

Æ

# Durudveien 22C

1344 Haslum • Bærum kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



**Keyhan Ascari**

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

97 89 10 14

[kas@eie.no](mailto:kas@eie.no)

EIE Sandvika

finne ditt nye hjem

E



## Andreas Bock

EIENDOMSMEGLER

46 54 55 57

abo@eie.no

EIE Sandvika

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	16
Informasjon & dokumenter .....	96
Kort om oss .....	221

### **Rett til fritt å velge megler**

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).



DETTE MÅ  
DU VITE

# Nøkkelinformasjon

## EIENDOM

Durudveien 22C, 1344 Haslum, Etasje: 3

## MATRIKSEL

Andelsnr. 170 Orgnr. 952265334 i Bærum kommune

## BOLIGTYPE

Leilighet

## EIERFORM

Borettslag

## AREALER

Totalt BRA 92 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 90 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal): 2 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 16 kvm

## AREAL

Primærom: 90 kvm, Bruksareal: 92 kvm, BRA-i: 90 kvm , BRA-e: 2 kvm , TBA: 16 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

## ANTALL SOVEROM

3

## BYGGEÅR

1970

## TOMT

Festet fellestomt, 45 838 m<sup>2</sup>

Tomten er festet med Staten RH (Spesialsykehuset for Epilepsi v/ Wikborg Rein & co.) som bortfester - 99 år fra 1970.

Årlig festeavgift: Kr 7 501

Inngått år: År 1970

Festetid utløper: År 2069

Festeavgift betales av borettslaget.

Festet fellestomt 45838 kvm

## PRISANTYDNING

6 790 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Takstdato:

## ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 178 688,- pr. 01.10.24

Andel fellesformue: kr. 20 386,- pr. 01.10.24

## TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 6 790 000,- (Prisantydning)

kr 178 688,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr 6 968 688,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

-----  
kr 1 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 6 969 888,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 6 978 138,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## FELLESKOSTNAD

Kr. 4 750,- pr. mnd.

## FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Totalt felleskostnader pr. d.d. kr 4.750,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader 2.461,-

Vedlikeholdsfond 567,-

Lån/Renter 1.522,-

Bredbånd 200,-

## SIKRINGSORDNING FELLESGJELD

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.

## KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget/aksjelaget.

## EIER

Marius Aasheim Helle Sofie Gjørme

## Beskrivelse

### BESKRIVELSE

Velkommen til Durudveien 22C!

Leiligheten



Dette er en totalrenovert 4-roms toppleilighet med gjennomgående høy standard. Leiligheten tilbyr en romslig sydvendt balkong på ca. 16 kvm, som sikrer gode solforhold og en privat atmosfære. Inne finner du en en-stavs herdet eikeparkett i 28cm brede bord med gulvvarme, tre romslige soverom og et flott moderne bad med spa-følelse. Pipeløp gir mulighet for å installere peis, og den praktiske planløsningen inkluderer entré, bad/vaskerom, kjøkken, stue, spisestue og soverom.

### Beliggenhet

Leiligheten ligger i 3. etasje med lite innsyn, og balkongen er ideell for utendørs møbler og grilling. Med umiddelbar nærhet til marka, skoler, barnehager og offentlig transport, er dette en perfekt plassering for en aktiv hverdag. Avløs T-banestasjon er kun 2 minutters gange unna, med hyppige avganger mot Oslo og Kolsås - Majorstuen nås på kun 21 minutter.

### Oppgraderinger

Blokken er totaloppusset i 2021, og har gjennomgått en rekke vedlikeholdsarbeider, inkludert:

Takfornyelse (2002-2004)  
Oppussing av balkonger (2006-2012)  
Rensing av ventilasjonskanaler (2009-2010)  
Utbedring av pipeløp (2012)  
Installasjon av nye automatsikringer (2013-2014)  
Fibernet (2019)  
Rørfornyning (2021-2022)  
Utskifting av vinduer ved sørlig fasade + balkongdør (2023)

Velkommen til et hjem med gjennomført kvalitet, flott beliggenhet, og lave kjøpsomkostninger uten dokumentavgift!

### PARKERING

Borettslagets parkeringsanlegg består av 49 garasjeplasser og 138 parkeringsplasser. Som regel er det ledige biloppstillingsplasser. Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

## Beliggenhet

### BELIGGENHET

Godt tilbaketrasket med en attraktiv plassering i et veletablert boligområde på Haslum. Avløs T-banestasjon ligger kun 2 minutters gange fra leiligheten, og det tar rundt 21 minutter til Majorstuen og 23 minutter til Nationaltheatret. Området er omgitt av store, grønne friområder som er pent anlagt med beplantning og sitteplasser. Det er kort vei til nærmeste matbutikk, samt skoler og barnehager. Rema 1000 ligger 10 minutters gange unna, eller 1 minutt med t-banen. For et bredere utvalg kan du ta t-banen til Meny på Bekkestua, som kun tar 4 minutter. Bekkestua senter tilbyr apotek, butikker, kafeer, blomsterbutikk, frisør og mer. Avløs bussholdeplass er en kort spasertur unna leiligheten, og herfra går det buss hver halvtime til Sandvika sentrum. I Sandvika finner du et bredt spekter av servicetilbud og butikker, samt flere koselige spisesteder, kafeer, kino og kulturhus. Ønsker du et godt treningstilbud, ligger leiligheten

gunstig til med Sats/Sats Bekkestua en kort spasertur unna, eller 4 minutter med t-banen. I tillegg finner du Gnist og Friskis & Svettis i umiddelbar nærhet, på Durudveien.

### BEBYGGELSE

Området består av småhusbebyggelse og lave leilighetskomplekser

### TOMT

Festet fellestomt, 45838 kvm

### ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

### OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Avløs T-banestasjon ligger kun 2 minutters gange fra leiligheten, og det tar rundt 21 minutter til Majorstuen og 23 minutter til Nationaltheatret. Avløs bussholdeplass er en kort spasertur unna leiligheten, og herfra går det buss hver halvtime til Sandvika sentrum.

## Innhold

### INNEHOLDER

Leiligheten består av entré, bad, stue/kjøkken og 3 soverom. Det ene soverommet er et godkjent soverom etter dagens standarder, men ikke etter forskrifter

### BYGGEMÅTE

Boligbygg over 3 etasjer og underetasje. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende vegger og skillende dekker i hovedsak av betong.

Utvendige fasader kledd med teglstein og fasadeplater.

Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig tekket med papp/membran (taket er ikke besikket). Leiligheten har slett entrédør fra Swedoor med brannklasse B30, lydklasse 30dB og kikkehull. Balkongdør og vinduer med karm/rammer av tre utvendig beslått med metall og to-lags glass fra 2022. Oppvarming med elektrisitet.

### BODER

Det medfølger bod i kjeller på 2 kvm.

## Standard

### STANDARD

Gjennomgående i hele leiligheten er den flotte eikeparketten med 28 cm brede bord. Gulvet er behandlet med Osmo hardvoks og har varmemfolie under. Alle kontakter og brytere er Elko pluss i svart, med spotter og dører i matchende farge. Det er også lagt vekt på ekstra glatte og fine overflater på vegg og tak, med lister malt i samme farge. Alle vinduer er nylig oppgradert. Dette er en

leilighet som bør oppleves.

### **Entrè**

Leiligheten byr på en romslig entrè som knytter sammen alle øvrige rom. Her er det rom for skap og hyller, flott eikeparkett med brede bord på gulv og downlights i tak. Det er callinganlegg og skyvedørgarderobe.

### **Stue**

Stuen er romslig med god plass til sofa, sofabord, TV og TV-bord. Eikeparkett på gulv med varmemolie under, spotter i tak og malte vegger. Det er åpen løsning i tilknytning med spisestue.

### **Kjøkken**

Moderne og delikat kjøkken i mørke toner som stiller i kontrast til veggene og i stil med detaljene (dører, brytere, spotter). Varmefolie under parkett.

### **Soverom**

Boligen byr på 3 soverom. Hovedsoverommet er av god størrelse med god plass til stor dobbeltseng og tilhørende møbler. Her er det også et romslig garderobeskap langs vegg. Det andre soverommet har også plass til dobbeltseng og evt. nattbord. Det er også et mindre soverom idag brukt som kontor. Det er viktig å merke seg at det minste soverommet ikke oppfyller kravene som gjaldt ved byggetid om 15 m<sup>3</sup> (idag 14 m<sup>3</sup>), pga. en lettvegg som har blitt justert på. Det er derimot godkjent etter dagens standarder da leiligheten ble renovert.

### **Bad**

Et flott, delikat og romslig bad som står i stil med resten av leiligheten. Badet ble levert med 5 års garanti i 2021. Pene 60x60 fliser på gulv og 120x60 fliser på vegg (ekstra fliser medfølger). Dusjen er utstyrt med regnfallsdusj og svært stillegående våtromsvifte med hydrostyring. Detaljene på badet står i stil med resten av leiligheten, som gir et gjennomført preg gjennom hele leiligheten.

### **Balkong**

Balkongen er romslig og har gode solforhold. Utsikt over åpne fellesarealer i retning mot fjorden. Her er det god plass til gjester og familien.

Det medfølger bod i kjeller på 2 kvm.

### **Kommentarer til TG2 (Ingen TG3)**

#### **Bad:**

Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser ved dør og servant. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt.

#### **Kjøkken:**

Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. TG2 i henhold til NS 3600. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

#### **Stue:**

Det er registrert sprekk på himling i entrè og ved pipe i stue. Tiltak kan iverksettes ved behov.

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

### **FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Det foreligger ferdigattest datert 27.09.1968 som omhandler Durudveien 22 A-B-C-D.

Det foreligger ferdigattest datert 28.08.1990 som omhandler rehabilitering av fasade og blokk.

Det foreligger ferdigattest datert 08.02.2013 som omhandler rehabilitering av skorstein.

Det foreligger ferdigattest datert 24.01.2007 som omhandler utvidelse av balkonger.

Det er viktig å merke seg at det minste soverommet ikke oppfyller kravene som gjaldt ved byggetid om 15 m<sup>3</sup> (idag 14 m<sup>3</sup>), pga. en lettvegg som har blitt justert på. Det er derimot godkjent etter dagens standarder da leiligheten ble renovert.

## **Energi**

### **ELEKTRISK ANLEGG**

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

### **OPPVARMING**

Oppvarming via elektrisitet. Det er varmemolie under gulv i gangen, stue og kjøkken. Gulvvarme på bad.

### **ENERGIMERKING**

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter F

## **Økonomi/drift**

### **EIENDOMSSKATT**

Det er ikke eiendomsskatt i Bærum kommune

### **FORDELING FELLESKOSTNADER**

Fellesutgifter: 4750 kr

Fellesutgifter inkluderer blant annet drift og vedlikehold, forsikringer, festeavgift, kommunale avgifter, energi/fyring i fellesarealer, TV/bredbånd og andre driftskostnader. Det inkluderer også diverse honorarer og personalkostnader. For mer utfyllende info, se resultatregnskapet i den samlede mappen om forretningsfører.

