforsamling 06.05.24
Pkt. 5 og 6 endret i generalforsamling 15.05.25

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

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

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

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

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

3. Renhold
Trappene vaskes av eksternt byrå.

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

Alt avfall som kastes i søppelhusene må være forsvarlig innpakket.

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

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

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

Utenom disse tider og på helligdager skal vaskeriene ikke benyttes.

På søn- og helligdager må tøy IKKE henge i tørkestativet.

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

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

6. Parkering/kjøring på fellesarealer
Motorkjøretøy plasseres kun på parkeringsplasser og sykler i stativene.
Kjøring og parkering innenfor bommene er kun tillatt for av- og pålessing. Når man er ferdig, skal bil kjøres ut av området. Helsetjenester og håndverkere i oppdrag kan stå inne på området innenfor tillatt kjøretid..

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

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

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

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

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

Det er ikke anledning til å legge fliser på balkongene.

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

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

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

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

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

Bærum kommune

Utskriftsdato: 01.08.2025

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	5	**Bruksnr.**	72	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Durudveien 20B, 1344 HASLUM								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen restanse på kommunale avgifter på eiendommen hos Bærum kommune.	☒
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter hos Bærum kommune	☐
Betalingsinformasjon Bankkonto: 1506 97 73122 KID: Forfall: Kr	☐
Faktura betales samlet av sameie/borettslag. For oversikt over seksjonen, ta kontakt med: Durud Borettslag	☒

Kommentarer

Sameiet har ingen restanse per 30.06.2025. Ta kontakt med sameiet for oversikt over seksjonen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

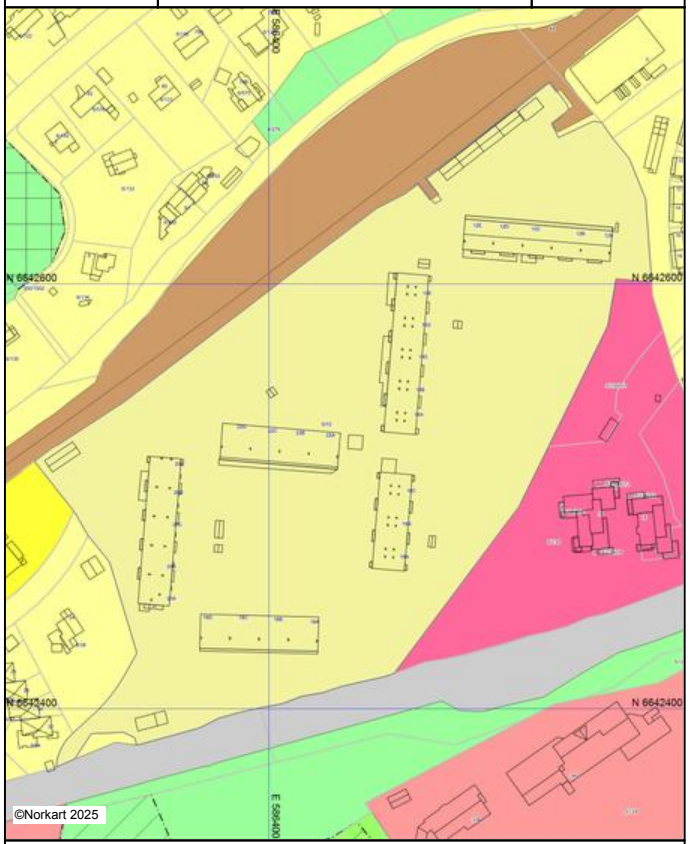
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 5/72
Adresse: Durudveien 20B
Utskriftsdato: 01.08.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