### **FASTE LØPENDE KOSTNADER**

I tillegg til løpende felleskostnader, tilkommer kostnader for

forbruk av strøm, innboforsikring etc.

#### SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Lånenr: OBBK02-98207367095

Type lån: Annuitetslån

Restsaldo: 8.643.078,-

Restløpetid: 8 år 6 mnd

Terminer per år: 12

Type rente: Flytende

Rente: 5,70%

Lånenr: OBOS01-98207809543

Type lån: Annuitetslån

Restsaldo: 215.244,-

Restløpetid: 15 år 1 mnd

Terminer per år: 12

Type rente: Flytende

Rente: 5,70%

Lånenr: OBOS02-98207923400

Type lån: Annuitetslån

Restsaldo: 17.131.846,-

Restløpetid: 26 år 3 md.

Terminer per år: 12

Type rente: Flytende

Rente: 5,70%

Lånenr: OBOS03-98207990930

Type lån: Annuitetslån

Restsaldo: 5.770.688,-

Restløpetid: 27 år 9 md.

Terminer per år: 12

Type rente: Flytende

Rente: 5,70%

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

#### ÅRSREGNSKAP

Borettslaget har et positivt årsresultat for 2023 på kr. 2 368 956,-

#### FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige Forsikring Polisenummer: 90955561

#### FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 473 181,- Som sekundærbolig Kr. 5 598 089,-

#### BORETTSLAG

Borettslaget består av 276 andeler.

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 eventuelle 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023 Utskifting av vinduer

2021 - 2022 Rørfornyng

2020 - 2021 Etablering av sykkelkur

2016 - 2017 Rehabilitering av alle garasjer under 12 blokka samt trabulant.

2014 - 2015 Nye garasjer

2012 - 2013 Diverse

o Ferdigstilling av balkonger sommer 2012

o Piperehabilitering vår 2012

o Oppussing begge vaskerom i 14

o Oppgradering av styrerommet

o Tilpassing og samarbeid med KTP (endringer

parkeringsplasser, flytting av vaktmestergarasjer etc)

o Utskiftning av dører til alle søppel hus

o Satt opp områdeskilt ved begge bommer

o Fulgt opp skilting av ringetablå og postkasser

o Fulgt opp vedlikehold av uteplasser på bakkeplan / beising av terrasser etc.

o Engasjert Obos Prosjekt for å utarbeide en langsiktig vedlikeholdsplan.

o Satt opp gjerdet ved gangveien mellom 14 og 16 blokka.

o Reparert gjerdet langs Bærumsveien.

o Felling av trær på området

2010 - 2011 - I forbindelse med pipebrann i vinter ble det også konstatert et akutt behov for utbedring for noen pipeløp og nødvendig kartlegging av øvrige pipeløp for utbedring.

Det er igangsatt en omfattende reklamasjonssak med ut bygger av Balkongene hvor styret i samarbeid med Obos håper å kunne komme med en konklusjon i forbindelse med utbedring og ferdigstillelse innen kort tid. Styret forventer også et øket behov for vedlikehold av utvendige fasader og vinduer.

2009 - 2010 Utskifting inngangsdører

2009 - 2010 Rensing av ventilasjonskanaler

2008 - 2009 Opparbeidelse av

parkpl+vedl.lekeplasser

2006 - 2008 Balkongrehabilitering 2006

Balkongrehab/utbygging v/Balco Prosjl Selvaag vedtatt på XOGF 270905. Start uke 8/9

2005 - 2006 Oppstart piperehabilitering

v/Pewi BYGNINGER, REHABILITERING/STØRRE

VEDLIKEHOLDSARBEIDER UTFØRT

2002 - 2004 Taktekking. Det er senere oppdaget flere utettheter - Icopal har hittil utbedret.

2005 Oppstart piperehab v/PEWI

2002 - 2004 Taktekking BYGNINGER,

REHABILITERING/STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER UTFØRT

2002 - 2004 Takteking. Det er senere oppdaget flere utettheter - Icopal har hittil utbedret.  
2005 Oppstart piperehab v/PEWI

#### **STYREGODKJENNING**

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjenning blir gitt. Styregodkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

#### **FORKJØPSRETT**

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

## Diverse

#### **TEKNISKE INSTALLASJONER**

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

#### **RADONMÅLING**

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

## Offentlige forhold

#### **FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVICUTTER**

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

#### **FESTEAVTALE**

Areal: 45 838 kvm, Eierform: Festet fellestomt

#### **UTLEIE**

Iht. brl. § 5-4 (2) har andelseieren mulighet til korttidsutleie i opptil 30 dager i løpet av året. Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Andelseier kan overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål.

#### **VEI/VANN/KLOAKK**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

## **REGULERING**

Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse i reguleringsplan.

#### **Kommuneplaner**

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 202101

([https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommu\\_nenummer=3201&planidentifikasjon=202101](https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommu_nenummer=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

ArealbrukBane (nærmere angitt baneformål),Nåværende

Delareal 45 764 m

ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

#### **Reguleringsplaner**

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 2009031

([https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommu\\_nenummer=3201&planidentifikasjon=2009031](https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommu_nenummer=3201&planidentifikasjon=2009031))

Side 2 av 3

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 74 m

Formål Trasé for sporveg/forstadsbane

Feltnavn S/F 2

Delareal 1 391 m

Bestemmelsesområdemidlertidig bygge- og anleggsområde (utgått)

Delareal 2 201 m

Formål Parkering

Feltnavn p PP-2

Delareal 1 096 m

Formål Parkeringsplasser

Feltnavn p PP-1

Id 1963080

([https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommu\\_nenummer=3201&planidentifikasjon=1963080](https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommu_nenummer=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

Formål Kjørevei

Delareal 38 452 m  
Formål Blokkbebyggelse

Id 1951169

([https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommu  
nenummer=3201&planidentifikasjon=1951169](https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommu<br/>nenummer=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

Id 2009032

([https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommu  
nenummer=3201&planidentifikasjon=2009032](https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommu<br/>nenummer=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](https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9379/2009032.pdf)

Delarealer Delareal 632 m

Formål Parkeringsplasser

Felt navn p PP 1

## Kjøpsvilkår

### OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

### PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 6 790 000,- (Prisantydning)

kr 178 688,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr 6 968 688,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

-----  
kr 1 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 6 969 888,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 6 978 138,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

### BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

### BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Eierskiftegebyr forretningsfører (Kr.5 995)

Grunn og forsikringshonorar (Kr.4 500)

Tilrettelegging (Kr.15 500)

Visningshonorar (Kr.2 500)

Eierskiftegebyr selger (Kr.6 385)

Grunnpakke borettslag (Kr.11 791)

Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.2 900)

Markedspakke Premium (Kr.19 900)

Meglerbrev (Kr.3 000)

Oppgjør (Kr.6 900)

Overtagelse (Kr.2 500)

Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 6 963 000,-) (Kr.97 500)

Totalt kr. (Kr.179 371)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

### OPPDRAGSNUMMER

36-24-0537

## Kjøpsinformasjon

### BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må

akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

#### **BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING**

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

#### **LOVANVENDELSE**

Generelle bestemmelser 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. 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 budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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.

Andreas Bock  
Eiendomsmegler | Partner  
Mob: 46 54 55 57  
[/ E-post: abo@eie.no

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

#### **HVITVASKING**

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

#### **PERSONVERN**

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

## Megler

#### **AVDELING**

Sandvika Eiendomsmegling AS.  
EIE Sandvika  
Org. nr: 997288998  
Kinoveien 9 A  
1337 Sandvika  
Tlf: 67 55 08 00

#### **ANSVARLIG MEGLER**

Eiendomsmegler | Partner Andreas Bock

#### **SAKSBEHANDLERE**

Keyhan Ascari  
EIE Sandvika  
Eiendomsmeglerfullmektig  
Mob: 97 89 10 14 / E-post: kas@eie.no

# DITT NYE HJEM?







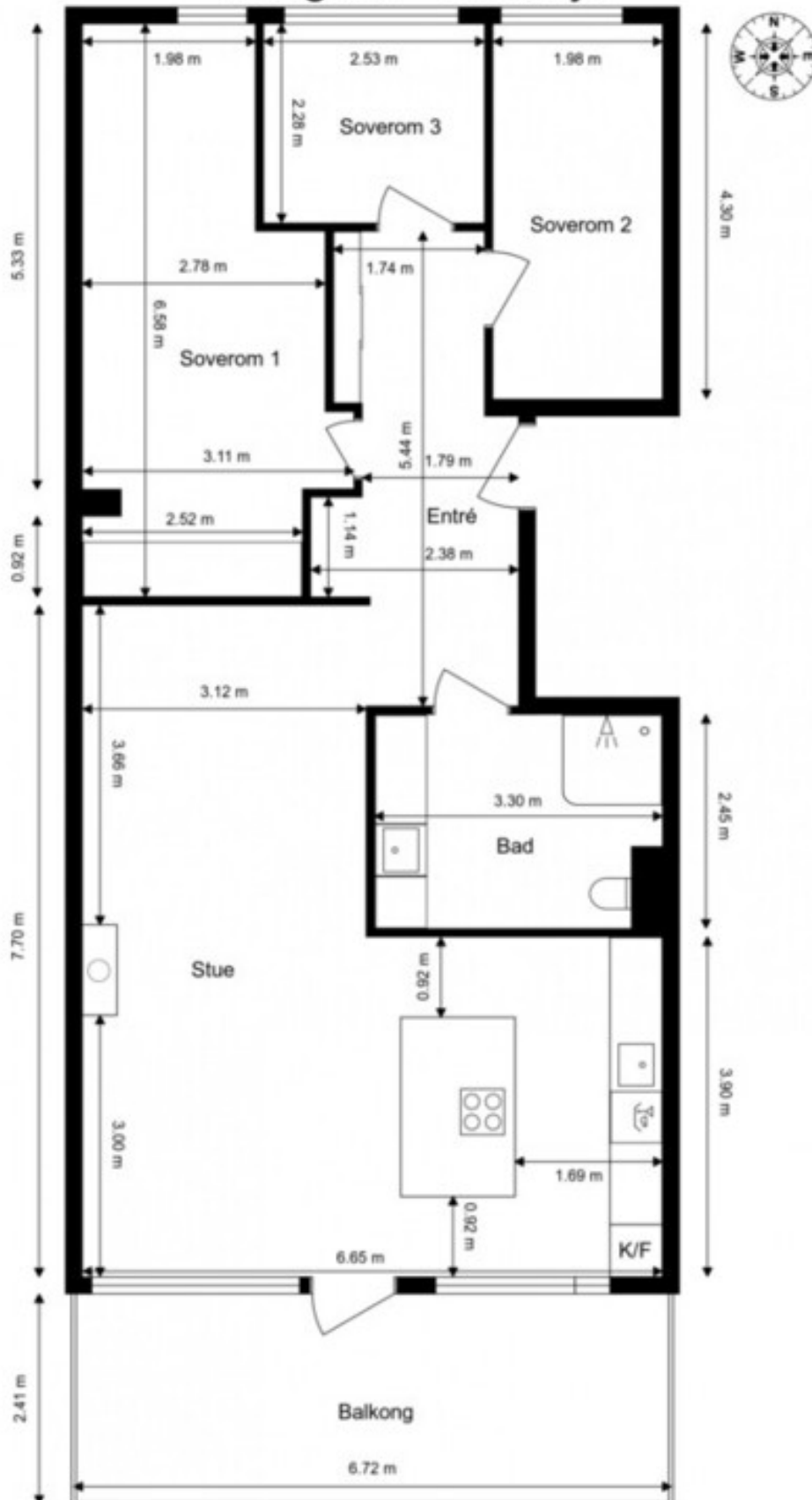






# Durudveien 22C, 1344 Haslum

## Leilighet - 3.etasje



Ordernr. 15063046

 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.

Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.



# EIE har Norges mest fornøyde boligkunder\*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet\*. Vi takker ydmykt for tilliten.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.no](http://www.kundebarometer.no)





































# EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023\*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.  
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.barekraftbarometer.com](http://www.barekraftbarometer.com)













weber

















































































































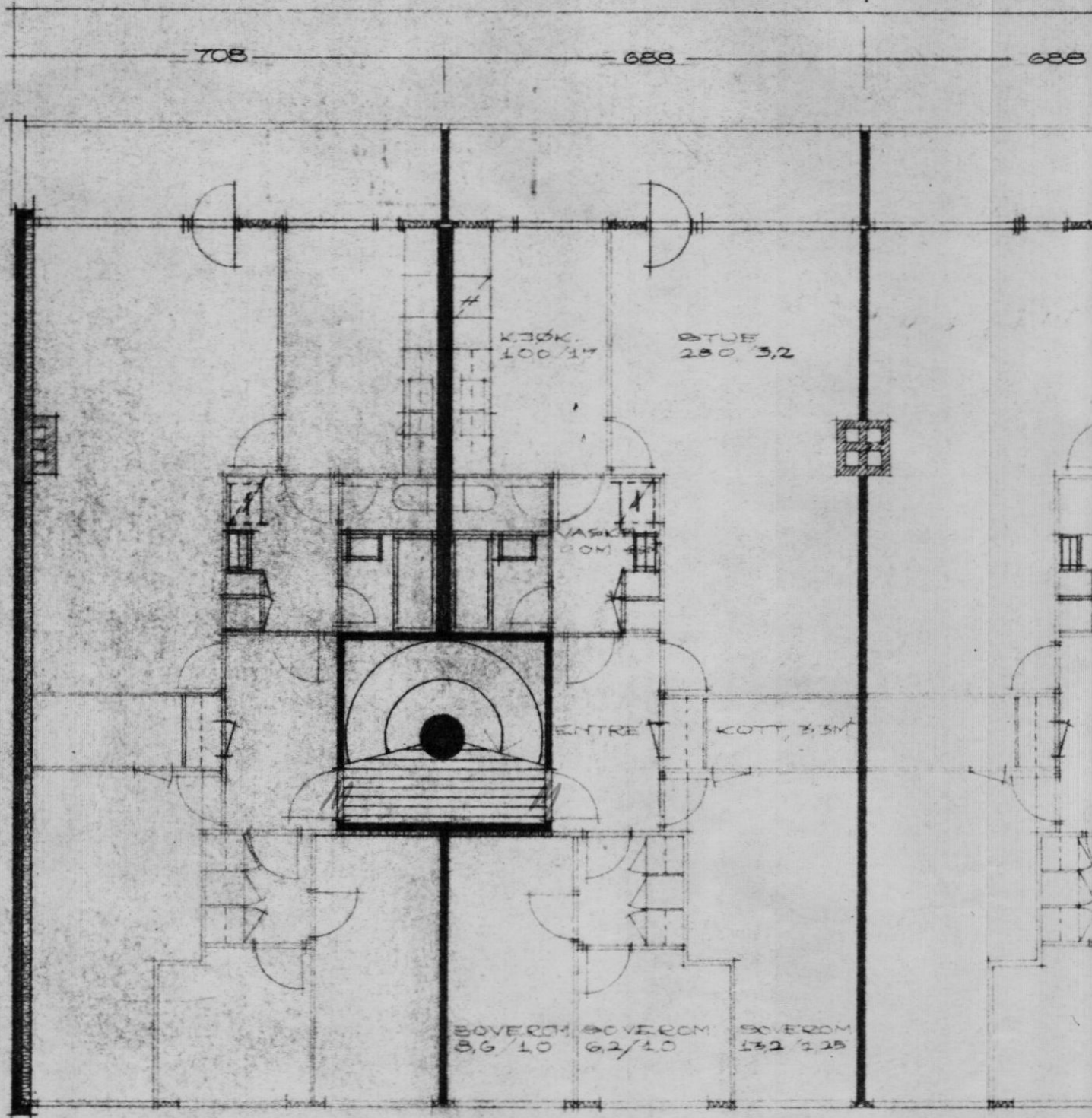


# INFORMASJON & DOKUMENTER





1460

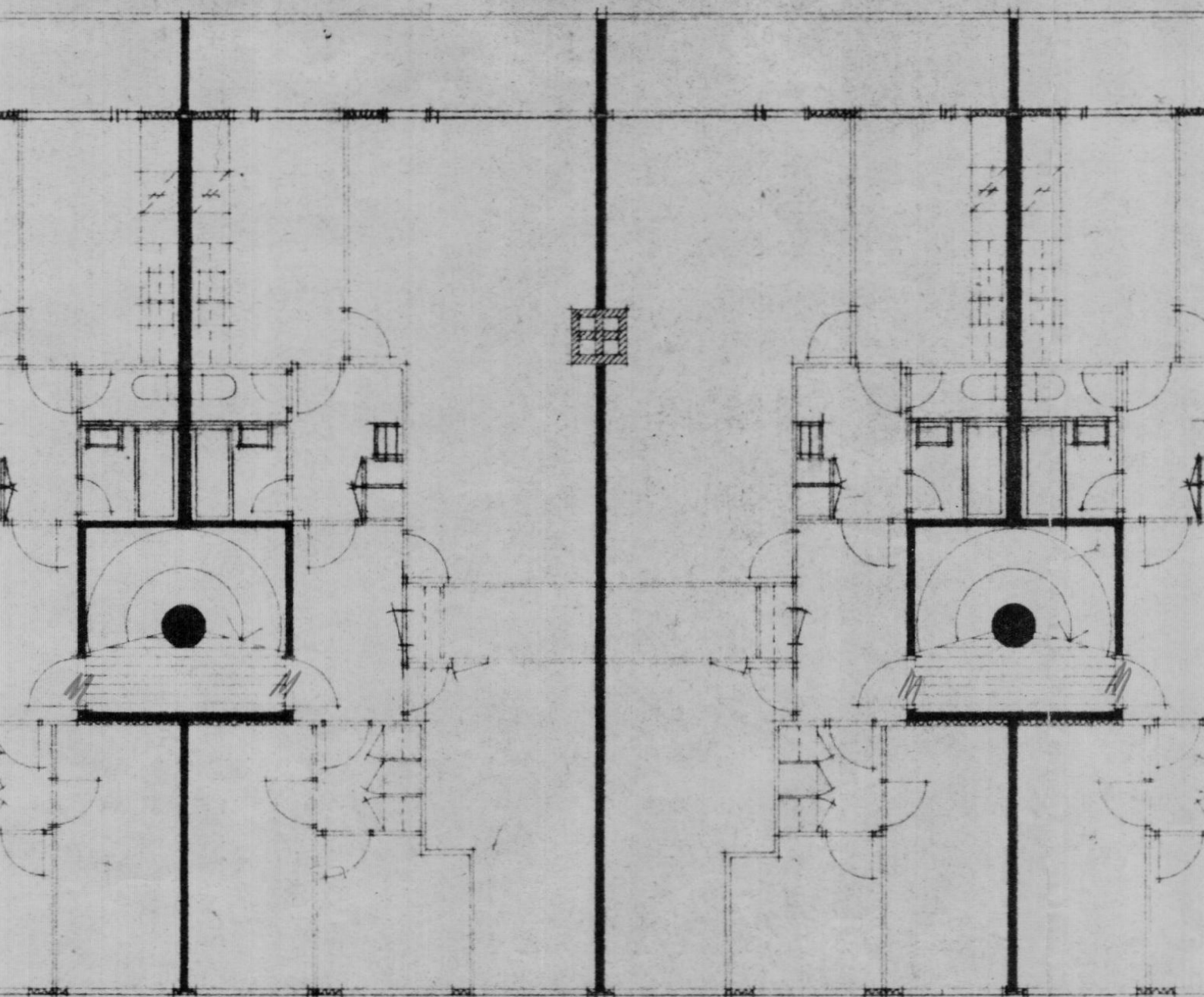


PLAN AV 2. OG 3. ETASJE

5544

688

688



Bilag 3/3  
T.R. reg. nr. 1965

# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Durudveien 22C  
1344 Haslum  
Gnr./Bnr.: 5/72  
Andelsnr. : 170  
Bærum kommune

## Areal

Leilighet  
Bruksareal: 92 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 92 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 09.10.2024

## Bygningssakkyndig selskap

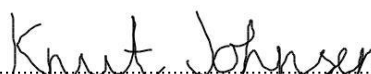
Anticimex AS

[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)

Tlf: 41414128

E-post: [boliginspeksjoner.ost@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.ost@anticimex.no)

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Knut Johnsen

Mobil: 90587525

# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

## Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkløysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

## Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

### TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

---

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

### TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

---

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

### TG IU Ikke undersøkt

---

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

### i Informasjon

---

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	09.10.2024
Referansenummer	15063046
Meglerforetakets oppdragsnummer	36-24-0537
Hjemmelshaver/selger	Marius Aasheim/Helle Sofie Gjørme
Bygningssakkyndig inspektør	Knut Johnsen
Tilstede på befaringen	Helle Sofie Gjørme
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	11 °C
Rapportdato	11.10.2024 13:14

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Durudveien 22C
Postnummer/sted	1344 Haslum
Kommune	3201 - Bærum
Gnr./Bnr.:	5/72
Andelsnr.	170
Borettslag / Sameie	Durud Borettslag
Tomt	Eiet tomt: 45838 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1970		

## Byggemåte

Andelsleilighet i Durud Borettslag beliggende på Haslum, Bærum kommune. Borettslaget består av 277 leiligheter. Felles tomt for borettslaget opparbeidet med blant annet asfalterte internveier, gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning. Lekeområde, sykkelparkering, sittegrupper og utebelysning.