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

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

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

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

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

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

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

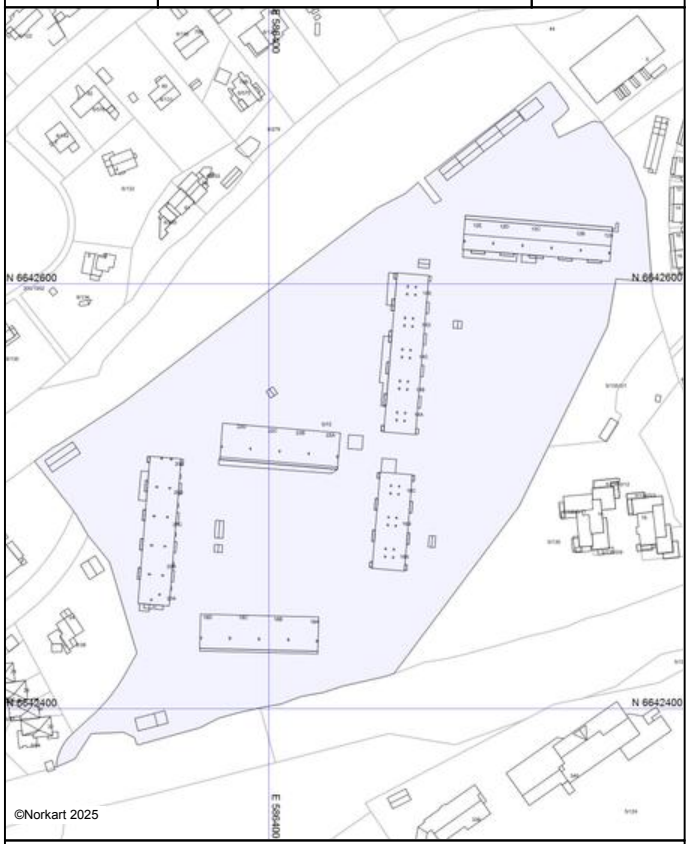
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 5/72
Adresse: Durudveien 20B
Utskriftsdato: 01.08.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

BÆRUM KOMMUNE

PlanID 2009032

I medhold av § 12-12 i Plan- og bygningsloven av 27.6.2008 nr.71 har Bærum kommunestyre i møte 15.6.2011 vedtatt disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR
KOLSÅSBANEN, PARSELL VALLER – GJETTUM, Alt. B, undergang

HENSIKT
§1 Planen skal legge til rette for oppgradering av Kolsåsbanen på strekningen fra Valler til Gjettum. Banen skal oppgraderes til metrostandard med strømskinne. Tiltaket skal i hovedsak utbygges innenfor eksisterende baneareal, men nødvendig areal til ny stasjonsutforming med universelt tilgjengelige atkomster må sikres, samt arealer til anleggsgjennomføring.

FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET
§2.1 Det skal ved planlegging og opparbeidelse av tiltak legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenking. Det skal redegjøres for tiltakets løsninger innenfor temaene avfall, transport, massehåndtering og materialbruk. Det skal utarbeides miljøoppfølgingsprogram.
§2.2 Planområdet skal så langt det er mulig, opparbeides etter prinsipper for universell utforming og tilgjengelighet.

AREALFORMÅL
BEBYGGELSE OG ANLEGG – (PBL § 12-5 NR.1)
§3 SENTRUMSFORMÅL
Felt S1, S2
Detaljregulering skal utarbeides samlet for felt S1 og S2.
Del av feltene er omfattes av HENSYNSSONE, Fare – høyspenningsanlegg jfr. §11.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 nr.2)
§4 KJØREVEI,
FELT oKV 1-4 er offentlig vei
Kjøreveier skal opparbeides etter Bærum kommunes gjeldende veinormaler. Kjøreveiene er detaljert avklart i reguleringsplan med tilhørende illustrasjoner.
Eksisterende veier som benyttes til anleggstrafikk skal settes i stand etter anleggsperioden.

GANG- OG SYKKELVEI
§5 Felt o-g/s 1,2
Innenfor feltene skal det opparbeides gang og sykkelvei.

§6 GANGVEI
Felt o-gangvei
Innenfor feltene skal det opparbeides gangvei.

§7 FORTAU
Felt o-fortau 1, o-fortau 2
Innenfor feltene skal det opparbeides fortau.

§8 PENDLER-/ INNFARTSPARKERING
Felt o I/P
Det skal opparbeides parkeringsplasser for bil, HC-plasser og plasser for sykkelparkering innenfor feltet. Likeledes ladestasjon for el-biler.
Det skal tilstrebes god sykkelparkeringsdekning ved stasjonen. Redegjørelse for sykkelparkering skal foreligge til byggesaksbehandling.

§9 TRASE FOR SPORVEI/FORSTADSBANE
Felt S/F1 og S/F2
Feltet skal nyttes til banelegeme og banetekniske anlegg med tilhørende ramper, støttemurer, fyllinger, skjæringer, støyvoller/støyskjermer, gjerder m.m. Bygg og konstruksjoner som er nødvendige for driften kan oppføres innenfor feltene (vist på illustrasjonsplan dokument 1169042)

a) Forbindelse mellom plattformene skal opparbeides som undergang.

<u>Støy og vibrasjoner</u>
Tiltak for sikring mot støy, strukturlyd og vibrasjoner skal være gjennomført før bane tas i bruk.

<u>Luftoverført støy</u>
T-1442, skal legges til grunn for behandling av støy både i anleggsfasen og i driftsfasen.

Der tiltaket fører til økt støy fra veitrafikk (3 dB eller mer) skal det beregnes støy fra både veitrafikk og bane, og tiltak mot begge støykilder skal utredes. Grenseverdi for støy fra veitrafikk er gitt i retningslinje T-1442, tabell 2.

Anleggsfasen:
For anleggsfasen gjøres støygrenser i kap.4, tabell 4 gjeldende.

Driftsfasen:
For driftsfasen skal støygrenser i kap.3, tabell 2 være retningsgivende.

Innendørs lydkrav i NS 8175 klasse C (tabell 5) skal oppfylles. For bygninger hvor det blir teknisk vanskelig eller uforholdsmessig kostbart, tillates avvik på opp til 5 dB innendørs, tilsvarende NS 8175 klasse D.

Strukturlyd
Maksimalt strukturlydnivå skal ikke overstige LAmax 32 dB i oppholdsrom i boliger, ref.NS 8175. Kravet skal kontrolleres mot målt og beregnet statistisk maksimalnivå 95 % som beskrevet i metode for ettermåling av strukturstøy, dokument 186588. Eventuell annen målemetode skal godkjennes av helsemyndigheten i Bærum kommune.

Vibrasjoner
For vibrasjoner settes grenseverdien for statistisk maksimal verdi for veiet vibrasjonshastighet til vw95 = 0,3 – 0,6 mm/s.
Den laveste av de parvise grensevediene skal legges til grunn som en målsetting. Dette samsvarer med grenseverdien i klasse C i NS 8176.

Kontroll
Tiltakshaver er ansvarlig for at grensene for luftoverført støy, strukturlyd og vibrasjoner er i samsvar med godkjente forutsetninger. Forholdene på aktuelle eiendommer skal dokumenteres med målinger etter at banen er satt i drift. Det skal utarbeides et program for etterkontroll med angivelse av tidspunkt, ansvarsforhold og konkrete avbøtende tiltak hvis grenseverdiene overskrides. Etterkontrollen skal utføres umiddelbart etter at banen er satt i drift. Programmet skal godkjennes av helsemyndigheten i kommunen.

Utslipp
Det er ikke tillatt med utslipp av forurenset vann til grunn og vassdrag innenfor anleggsområdene. Drifts- og drensvann fra anleggsområdet som føres til offentlige ledninger eller resipient, skal ha en vannkvalitet som ikke medfører fare for forurensning. Dette gjelder også for overvann fra stasjonsområdene etter at anleggsperioden er over.

§10 Belysning
Det skal redegjøres for belysning av stasjonen med særlig vekt på å unngå lysforurensning mot omkringliggende boliger.
Lysarmatur som skjermer for lysforurensning og avskjerming til naboer foretrekkes. Det må være en balansert belysning slik at kontrastforhold på plattformen kommer godt fram.

§11 Byggesaksbehandling i henhold til byggesaksforskriften.
Alle banetekniske tiltak (spor, kontaktledningsanlegg, teleanlegg, skap/bygg på inntil 10 m2, sikkerhetsgjerder, master, fundamenter og kabelkanaler), skjæringer og fyllinger samt støttemurer som ikke er nevnt nedenfor, er detaljert avklart i reguleringsplan med tilhørende illustrasjoner og er dermed fritatt fra saksbehandling og kontroll.
Støyskjermer og teknisk bygg omfattes ikke av unntaket.

HENSYNSSONER
SIKRINGS-, STØY- OG FARESONE (PBL §11-8a)
§12 Del av feltene S1, S2 og oI/P omfattes av hensynssone – høyspenningsanlegg.
Området skal være ubebygd. Det er ikke tillatt å opparbeide bygg innenfor faresonen.

BESTEMMELSESOMRÅDE (PBL §12-7)
§13 Anlegg og Riggområde
Områder som på plankart er markert som anlegg- og riggområde kan benyttes til dette så lenge anleggsarbeidene foregår.
Senest ett år etter at anleggsarbeidene er avsluttet skal arealene istandsettes.
Eksisterende veier som benyttes til anleggstrafikk skal etter anleggsperioden settes i stand i henhold til gjeldende normer.
Anleggs- riggområde opphører når kommunen har fått melding om at anlegget eller deler av dette er ferdigstilt og det deretter er truffet vedtak om opphør av den midlertidige bruk.

***

BÆRUM KOMMUNE

PlanID 2009031

I medhold av § 12-12 i Plan- og bygningsloven av 27.6.2008 nr.71 har Bærum kommunestyre i møte 4.5.2011 vedtatt disse bestemmelser.