Boligbygg over 3 etasjer og underetasje. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende vegger og skillende dekker i hovedsak av betong. Utvendige fasader kledd med teglstein og fasadeplater. Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig tekket med papp/membran (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har slett entrédør fra Swedoor med brannklasse B30, lydklasse 30dB og kikkehull. Balkongdør og vinduer med karmen/rammer av tre utvendig beslått med metall og to-lags glass fra 2022. Oppvarming med elektrisitet.

Gjennomgående leilighet beliggende i byggets 3.etasje. Adkomst via felles trappegang. Oppgangen har callinganlegg. Leiligheten består av entré, bad, stue/kjøkken og tre soverom.

Utgang fra stue/kjøkken til øst-vendt balkong.

Leiligheten disponerer i tillegg bod i underetasje.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad



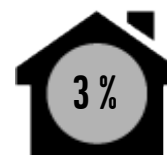
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Med adkomst fra entré.		Overflater gulv	8	
Kjøkken		Ventilasjon	8	
		Overflater vegger	8	
Øvrige rom		Overflater himling	9	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	9	
Etasjeskiller - 3.etasje.		Skjevhetmåling	9	



# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

### Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

### Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

### Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

### Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

### Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

# Arealberegninger

Leilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
3.etasje	90			90	16
	Entré, bad, stue/kjøkken og tre soverom.				Balkong.
Underetasje		2		2	
		Bod.			
SUM	90	2		92	16
<b>Total bruksareal: 92 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til areal

Det har i ukjent årstall blitt flyttet vegg i soverom 3. Rommet (oppmålt til ca. 14m<sup>3</sup>/5,8 m<sup>2</sup>) har en størrelse/utforming som begrenser tiltenkt funksjon. Tidligere forskrift hadde krav til minimum 15 m<sup>3</sup>. Rommet er omtalt samt medregnet etter dagens bruk.

Balkong fra stue/kjøkken på 16 m<sup>2</sup> (TBA).

Bod i underetasje på 2 m<sup>2</sup> (BRA-e).

Ifølge huseier inneholder borettslaget fellesarealer som kan benyttes av andelseierne. Det opplyses om felles delte arealer som: Vaskerom og sykkelrom.

Leiligheten inneholder 90 m<sup>2</sup> P-ROM og 0 m<sup>2</sup> S-ROM.


# Rapport

## Våtrom - Med adkomst fra entré.


Baderom oppgradert i 2021. Flislagt gulv med varme. Vegger med fliser og malte flater. Nedsenket himling med downlights. Gulvstående servantskap. Benkeplate av laminat. Nedfelt servant med ett-greps armatur. Speil samt stikkontakt og hylle av metall på vegg over servant. Dusjone med innfellbare dører av glass. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj. Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin under benkeplate. Elektrisk avtrekksvifte på vegg. Fordelerskap for rør-i-rør og hovedstoppekran plassert i vegg over toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tiliggende konstruksjoner

 Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 46,3 %, temperatur 22,1 grader C og duggpunkt 10,1 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
---	--

 Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hjelpesluk i dusjone er på tilfeldig sted målt til ca. 24 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
---	--


 TG 2 Overflater gulv	Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser ved dør og servant. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt.
--	--

## Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning med kjøkkenøy. Kjøkkeninnredning med slette fronter fra 2021. Benkeplate av laminat. Planlimt oppvaskkum i kompositt med ett-greps armatur. Fliser på vegg samt benkeskapsbelysning over kjøkkenbenk. Integreert kjøleskap med fryser, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp med kullfilterventilator i senter. Varmtvannsbereder på ca. 100 liter fra 2016 plassert i kjøkkenbenk under stekeovn. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Kjøkkenet har montert lekkasjestopper og komfyrvakt.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør - Avløpsrør - Varmtvannsbereder - Innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

 TG 2 Ventilasjon	Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. TG2 i henhold til NS 3600. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
---	--


Overflater vegger	Fliser og flisfuger er ufagmessig utført på egeninnsats av selger i 2024.
-------------------	---

## Øvrige rom

---

Gulvflater belagt med en-stavs eikegulv og varmemøfle i entré og stue/kjøkken. En-stavs eikegulv i øvrige rom. Vegg med tapet i soverom 1. Malte flater i øvrige rom. Nedsenket himling med downlights i entré og stue/kjøkken og soverom 1. Malte flater i øvrige rom. Profilerte innerdører. Skyvedørgarderobe i entré. Garderobeskap i soverom 1. Leiligheten har naturlig oppdriftsventilasjon med tilluftsventiler i vegg-/vindusventiler kombinert med avtrekk via felles avtrekkskanal i bad.

Oppgraderinger i 2021: Samtlige gulv og overflater er rehabilitert.  
Oppgradering i 2023: Montert skyvedørgarderobe i entré.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) - Innfelte/gjennomgående installasjoner


      Overflater gulv      |      Det er registrert merker på eikegulv i stue og soverom 1.

 **TG 2**      Overflater himling      |      Det er registrert spekk på himling i entré og ved pipe i stue. Tiltak kan iverksettes ved behov.

## Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

---

Skorstein av teglstein fra byggeår (ukjent oppgraderingshistorikk). Ingen ildsted i leiligheten. Det er mulighet for å etablere ildsted ved behov.


 **TG 2**      Skorsteiner inne i boligen      |      TG 2 er satt grunnet alder.

## Etasjeskiller - 3.etasje.

---

Etasjeskille av betong.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Kryssmåling i stue/kjøkken.

 **TG 2**      Skjevhetsmåling      |      Det er noe merkbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 22 mm og ca. 5 mm kryssmåling i stue/kjøkken.

## Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

---

Varmtvannsbereider plassert i kjøkken. Fordelerskap for rør-i-rør og hovedstoppekran plassert i bad. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Hovedstoppekran

 **TGIU**      Stakeluke      |      Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

## Rom for varig opphold

---

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen. Det er målt ca. 2,10/2,16 meter takhøyde i bad. Fra ca. 2,10 meter til ca. 2,52 meter (varierende høyder i samtlige rom).

## Elektrisk anlegg

---

Sikringsskap med automatsikringer og måler plassert i felles trappegang. Hovedsikring er på 50A. Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Elektriske anlegget er totalt rehabilitert i 2021.

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

 Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det foreligger samsvarserklæring på det elektriske anlegget, og det er ikke påvist feil eller mangler ved denne inspeksjonen. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen ikke er utført av en elfagkyndig, og må sees i den sammenheng.

## Brann

---

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

## Dører og vinduer

Leiligheten har slett entrédør fra Swedoor med brannklasse B30, lydklasse 30dB og kikkehull. Balkongdør med karm/rammer av tre utvendig beslått med metall og tre-lags glass fra 2022. Vinduer med karm/rammer av tre/PVC og to-lags glass fra 2022 mot syd. Vinduer med karm/rammer av tre og to-lags glass fra 2014 mot nord.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører

 Dører | Entrédør har behov for overflatebehandling på innsiden. Tiltak kan iverksettes ved behov.

## Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue/kjøkken til syd-vendt balkong på 16 m<sup>2</sup>. Rekkverkshøyden er målt til ca. 110 cm. Markise.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

### Sjekkliste dokumentasjon

#### Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Plantegning er fremlagt.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Fremlagt garantibevis på bad, datert 19.07.2021. Fremlagt bildedokumentasjon på varmemefolie til entré og stue/kjøkken.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring på total rehabiliteringen av leilighet utført av Rett Elektro AS. Datert 07.01.2021.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Det er ikke utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Mottatt. Signert av selger 07.10.2024.

## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

### Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

### Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

## Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært kompleks og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



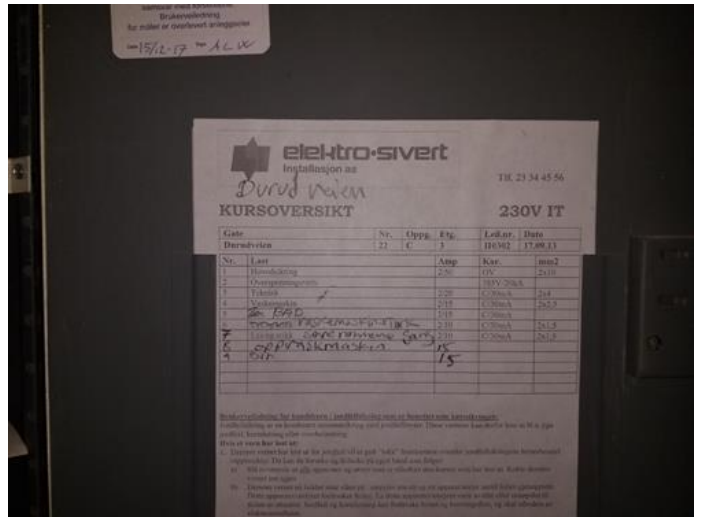
Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Hovedsluk bad.]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Hjelpesluk i dusjsone.]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap.]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse.]



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Sandvika Eiendomsmegling AS.	Oppdragsnr.	36240537		
Adresse	Durudveien 22C				
Postnr.	1344	Sted	Haslum		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2021	Hvor lenge har du bodd i boligen?	3 år	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalenr	90955561		
Selger 1 Fornavn	Marius	Etternavn	Aasheim		
Selger 2 Fornavn	Helle Sofie	Etternavn	Gjølme		

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

Nei  Ja Kommentar

#### 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

GH Management AS, Membran og Linolium service AS, Rett Elektro AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Totalrenovering av bad. Rørlegger og byggearbeider av GH Management AS, avd GH VVS. Membran type protan membran av Membran og Linolium service as. El-arbeider av Rett Elektro AS

#### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei  Ja

Firmanavn

Membran og Linolium Service as

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Totalrenovering av bad. Rørlegger og byggearbeider av GH Management AS, avd GH VVS. Membran type protan membran av Membran og Linolium service as. El-arbeider av Rett Elektro AS

#### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja Kommentar

Dokumentasjon foreligger

#### 2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja Kommentar

#### 3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei  Ja Kommentar

#### 4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

TT Teknikk

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Rørfornyng i hele borettslaget i 2021

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar Det har vært snakk om dårlig trekk i noen av de andre leilighetene. Vi har ikke hatt peis mens vi har bodd her

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

Nei  Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

Nei  Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

TT teknikk, Rett Elektro AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

TT teknikk rengjorde ventilasjonskanal i 2024. Rett elektro lå opp alt elektrisk for forrige eier, Rett Elektro har også satt opp stikk på balkong

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja Kommentar Rett elektro, inkluderer nytt stikk på balkong fra 2024

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

Nei  Ja Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

Nei  Ja Kommentar Det er muligheter for lade plass på borettslagets parkeringsplasser. Tildeling etter søknad til styret

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?

Nei  Ja Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

Nei  Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei  Ja Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

Nei  Ja

**20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei  Ja Kommentar

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja Kommentar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja Kommentar

**24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**

Nei  Ja Kommentar

**25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**

Nei  Ja Kommentar

### **SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

**26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja Kommentar

**27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

Nei  Ja Kommentar

**28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

### **TILLEGGSKOMMENTAR**

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
  - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
  - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
  - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

# Nabolagsprofil

Durudveien 22C - Nabolaget Avløs/Durudveien - vurdert av 59 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Offentlig transport

🚇 Avløs	7 min 🚶
Linje 2, 3, 5	0.5 km
🚊 Avløs	9 min 🚶
Linje 220	0.6 km
🚊 Sandvika stasjon	5 min 🚶
Totalt 9 ulike linjer	2.9 km
🚊 Oslo S	20 min 🚶
Totalt 24 ulike linjer	15.2 km
✈ Oslo Gardermoen	52 min 🚶

## Skoler

Løkeberg skole (1-7 kl.)	8 min 🚶
505 elever, 22 klasser	0.6 km
Evje skole (1-7 kl.)	5 min 🚶
340 elever, 23 klasser	2.4 km
Levre skole (1-7 kl.)	5 min 🚶
559 elever, 24 klasser	2.5 km
Gjettum skole (8-10 kl.)	12 min 🚶
328 elever, 22 klasser	0.9 km
Norges Realfagsungdomsskole Sandvi...	4 min 🚶
192 elever, 13 klasser	2.5 km
Valler videregående skole	27 min 🚶
486 elever, 18 klasser	2 km
Nadderud videregående skole	4 min 🚶
460 elever	2.4 km

## Kvalitet på skolene

Veldig bra 90/100

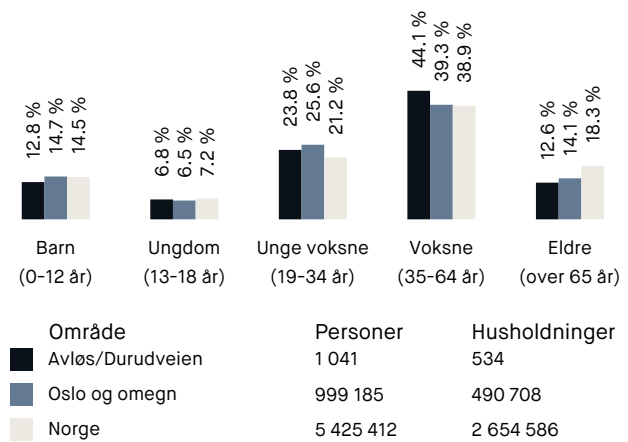
## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

## Naboskapet

Godt vennskap 75/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Gjettumkollen barnehage (1-5 år)	15 min 🚶
99 barn	1.1 km
Lillehagen barnehage (1-5 år)	16 min 🚶
92 barn	1.2 km
Gjettum barnehage (1-5 år)	17 min 🚶
55 barn	1.3 km

## Dagligvare

Rema 1000 Gjettum	13 min 🚶
PostNord	1 km
Coop Extra Haslum	18 min 🚶

## Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss
3. Tog/t-bane

## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100

## Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

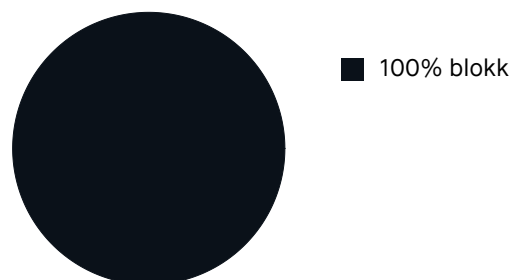
## Støynivået

Lite støynivå 87/100

## Sport

- 🏃 Løkeberg skole Gymnastikksal 10 min 🚶  
Aktivitetshall 0.7 km
- 🏃 Avløskollen ballplass 11 min 🚶  
Ballspill 0.8 km
- 🚶 Friskis & Sveltis 2 min 🚶
- 🚶 Gnist Gjettum 3 min 🚶

## Boligmasse



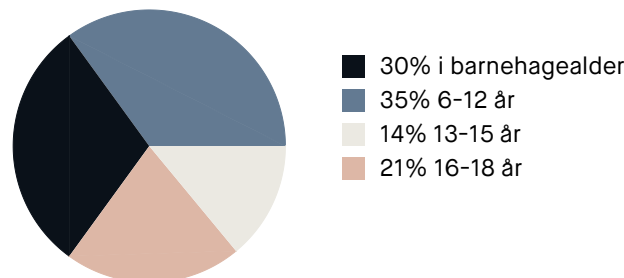
«Fint og ryddig borettslag med kort vei til offentlig transport samt skog og mark. Mange hyggelige mennesker der, og gode lekemuligheter for barna.»

Sitat fra en lokalkjent

## Varer/Tjenester

- 📍 Bekkestua Senter 5 min 🚶
- 📍 Sykehusapoteket Asker og Bærum 6 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

### Par m. barn



### Par u. barn



### Enslig m. barn



### Enslig u. barn



### Flerfamilier

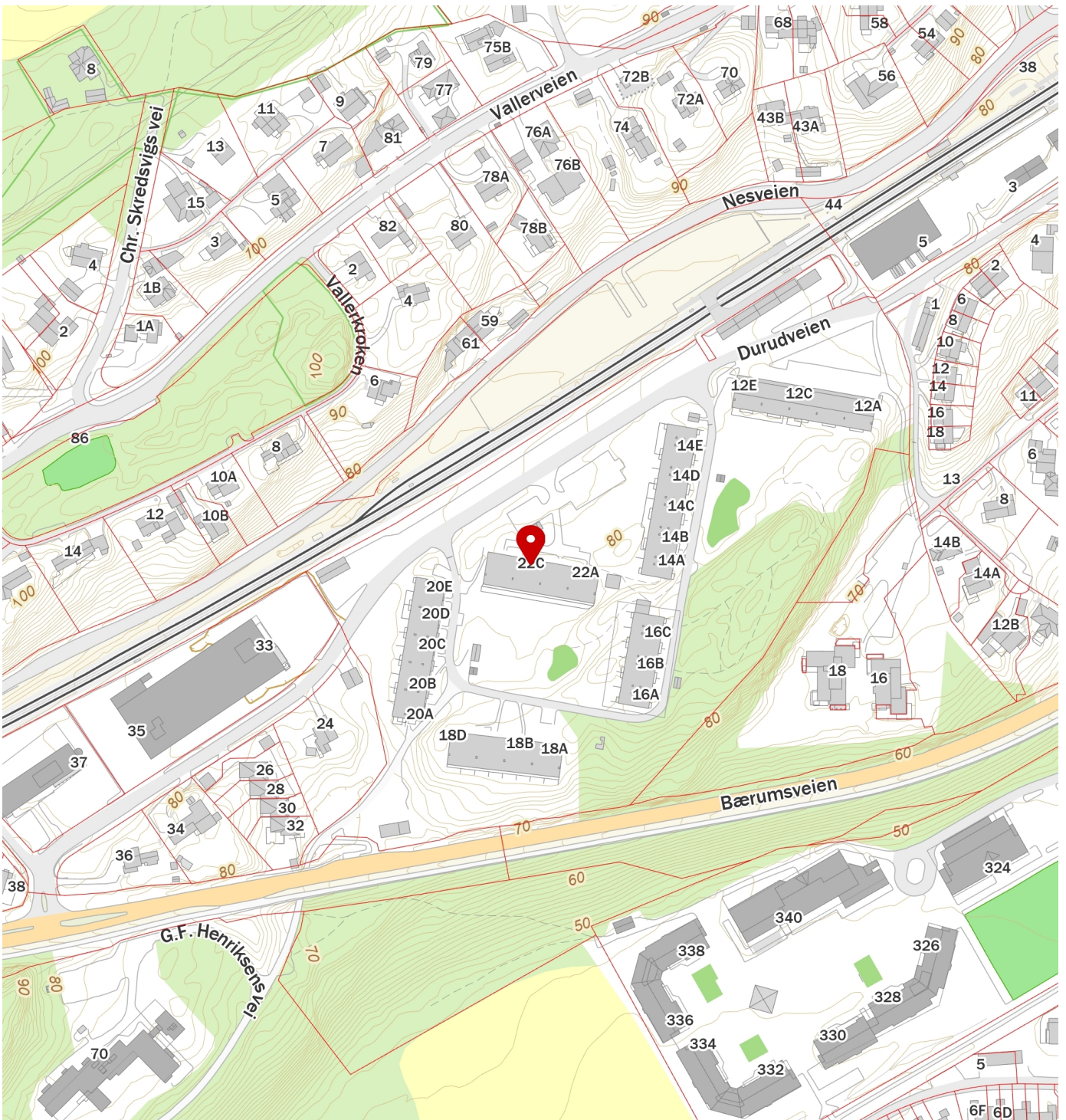


0% 50%

- Avløs/Durudveien
- Oslo og omegn
- Norge

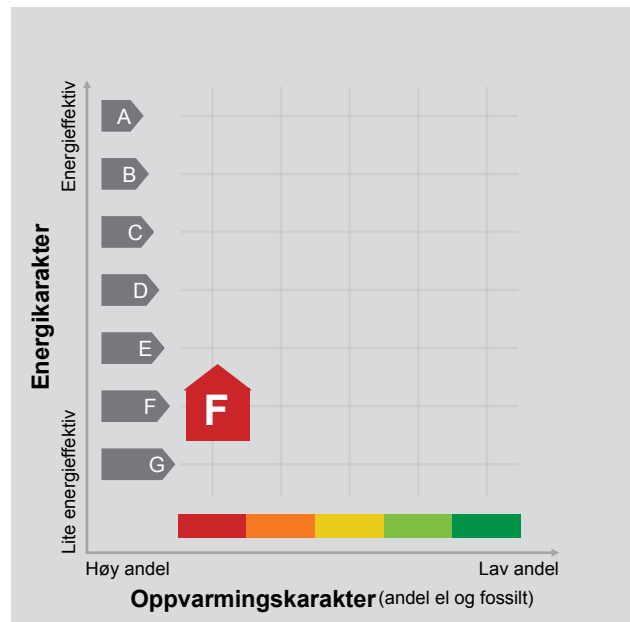
## Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



# ENERGIATTEST

Adresse	Durudveien 22C
Postnummer	1344
Sted	HASLUM
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	5
Bruksnummer	72
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6689108
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2024-35640
Dato	08.10.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ALEXANDER MCCOIG



**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](http://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 innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** Boligblokker