I medhold av § 12-14 i Plan- og bygningsloven av 27.06.2008 har reguleringssjefen iht. delegert myndighet, vedtatt mindre endring av disse bestemmelsers § 12. Endringene er vist med * og kursiv.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR KOLSÅSBANEN, PARSELL AVLØS – DURUD. ALT. B

§ 1 HENSIKT

Planen skal legge til rette for oppgradering av Kolsåsbanen på strekningen Avløs – Durud. Banen skal oppgraderes til metrostandard med strømskinne. Areal til bane og ny stasjon med universelt tilgjengelige atkomster må sikres, samt arealer til anleggsgjennomføring.
Det skal legges til rette for driftsbase for renhold, parkering og reparasjoner av T-banemateriell.

§2 FELLESBESTEMMELSE

- Planområdet skal, så langt mulig, opparbeides etter prinsipper for universell utforming.

- Det skal ved planlegging og opparbeidelse av tiltak legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenking. Det skal redegjøres for tiltakets løsninger innenfor temaene avfall, transport, massehåndtering og materialbruk. Det skal utarbeides miljøoppfølgings-program som skal foreligge til rammesøknad..

Det skal ved planlegging og opparbeidelse av tiltak legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning. Det skal redegjøres for tiltakets løsninger innenfor temaene avfall, transport, massehåndtering og materalbruk, samt lysvirkning, trafikksikkerhet,støy (både i anleggesituasjonen og permanent), materialbruk, forholdet til kulturminner og energi.
Broen over Avløsveien skal fremstå med god arkitektur og kunstnerisk utforming med materialvalg som forskjønner områder.

"Det skal utarbeides et MOP som skal foreligge til rammesøkanden .
Miljøoppfølgingsprogrammet skal bl.a. omhandle uavhengig etterkontroll av støyforholdene.

BEBYGGELSE OG ANLEGG – (PBL § 12-5 NR.1)

§ 3 Boliger

Felt BF1 – BF4 frittliggende småhusbebyggelse
Grad av utnytting skal ikke overskride BYA = 20 % for eneboliger og BYA = 25% for tomannsboliger (to likeverdige boenheter).
For eneboliger og tomannsboliger skal det settes av et brukbart uteoppholdsareal (MUA) på henholdsvis 300 m² og 200 m² pr. boligenhet. For hybelleilighet kreves 50 m² i tillegg.

Terrasser og takterrasser som ikke er overbygget kan medregnes som uteoppholdsareal, men minimum 80 % av MUA skal ligge på terreng.

Det skal avsettes plass til 2 parkeringsplasser pr. boenhet og en parkeringsplass for hybel.
I beregningen av BYA skal krav til antall biloppstillingsplasser medtas med 18 m2 pr. plass.

Ny boligbebyggelse skal tilfredsstille gjeldende krav til innendørs luftoverført støy, vibrasjoner og strukturlyd. Grenseverdier i retningslinje T-1442, tabell 2, gjøres gjeldende for utearealer for rekreasjon og lek.

Deler av feltene er regulert som midlertidig trafikkområde, jfr. § 12

Atkomst til boligtomter er vist på plankart med pil.

Deling av eiendommer tillates ikke.

§4 Uteoppholdsareal

Felt UA
Terrengformasjonene tillates ikke endret. Det kan legges til rette for restaurering/istandsetting av administrasjonsbygningens hageanlegg.

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

§ 5. Kjørevei, felt oKV er offentlig vei
Kjøreveiene er detaljert avklart i reguleringsplan med tilhørende illustrasjoner og er dermed unntatt saksbehandling og kontroll SAK 2003, § 7 nr. 1a.
Eksisterende veier som benyttes til anleggstrafikk skal settes i stand etter anleggsperioden.

§6 Veitrafikkstøy

Eksisterende boliger som har veitrafikkstøy fra Nesveien skal beskyttes slik at veitrafikkstøy på en privat uteplass, balkong eller terrasse kommer under Lden=52 dB.
Innendørs lydkrav fra veitrafikk skal tilfredsstille kravene i NS 8175 tabell 5 klasse C, eventuelt klasse D for eldre bebyggelsedersom det er vanskelig å tilfredsstille klasse C.

§ 7. Trase for sporvei/forstadsbane, felt S/F1 og S/F2

a) Feltet skal nyttes til banelegeme og banetekniske anlegg med tilhørende ramper, støttemurer, fyllinger, skjæringer, støyvoller/støyskjermer, gjerder m.m. Bygg og konstruksjoner som er nødvendige for driften kan oppføres innenfor feltene.

Anleggsfasen:
For anleggsperioder med varighet inntil 6 uker, gjøres støygrenser i retningslinje T-1442 kap.4, tabell 4 gjeldende.
For lengre anleggsperioder gjøres T-1442, kap 4, tabell 6 gjeldende.

Driftsfasen
- Luftoverført støy
For driftsfasen gjøres støygrenser i retningslinje T-1442 kap.3, tabell 2 gjeldende.
Ved støyberegninger av samlet støybelastning fra flere kilder skal utendørs støygrense skjerpes med 3 dB for gjennomsnittlig lydnivå. For tog som ikke er i trafikk og som skal til og fra driftsbasen legges maksimalverdiene for kategori industri, havner og terminaler til grunn.

Gjennomsnittlig lydnivå over døgnet, Lden = 55 dB
Maksimalt lydnivå på natt, L5AF = 75 dB (ordinær trafikk)
Maksimalt lydnivå på natt, L5AF = 60 dB (tog til og fra driftsbase)
Innendørs lydkrav i NS 8175 klasse C (tabell 5) skal oppfylles. For bygninger hvor det blir teknisk vanskelig eller uforholdsmessig kostbart, tillates avvik på opp til 5 dB innendørs, tilsvarende NS 8175 klasse D.

- Strukturlyd
Maksimalt strukturlydnivå skal ikke overstige LAmax 32 dB i oppholdsrom i boliger, ref. NS 8175. Kravet skal kontrolleres mot målt og beregnet statistisk maksimalnivå 95 % som beskrevet i metode for ettermåling av strukturstøy, dokument 186588. Eventuell annen målemetode skal godkjennes av helsemyndigheten i Bærum kommune.

- Vibrasjoner
For vibrasjoner settes grenseverdien for statistisk maksimal verdi for veiet vibrasjonshastighet til vw95 = 0,3 – 0,6 mm/s.
Den laveste av de parvise grensevediene skal legges til grunn som en målsetting. Dette samsvarer med grenseverdien i klasse C i NS 8176.

§ 8. Annen banegrunn – tekniske anlegg (Felt AB-tekn.1-2)
AB-tekn.1-2(Avløs)
Feltene kan nyttes til driftsbase for hensetting, drift og vedlikehold av T-bane materiell. Bygg og konstruksjoner som er nødvendige for driften kan oppføres innenfor feltet (vist på illustrasjonsplan dokument 1093812).
Innen viste byggegrenser er det tillatt satt opp driftshaller for T-banemateriell.

Felt AB-tekn.1 kan bebygges med totalt 7000 m² grunnflate i tillegg til bevaringsverdig bebyggelse som er markert på plankartet.
Høyde møne skal ikke overstige kote +94 for ny bebyggelse.

Nye bygg og anlegg innen området skal ha en høy arkitektonisk kvalitet.
Søknadspliktige tiltak skal oversendes kulturvernmyndigheten til uttalelse.

Før rammetillatelse gis skal bevaringsverdig interiør registreres og tas vare på etter samråd med kulturvernmyndigheten.

Felles for AB-tekn. 1-3:
Anleggsfasen:
For anleggsfasen gjøres støygrenser i retningslinje T-1442, kap.4, tabell 4 gjeldende. For lengre anleggsperioder gjøres T-1442, kap 4, tabell 6 gjeldende.

Driftsfasen
- Luftoverført støy
For driftsbase, felt AB-tekn.1-3 legges grenseverdi i retningslinje T-1442 for kategori ”industri, havn og terminal” til grunn.

Ved støyberegninger av samlet støybelastning fra flere kilder skal utendørs støygrense skjerpes med 3 dB for gjennomsnittlig lydnivå.
Gjennomsnittlig lydnivå over døgnet, Lden = 52 dB

Gjennomsnittlig lydnivå på natt, Lnight = 42 dB
Maksimalt lydnivå på natt, L5AF = 60 dBA

Dersom maksimalnivåhendelser forårsakes av flere typer kilder som ikke er entydige og kan grupperes, gjelder LA1 istedenfor L5AF.

Innendørs lydkrav i NS 8175 klasse C (tabell 5) skal oppfylles for aktiviteten på driftsbasen. Lydnivå fra bygningstekniske og andre driftstekniske installasjoner knyttet til driftsbasen skal overholde krav i NS 8175 klasse C (tabell 4 og tabell 6).