**Bygningstype:** Leilighet

**Byggeår** 1970

**Bygningsmateriale:**

**BRA:** 91

**Ant. etg. med oppv. BRA:**

**Detaljert vegger:** Ja

**Detaljert vindu:** Ja

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

### Teknisk installasjon

Ventilasjon

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

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.**

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Durudveien 22C	6689108	H0302	0	0	170

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

### Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

### Energivurdering

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

Areal yttervegger	21 m <sup>2</sup>
Areal tak	91 m <sup>2</sup>
Areal gulv	0 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	91 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	91 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	217 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,22 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,60 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	192,8 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m <sup>2</sup>
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,47
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,17
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,86
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

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

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

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

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

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

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

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

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

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

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	29.6.2015

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

### Beregningsprogram

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

### Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

#### Netto energibudsjett

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

Beregnet levert energi ved normalisert klima	17 448 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	193,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	13 896 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	192,80 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	17 448 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm <sup>3</sup> /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

#### Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	17 448 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	17 448 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------



Skatteetaten

Dato  
07.10.2024

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS  
Postboks 2923 Solli  
0230 OSLO

## Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 3201 BÆRUM**

Organisasjonsnr 952 265 334      Andelsnr 170

### Eiendommens adresse:

Durudveien 22C, 1344 HASLUM

### Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig:	kr 1 473 181
Som sekundærbolig:	kr 5 598 089

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

## **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 borettssinskudd 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](mailto: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 registrerings skjema 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 utskifting av slikt som låser, nøkler, inventar, vegg- og gulvbelegg, himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og interne dører med karmen, 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-/oppvaskemaskiner) 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 insekter 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 utskifting av termoruter, og ytterdører til felles trappehus eller reparasjon eller utskifting 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 pantessikkerhet**

#### **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 framtreddende 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](mailto: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.

# ORDENSREGLER FOR

## DURUD BORETTSLAG

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

### 1. Husordensreglene

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

### 2. Ro og sikkerhet

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

Støyende vedlikehold, slik som boring, hamring og annet arbeid som skaper støy skal ikke skje etter kl. 21:00.

På lørdag er slikt arbeid tillatt i tidsrommet kl. 10:00 – 19:00.

På søn- og helligdager er slikt arbeid ikke tillatt.

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

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

### 3. Renhold

Trappene vaskes av eksternt byrå.

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

Alt avfall som kastes i søppelhusene må være forsvarlig innpakket.

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

### 4. Fellesvaskeriene

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

Mandag - fredag: Kl. 0800 - 2200

Lørdag: Kl. 0800 - 1700

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

**5. Fellesarealer**

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

**6. Parkering/kjøring på fellesarealer**

Motorkjøretøy plasseres kun på parkeringsplasser og sykler i stativene. Kjøring og parkering innenfor bommene er kun tillatt for av- og pålesing. Overtredelse bøtelegges med kr. 500,-.

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

**7. Husdyr**

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

**8. Grilling**

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

**9. Montasjer**

Markiser og flaggfester må kun monteres etter anvisning av vaktmester.

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

Det er ikke anledning til å legge fliser på balkongene.

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

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

**10. Montering av avtrekksvifte**

Det er ikke tillatt å montere avtrekksvifte til felles luftekanal.

**11. Dugnadsarbeid**

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

**12. Mating av fugler**

Det er forbud mot mating av fugler i borettslaget.

Sandvika Eiendomsmegling AS  
EIE Sandvika v/Keyhan Ascari  
Kinoveien 9A, 1337 SANDVIKA  
E-post: WM264\_3002606@usermail.webmegler.no

8097664

1062/268

07.10.24

## Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 07.10.2024.

Boligselskap: 1062 Durud Borettslag  
Organisasjonsnr: 952.265.334  
Andelseier: Marius Aasheim Helle Sofie Gjølme  
Leieobjektnr: 268  
Adresse: Durudvn 22c, 1344 HASLUM  
Andelsnummer: 170  
Borettsinnskudd: kr 19.500,-  
Hjemmeside: <http://www.durud.no>

### Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 90955561.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- 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.
- Borettslaget fester tomt festet av Staten RH (Spesialsykehuset for Epilepsiv/Wikborg Rein & Co). Festeavtalen 99 år fra 1970.
- Borettslagets parkeringsanlegg består av 49 garasjeplasser og 138 parkeringsplasser. Plassene leies etter søknad til styret.
- Ekstra boder og plass i sykkelbod må tilbakeføres borettslaget ved salg av andelsbolig.
- Nytt rammelån på kr 20 000 000 tatt opp i Obos Banken for rørfornyning pr. 14.01.2021,-. Effektiv rente på 1,63 %. Påvirker ikke gjeldende innbetaling av felleskostnader. 6. delutbetaling av 2 000 000,- 15.06.2021
- Etter vedtak i generalforsamling 2021 er kostnader for bredbånd trukket ut av felleskostnader og ligger inne fra august med lik betaling - jfr. vedtekter.
- Jfr. vedtektenes bestemmelser om postkasseskilt og ringetablå som bestilles før innflytting: Andelseier må sørge for at postkasseskilt og ringetablå er oppdatert med riktig navn. Dette skal bestilles digitalt via borettslagets hjemmeside
- <https://www.durud.no/praktisk/skilter/>. Deretter sender styret videre bestillingen til DataCall.
- Bestillingen må inneholde følgende: Navn på ringetablå, navn på postkasseskilt, fakturaadresse. Kjøper blir belastet for bestilling av skiltene.
- Styret vil ha opplyst e-post og telefonnummer til kjøpere, samt om husstanden har husdyr i eierskiftemeldingen
- Stg sendes til: [Styret@durud.no](mailto:Styret@durud.no)
- Andel nr. 47,50,92,103,180,11194,222 har lån for utskifting av veranda dører.

- Det er 1 bod knyttet til hver andel i borettslaget. Det vil imidlertid være mulig for beboerne å leie en ekstra bod, men dersom andelen skal selges, skal boden tilbakeføres til borettslaget. Det skal altså ikke lenger være mulig å selge mer enn 1 bod per leilighet.

### Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK02-98207367095 A		8.643.078,-	8 år 6 md.	12		Flyt	5,70%
* OBOS01-98207809543 A		215.244,-	15 år 1 md.	12		Flyt	5,70%
* OBOS02-98207923400 A		17.131.846,-	26 år 3 md.	12		Flyt	5,70%
* OBOS03-98207990930 A		5.770.688,-	27 år 9 md.	12		Flyt	5,70%

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

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

#### Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.750,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader	2.461,-
Vedlikeholdsfond	567,-
Lån/Renter	1.522,-
Bredbånd	200,-

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

#### Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
358,-		8.656,-	20.386,-	178.688,-

Festetomt utgjør 476 kr av gjeld.

#### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånennummer	Restsaldo	Kapital- kostnader
* OBBK02-98207367095	50.681,-	633,-
* OBOS02-98207923400	87.807,-	539,-
* OBOS03-98207990930	33.855,-	202,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 173.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.10.2024

#### Kapitalkostnader

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

#### Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Guni Haukland tlf.22 86 82 58 ev. pr. e-post: [guni.haukland@obos.no](mailto:guni.haukland@obos.no). For øvrige spørsmål, ta kontakt med Avdeling Eierskifte på tlf: 22 86 56 00, eller pr. e-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no).

### **Annen informasjon:**

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

### **Melding fra megler ved salg:**

**NB!** Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Magnar Nicolai Dalen Durudveien 18 D, 1344 HASLUM, e-post: [magnar.nicolai@icloud.com](mailto:magnar.nicolai@icloud.com).

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

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

### **Elektronisk kommunikasjon:**

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

### **Priser og gebyrer p.t.:**

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr. 5.525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via [www.infoland.no](http://www.infoland.no), se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS



Vår ref:

Dato:

### SØKNAD OM GODKJENNING AV NY EIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Boligselskapets navn:
Ny eier:	Fødselsdato:	Leilighetens adresse:
Medeier:	Fødselsdato:	

For selger: \_\_\_\_\_ har oppdragsansvarlig:

\_\_\_\_\_ formidlet salg av ovennevnte bolig.  
Overnevnte person(er) har kjøpt leilighet i boligselskapet. Vi har sendt separat salgsmelding til OBOS Eiendomsforvaltning AS, Avd. Eierskifte, som registrerer eierskiftet i boligselskapets eierliste.

Kjøpers nåværende adresse: \_\_\_\_\_

Kjøpers e-post adresse: \_\_\_\_\_

Husstanden består av ant. personer: \_\_\_\_\_

Garasje/ Parkering: \_\_\_\_\_

Avtalt overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Telefonnummer kjøper: \_\_\_\_\_

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: \_\_\_\_\_

Oppdragsansvarlig e-post: \_\_\_\_\_

Med vennlig hilsen

Vennligst send tilbakemelding til undertegnede pr. e-post

# Eierskifterelaterte tjenester 2024



Tjenester	Pris inkludert mva.
<b>Megleropplysninger:</b>	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
<b>Eierskifter:</b>	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
<b>Notering:</b>	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
<b>Pantattest Boligaksjeselskap:</b>	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
<b>Andre tjenester:</b>	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr

# Protokoll til årsmøte 2024 for Durud Borettslag

Organisasjonsnummer: 952265334

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 69

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 17

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

## 2. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Guni Haukland er valgt.

✓ Vedtatt.

## 3. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Guni Haukland foreslått. Johan Lyder von Tangen velges som protokollvitne. Som tellekorps ble Signe Arntzen og Wenche Finstad utnevnt.

✓ Vedtatt.

## 5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Vedtatt.

## 6. Fastsettelse av honorarer

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

### Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 312 708,-.

✓ Vedtatt.

## 7. Ekstrahonorar for slutføring vindusprosjektet

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

### Forslag til vedtak:

Ikke vedtatt. Det ble foretatt skriftlig avstemming og ved optelling av stemmer viste avstemmingen:

✗ 29 stemmer for  
40 stemmer mot

## 8. Nye dører inn til leilighetene

Fremmet av: Nina Nordfjell - Durudveien 12 C

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

### Styrets innstilling

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

Estimert kostnadsramme kr 6.000.000.

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

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

Forslag til vedtak:

- ✗ Ikke vedtatt. Prøveavstemming med håndsopprekning før eventuelt skriftlig avstemming.  
16 stemmer for

## 9. Innglassing av balkonger - 14 A

Fremmet av: Bente Mariann Hansen

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

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

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

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

### Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

Alle kan glasse inn sine balkonger/terrasser for egen regning

- ✓ Vedtatt. Forslaget vedtatt mot 3 stemmer.  
✓ Styret må sammen med forslagstiller lage retningslinjer for innglassing slik at det blir lik utforming for hele borettslaget

## 10. Oppgradering av lekeplassene våres

Fremmet av: Kristoffer Rasmussen - 16 B

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

### Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

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

## 11. Tynne ut noen av bjørketrærne som står nærmest 16 B

Fremmet av: Hild Walberg - 16 B

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

### Styrets innstilling

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

#### Forslag til vedtak:

Tynne ut noen av bjørketrærne som står nærmest 16 blokk.