- Strukturlyd
Maksimalt strukturlydnivå skal ikke overstige LAmax 32 dB i oppholdsrom i boliger, ref.NS 8175. Kravet skal kontrolleres mot målt og beregnet statistisk maksimalnivå 95 % som beskrevet i metode for ettermåling av strukturstøy, dokument 186588. Eventuell annen målemetode skal godkjennes av helsemyndigheten i Bærum kommune.

- Vibrasjoner
For vibrasjoner settes grenseverdien for statistisk maksimal verdi for veiet vibrasjonshastighet til vw95 = 0,3 – 0,6 mm/s.
Den laveste av de parvise grensevediene skal legges til grunn som en målsetting. Dette samsvarer med grenseverdien i klasse C i NS 8176.

§ 9. Kontroll
Tiltakshaver er ansvarlig for at grensene for luftoverført støy, strukturlyd og vibrasjoner er i samsvar med godkjente forutsetninger. Forholdene på aktuelle eiendommer skal dokumenteres med målinger etter at banen/driftsbasen er satt i drift.
Det skal utarbeides et bindende program for driftsbasen for etterkontroll med angivelse av tidspunkt, ansvarsforhold og konkrete avbøtende tiltak hvis grenseverdiene overskrides. Etterkontrollen skal utføres umiddelbart etter at banen/driftsbasen er satt i drift. Programmet skal forelegges helsemyndigheten i kommunen til uttalelse.

§ 10. Opprydding og håndtering av eventuelle forurensede masser
Før anleggsstart må det dokumenteres at eventuell forurensning i grunnen er fjernet / behandlet ihht. krav fra forurensningsmyndighetene og plan- og bygningsmyndighetene, jfr. plan- og bygningslovens § 68, og pålagt opprydding må ha funnet sted.

§11. Byggesaksbehandling i henhold til forskrift om saksbehandling og kontroll
Banetekniske tiltak innen feltene S/F og AB-tekn. (spor, kontaktledningsanlegg, teleanlegg, skap/bygg på inntil 10 m2, sikkerhetsgjerder, master, fundamenter og kabelkanaler), skjæringer og fyllinger samt støttemurer som ikke er nevnt nedenfor, er detaljert avklart i reguleringsplan med tilhørende illustrasjoner og er dermed fritatt fra søknad saksbehandling.

SÆRLIG HENSYN TIL KULTURMILJØ (PBL § 11-8c)
***§ 12. Bevaring avbygninger felt BF1**
Felt BF1 er på plankartet markert med hensynssone hvor det skal tas spesielt hensyn til kulturmiljø.
Bygninger som skal bevares er spesielt markert på plankartet.

Det skal spesielt legges vekt på å bevare eller tilbakeføre de opprinnelige fasadene. Ved istandsetting og gjenoppbygning av fasader skal byggets takform, dør- og vindusutforming og materialvalg opprettholdes eller føres tilbake til opprinnelig utførelse.
Det kan på eksisterende bolighus på gnr.2, bnr.11 tillates et tilbygg på nordsiden mot banen forutsatt at eksisterende byggs helhetsgrep og arkitektoniske kvalitet ikke svekkes. Tilbygget skal underordnes hovedbygget i volum og form og inngå i et helhetlig samspill med det opprinnelige bygget.

Felt AB-tekn. 1 (annen banegrunn – tekniske anlegg)
§ 13. Bevaring av bygninger
Ved oppføring av nye bygninger innen området skal det legges særlig vekt på helhetsvurdering med målsetting å ivareta kulturmiljøets kvaliteter. Ny bebyggelse skal tilpasses det bevaringsverdige kulturmiljøet i form, farge, materialbruk høyde og plassering. Nye bygg og anlegg innen området skal ha en høy arkitektonisk kvalitet.
Søknadsmessige tiltak skal oversendes kulturminnemyndigheten til uttalelse.

Før rammetillatelse gis skal bevaringsverdig interiør registreres og tas vare på etter samråd med kulturvernmyndigheten.

Felt AB-tekn.1 er på plankartet markert med hensynssone hvor det skal tas spesielt hensyn til kulturmiljø. Bygninger som skal bevares er spesielt markert på plankartet. Ved byggetiltak på bevaringsverdige bygninger skal det legges særlig vekt på å opprettholde byggets karakter og særtrekk. Inngrep i eksisterende fasader skal minimeres. Kulturhistoriske og arkitektoniske verdier som knytter seg til byggverkets ytre skal bevares. Byggets material- og fargebruk, dør- og vindusutforming skal bevares.

Felt UA (Uteoppholdsareal)
§14. Bevaring av kulturmiljø
Terrengformasjonene tillates ikke endret. Det kan legges til rette for restaurering/istandsetting av administrasjonsbygningens hageanlegg.

BESTEMMELSESOMRÅDE (PBL § 12-7)
§ 15. Anlegg og Riggområde
Områder som på plankart er markert som anlegg- og riggområde kan benyttes til dette så lenge anleggsarbeidene foregår, senest ett år etter at anleggsarbeidene er avsluttet skal arealene istandsettes med beplantning i henhold til plan godkjent av Bærum kommune. Midlertidig trafikkområde opphører når kommunen har fått melding om at anlegget eller deler av dette er ferdigstilt og det deretter er truffet vedtak om opphør av den midlertidige bruk.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER
§ 16. Rekkefølgebestemmelse
Før rammetillatelse gis skal bevaringsverdig interiør registreres og tas vare på etter samråd med kulturvernmyndigheten.

Bærum kommune

VAledninger

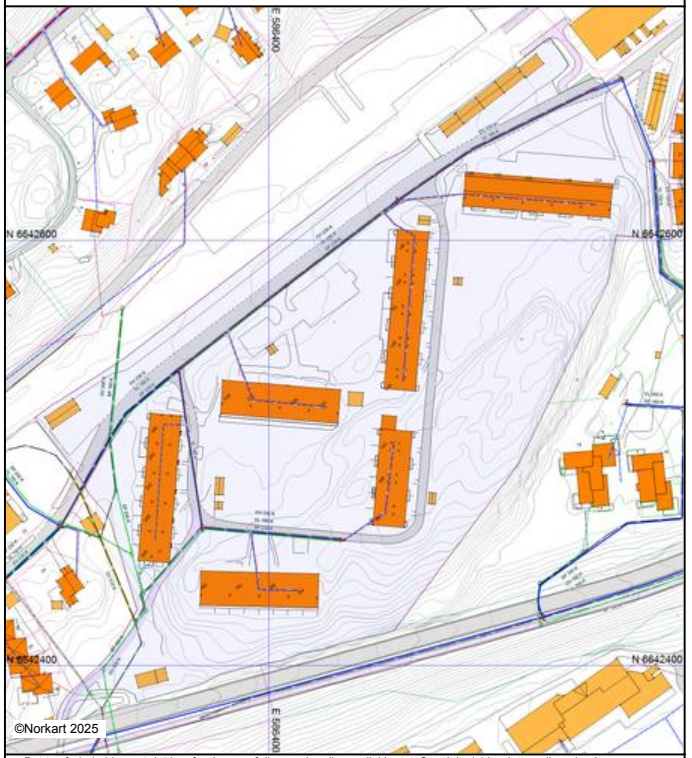
Eiendom: 5/72
Adresse: Durudveien 20B
Dato: 01.08.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1951169

I medhold av § 27.4 i Lov om bygningsvesenet av 22.02.1924 har Kommunal- og arbeidsdepartementet 30.09.1952 stadfestet disse vedtekter.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR SOLBERGSTUA

1.
Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

A. Boligstrøk
2.
Bebyggelse på parsellene 1-5 og 8-9 skal være åpen villamessig med våningshus på ikke over 2 fulle etasjer og uthus (garasje) i 1 etasje.

3.
Bebyggelsen skal plasseres som vist på planen.

4.
Våningshusenes størrelse må ikke overstige 10% av tomten nettoareal. Gesimshøyden må ikke være over 9 m.
For 1-etasjes hus må gesimshøyden ikke være over 4 m.

5.
Uthusenes størrelse må ikke overstige 30 m^2.

6.
Gjerde mot regulert vei og nabo utføres som 1,20 m høyt flettverksgjerde med vinkeljern i overkant mot vei.

7.
Ingen tomt må beplantes med trær som kan virke generende for naboer.

B. Industristrøk
8.
Bebyggelse på parsell 7 skal utnyttes til industri. Parsellen kan oppdeles i tomter etter de forskjellige bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av reguleringssjefen. Tomtene skal ha mest mulig regelmessig form.

9.
Anleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

10.
Bebyggelsen, som skal være av brannfaste materialer, kan oppføres i inntil 2 fulle etasjer.

11.
Bebyggelsen plasseres i den på planen inntegnede byggelinje.

12.
Arealet mellom regulert vei og byggelinjen skal opparbeides parkmessig etter en av bygningsrådet godkjent plan, som må sendes inn samtidig med byggemelding. Den øvrige ubebygde del av tomten må til enhver tid holdes i ryddig stand.