✓ Vedtatt. Forslaget vedtatt mot 4 stemmer.

## 12. Sette opp takrenner under balkongen over.

Fremmet av: Kjell Gunnar Trulsrud - 14 A

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

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

### Styrets innstilling

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

#### Forslag til vedtak:

Sette opp takrenner på balkongene over, for egen regning.

Vedtatt. Vedtatt mot 1 stemme.

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

## 13. Etablering av nye boder i kjeller

Fremmet av: Eivind Lund - 18 C

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

Oppsummert foreslås følgende punkter

- Det tas en ny rydding i sykler tilsvarende den vi hadde i 2022.

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

#### Styrets innstilling

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

#### Forslag til vedtak:

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

## 14. Mating av fugler

Fremmet av: Anne G. Graff - 14 A

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

#### Styrets innstilling

Styrets innstilling er at forslaget ikke vedtas.

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

#### Forslag til vedtak:

Forbud på mating av fugler i Durud Borettslag

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

## 15. Vedlikehold av tjua hekker i Durud Borettslag

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

#### Forslag til vedtak:

Styret overtar vedlikehold av hekkene på området

✓ Vedtatt. 3 stemmer mot

## 16. Valg av tillitsvalgte

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

### Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Magnar Dalen

Det ble foretatt avstemming om skriftlig avstemming.

8 for skriftlig avstemming. Ikke gjennomført.

Det fremkom ikke forslag på andre kandidater. Valgt mot 2 stemmer.

Følgende stilte til valg:

Magnar Dalen

### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Christian Arntzen

Geir Kristian Næss

Eivinn Knudsen trakk sitt kandidatur. Geir Kristian Næss valgt for perioden 2024-2026 for å få kontinuitet i styret.

Det ble foretatt skriftlig avstemming mellom de 3 andre kandidatene for 1 verv. Ved avstemming viste stemmene.

Johan Kjelberg 25 stemmer

Fritjof Eilertsen 8 stemmer

Christian Arntzen 35 stemmer

Følgende stilte til valg:

Christian Arntzen

Fritjof Eilertsen

Johan Kjelberg.

Geir Kristian Næss

### Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Ole Morten Finstad

Inge Magne Røys

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

Ole Morten Finstad 42 stemmer

Inge Magne Røys 48 stemmer

Christian Westby 37 stemmer



Haslum 6. mai 2024

Guni Haukland/s/  
Møteleder

Johan Lyder von Tangen/s/  
Protokollvitne

Etter valgene består styret av:

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





# Årsmøte 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 1062

Durud Borettslag

## Velkommen til årsmøte i Durud Borettslag

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

### Dato for årsmøtet:

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

**Styret i Durud Borettslag**

Sak 1

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 2

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Guni Haukland er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

---

Sak 4

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 1062 Årsrapport med regnskap. revisjonsberetning docx.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 312 708,-.

---

Sak 7

## Ekstrahonorar for slutføring vindusprosjektet

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Kr 100 000 honoreres styret for ekstraarbeid slutføring vindusprosjektet

---

Sak 8

## Nye dører inn til leilighetene

**Forslag fremmet av:**

Nina Nordfjell - Durudveien 12 C

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

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

Estimert kostnadsramme kr 6.000.000.

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

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

**Forslag til vedtak**

Nye dører inn til alle leilighetene.

---

Sak 9

## Innglassing av balkonger - 14 A

**Forslag fremmet av:**

Bente Mariann Hansen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

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

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

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

#### **Styrets innstilling**

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

#### **Forslag til vedtak**

Alle kan glasse inn sine balkonger/terrasser for egen regning

---

Sak 10

## **Oppgradering av lekeklassene våres**

#### **Forslag fremmet av:**

Kristoffer Rasmussen - 16 B

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

#### **Styrets innstilling**

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

#### **Forslag til vedtak**

Oppgradering av lekeklassene.

---

Sak 11

## Tynne ut noen av bjørketrærne som står nærmest 16 B

Forslag fremmet av:

Hild Walberg - 16 B

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

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

**Forslag til vedtak**

Tynne ut noen av bjørketrærne som står nærmest 16 blokka.

---

Sak 12

## Sette opp takrenner under balkongen over.

Forslag fremmet av:

Kjell Gunnar Trulsrud - 14 A

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

**Styrets innstilling**

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

**Forslag til vedtak**

Sette opp takrenner på balkongene over, for egen regning.

---



Sak 13

## Etablering av nye boder i kjeller

Forslag fremmet av:

Eivind Lund - 18 C

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Oppsummert foreslås følgende punkter

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

### Styrets innstilling

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

### Forslag til vedtak

Det etableres nye boder etter modell som beskrevet

---

Sak 14

## Mating av fugler

Forslag fremmet av:

Anne G. Graff - 14 A

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Styrets innstilling

Styrets innstilling er at forslaget ikke vedtas.

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

### Forslag til vedtak

Forbud på mating av fugler i Durud Borettslag

---

Sak 15

## Vedlikehold av tjua hekker i Durud Borettslag

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Styret overtar vedlikehold av hekkene på området

---

Sak 16

## Valg av tillitsvalgte

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

### Roller og kandidater

#### Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Magnar Dalen

#### Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Eivind Knudsen
  - Fritjof Eilertsen
  - Geir Kristian Næss
-

# ÅRSRAPPORT FOR 2023

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

## Styret

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

## Valgkomiteen

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

## Kontaktinformasjon

### Styret

Styret Styret kan kontaktes på e-post [styret@durud.no](mailto:styret@durud.no). Se Durud Borettslags hjemmeside på [www.durud.no](http://www.durud.no) eller <https://vibbo.no/durud> for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

### Vibbo

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

## Generelle opplysninger om Durud Borettslag

Borettslaget består av 276 andelsleiligheter.

Durud Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952265334, og ligger i Bærum kommune

Gårds- og bruksnummer:

5        72

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

Durud Borettslag har en ansatt.

## Forretningsførsel og revisjon

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

## Styrets arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fremsidige planer.

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

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

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

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

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

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023**

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

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

### **Vesentlig avvik**

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

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

### **Resultat**

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

### **Disponible midler**

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

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

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Større vedlikehold

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

### Energikostnader

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

### Forsikring

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

### Lån

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

### Felleskostnader

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Durud Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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





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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 11. april 2024

**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

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

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

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

**DISPONIBLE MIDLER**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 015 006</b>	<b>7 696 182</b>	<b>1 015 006</b>	<b>1 409 315</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 368 956	-14 247 146	2 486 900	606 745
Tilbakeføring av avskrivning	14	370 494	473 299	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-79 625	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	0	6 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. Lån	17	-1 207 416	-2 890 961	-1 352 000	-1 172 000
Innsk. øremerk. bankkto		-1 058 100	3 983 632	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>394 309</b>	<b>-6 681 176</b>	<b>1 134 900</b>	<b>-565 255</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 409 315</b>	<b>1 015 006</b>	<b>2 149 906</b>	<b>844 060</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		1 901 328	1 239 198		
Kortsiktig gjeld		-492 013	-224 192		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 409 315</b>	<b>1 015 006</b>		

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

**RESULTATREGNSKAP**

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

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

**BALANSE**

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

Skyldige offentlige avgifter	19	34 767	36 623
Påløpte renter		159 639	7 248
Påløpte avdrag		96 867	0
Annen kortsiktig gjeld	20	47 033	43 604
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>492 013</b>	<b>224 192</b>

---

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>20 045 541</b>	<b>18 616 180</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

---

Pantstillelse	21	56 006 000	56 006 000
---------------	----	------------	------------

Garantiansvar		0	0
---------------	--	---	---

Bærum, 8. april 2024  
Styret i Durud Borettslag

Magnar Nicolai Dalen/s/

Beate Mariann Hansen/s/

Eivind Knudsen/s/

Geir Kristian Næss/s/

Birgit Diesen Tovar/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering m/motorvarmer	-49 810
-------------------------	---------

Parkering	-19 000
P-plass EI-bil	-7 500
Garasje EI-bil	-3 750
Garasje	-2 400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>11 173 190</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

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

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

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

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

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

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

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

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-1 563
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-24 335
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-25 898</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 383 079
Feieavgift	-18 441
Renovasjonsavgift	-1 077 632
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 479 151</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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



**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

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

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

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

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1970	14 694 531
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>14 694 531</b>

Gnr.5/bnr.72

Tomten er festet til 2067 fra 1968

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

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

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Innskudd fra vaskeri i 2024 - gjelder 2023

7 756

---

<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>7 756</b>
---	--------------

---

**NOTE: 16**

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

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

**NOTE: 17****PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,55 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2008	-20 000 000	
Nedbetalt tidligere	9 921 150	
Nedbetalt i år	784 884	
		-9 293 966

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,55 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-267 031	
Nedbetalt tidligere	35 103	
Nedbetalt i år	9 302	
		-222 626

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,55 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-15 000 000	
Nedbetalt tidligere	-2 677 670	
Nedbetalt i år	316 407	
		-17 361 263

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,55 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-6 000 000	
Nedbetalt tidligere	63 251	
Nedbetalt i år	96 823	
		-5 839 926

---

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-32 717 781</b>
------------------------------------	--------------------

---

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1970	-3 706 000
------------------	------------

Tilført 2012	-19 500
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-3 725 500</b>

**NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-19 288
Skyldig arbeidsgiveravgift	-15 479
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-34 767</b>

**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-47 033
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-47 033</b>

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 725 500
Pantelån	32 717 781
Påløpte avdrag	96 867
<b>TOTALT</b>	<b>36 540 148</b>