13.
Gjerde mot vei skal utføres som 1,20 m høyt flettverksgjerde med vinkeljern i overkant.

C. Fellesbestemmelser
14.
Mindre vesentlige unntak fra disse vedtekter kan, hvor særlige grunner taler for det, innvilges av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de kommunale bygningsvedtekter.

15.
Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etableres forhold som er i strid med reguleringsplan eller disse vedtekter.

oooOOOooo

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 5/72		
Utskriftsdato	01.08.2025	**Antall datasett**	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Utskriftsdato: 01.08.2025

Bærum kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	5	**Bruksnr.**	72	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Durudveien 20B, 1344 HASLUM								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 74 m^2 **Arealbruk** Bane (nærmere angitt baneformål),Nåværende
	Delareal 45 764 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2009031 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2009031)

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

Id	2009032 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2009032)
Navn	KOLSÅSBANEN PARSELL VALLER - GJETTUM
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.06.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9379/2009032.pdf
Delarealer	**Delareal** 632 m^2 **Formål** Parkeringsplasser **Feltnavn** p PP 1

Id	1951169 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1951169)
Navn	SOLBERGSTUA
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.09.1952
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8673/1951169.pdf
Delarealer	**Delareal** 12 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

Id	1963080 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1963080)
Navn	VALLER (mellom Bærumsv./Bærumsbanen (SSE)
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.01.1965
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8762/1963080.pdf

Delarealer	**Delareal**	3 370 m^2
	Formål	Kjørevei
	Delareal	38 452 m^2
	Formål	Blokkbebyggelse

Utskriftsdato: 01.08.2025

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	5	**Bruksnr.**	72	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Durudveien 20B, 1344 HASLUM								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

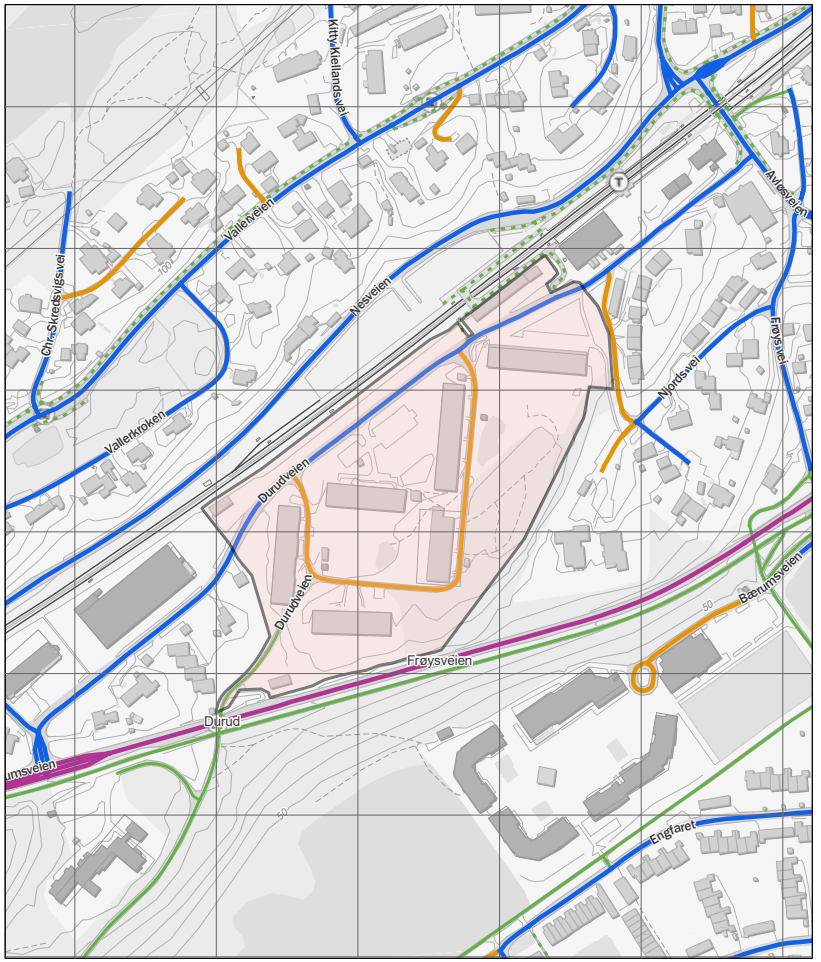
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 5/72/0/0
Adresse: Durudveien 20B, 1344 HASLUM

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 01/08/2025



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bærum

Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/baerum

901 03 563

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 56-0221/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Durudveien 20B 1344 HASLUM

Betegnelse: Gnr 5, bnr 72 i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no