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

Bygninger	14 694 531
<b>TOTALT</b>	<b>14 694 531</b>

**NOTE: 22****ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

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

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

### Garantert betaling av felleskostnader

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

### Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Utsifting av vinduer	
2021 - 2022	Rørfornyng	
2020 - 2021	Sykkelskur	Etablering av sykkelkur
2016 - 2017	Rehabilitering av alle garsjer	Rehabilitering av alle garasjer under 12 blokka samt trabulant.
2016 - 2017	Oppgradering av el-anlegg garasjer	Oppgradering av elektriske anlegg i alle garasjer og søppelrommene. Lagt inn motorvarme kontakter i alle garasjer
2014 - 2015	Nye garasjer	
2012 - 2013	Diverse	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ferdigstilling av balkonger sommer 2012</li> <li>• Piperehabilitering vår 2012</li> <li>• Oppussing begge vaskerom i 14</li> <li>• Oppgradering av styrerommet</li> <li>• Tilpassing og samarbeid med KTP (endringer parkeringsplasser, flytting av vaktmestergarasjer etc)</li> <li>• Utsifting av dører til alle søppel hus</li> <li>• Satt opp områdeskilt ved begge bommer</li> <li>• Fulgt opp skilting av ringetablå og postkasser</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fulgt opp vedlikehold av uteplasser på bakkeplan / beising av terrasser etc.</li> <li>• Engasjert Obos Prosjekt for å utarbeide en langsiktig vedlikeholdsplan.</li> <li>• Satt opp gjerdet ved gangveien mellom 14 og 16 blokka.</li> <li>• Reparert gjerdet langs Bærumsveien.</li> <li>• Felling av trær på området.</li> </ul>
2010 - 2011	Piper	<p>I forbindelse med pipebrann i vinter ble det også konstatert et akutt behov for utbedring for noen pipeløp og nødvendig kartlegging av øvrige pipeløp for utbedring.</p> <p>Det er igangsatt en omfattende reklamasjonssak med ut bygger av Balkongene hvor styret i samarbeid med Obos håper å kunne komme med en konklusjon i forbindelse med utbedring og ferdigstillelse innen kort tid. Styret forventer også et øket behov for vedlikehold av utvendige fasader og vinduer.</p>
2009 - 2010	Utskifting inngangsdører	
2009 - 2010	Rensing av ventilasjonskanaler	
2008 - 2009	Opparbeidelse av parkpl+vedl.lekeplasser	
2006 - 2008	Balkongrehabilitering	2006 Balkongrehab/utbygging v/Balco Prosjl Selvaag vedtatt på XOGF 270905. Start uke 8/9
2005 - 2006	Oppstart piperehabilitering v/Pewi	<p>BYGNINGER, REHABILITERING/STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER UTFØRT</p> <p>2002 - 2004 Taktekking. Det er senere oppdaget flere utettheter – Icopal har hittil utbedret.</p> <p>2005 Oppstart piperehab v/PEWI</p>
2002 - 2004	Taktekking	<p>BYGNINGER, REHABILITERING/STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER UTFØRT</p> <p>2002 - 2004 Taktekking. Det er senere oppdaget flere utettheter – Icopal har hittil utbedret.</p> <p>2005 Oppstart piperehab v/PEWI</p>

## Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 6.05.24

Selskapsnummer: 1062 Selskapsnavn: Durud Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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



# BÆRUM KOMMUNE

Kommunegården, Arnold Haukelands plass 10, 1304 Sandvika

Org. nr: 974553686

Telefon: 67 50 40 50



## Megleropplysninger

Gnr:	<b>5</b>	Bnr:	<b>72</b>	Fnr:		Snr:	
Adresse:	<b>Durudveien 22C, 1344 HASLUM</b>						

Her er opplysninger om eiendommen. Opplysningene består av dette følgebrevet med vedlegg som dekker det kommunen leverer i henhold til meglerlovens § 6-7.

Arkivsakld	Tiltak	Dokumenter					
65/29	Blokk	<input checked="" type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
89/727	Fasadeendring	<input checked="" type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
06/583	Utvidelse av balkonger	<input checked="" type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
12/10390	Rehabilitering av skorstein	<input checked="" type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen

Ferdigattest: Mangler bygninger, attest? Les vedlagt skriv om ferdigattest.

Spørsmål ang. kulturminner rettes til avd. Natur og idrett tlf: 67 50 40 50

**Kommentar:**



# Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 07.10.2024

## Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

<b>Kommunenr.</b>	3201	<b>Gårdsnr.</b>	5	<b>Bruksnr.</b>	72	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Durudveien 22C, 1344 HASLUM								

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	764 431,96 kr
Feiing	18 441,00 kr
Renovasjon	1 077 631,68 kr
Vann	618 646,78 kr
<b>Sum</b>	<b>2 479 151,42 kr</b>

## Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
3B - Blokk og fellesløsninger - hentefrekvens 2	1656 stk	3 904,46 kr	1/6	0 %	1 077 631,68 kr	808 223,63 kr
8D - Ekstra tømning pr. 2-hjulsbeholder	2 stk	844,06 kr	1/1	0 %	1 688,13 kr	1 688,13 kr
8D - Ekstra tømning 4-hjulsbeholder	6 stk	1 696,10 kr	1/1	0 %	10 176,60 kr	10 176,60 kr
Vann etter areal	18811 m2	39,38 kr	1/1	0 %	740 683,13 kr	555 512,32 kr
Avløp etter areal	18811 m2	48,75 kr	1/1	0 %	917 036,25 kr	687 777,19 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	54 stk	84,00 kr	1/1	0 %	4 536,00 kr	3 402,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	82 stk	171,00 kr	1/1	0 %	14 022,00 kr	10 516,50 kr
				<b>Sum</b>	<b>2 765 773,79 kr</b>	<b>2 077 296,37 kr</b>

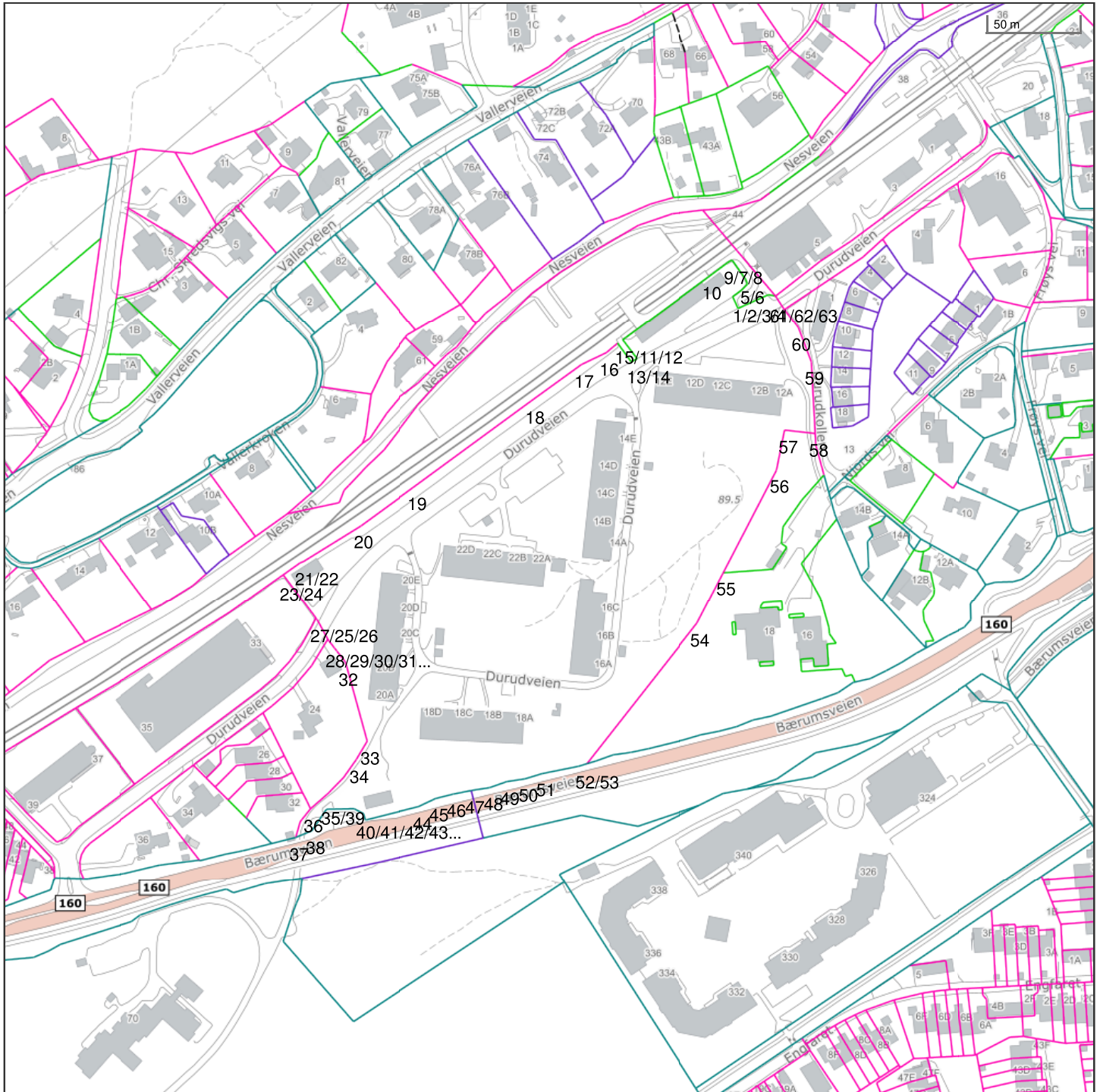
*Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.*

*Alle beløp er inkl. mva.*

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:**

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.

# Eiendomskart for eiendom 3201 - 5/72//



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.

- |                               |  |                                |                                     |
|-------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet    | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500       | ● Grensepunkt lite nøyaktig    | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| ..... Hjelpelinje fiktiv      | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200  | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊗ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punktfaste  | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30  | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊠ Grensepunkt - rør                 |
| ----- Hjelpelinje vannkant    | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10            | ● Grensepunkt nøyaktig         | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
|                               | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet         |                                | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

## Areal og koordinater for eiendommen

Areal		45 838,10 m <sup>2</sup>		Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6642561,62	Øst	586430,72
Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6642670,92	586540,83	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,13	
2	6642668,69	586536,27	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,08	
3	6642675,02	586533,15	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,06	
4	6642678,63	586537,8	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,89	
5	6642682,18	586541,14	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,87	
6	6642684,72	586540,03	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,77	
7	6642694,94	586532,45	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,72	
8	6642694,59	586531,42	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,09	
9	6642693,57	586529,9	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,83	
10	6642685,41	586519,45	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,26	
11	6642650,83	586474,54	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	56,68	
12	6642649,75	586473,04	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,85	
13	6642639,5	586481,19	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,10	
14	6642637,68	586478	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,67	
15	6642647,76	586470,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,68	
16	6642642,44	586464,27	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,04	
17	6642635,53	586450,74	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,19	
18	6642615,11	586423,88	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	33,74	
19	6642566,23	586360,38	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	80,13	
20	6642544,34	586331,73	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	36,06	
21	6642524,17	586300,72	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	36,99	
22	6642523,35	586298,81	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,08	
23	6642516,57	586289,69	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,36	
24	6642513,11	586292,41	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,40	
25	6642493,09	586308,16	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,47	
26	6642492,81	586308,04	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,30	
27	6642492,16	586308,9	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,08	
28	6642481,53	586315	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,26	
29	6642481,23	586315,17	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,34	
30	6642476,81	586318,76	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,69	

31	6642475,1	586320,17	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,22	
32	6642469,1	586325,04	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,73	
33	6642426,21	586337,93	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	44,79	
34	6642416,01	586332,18	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,71	
35	6642396,94	586317	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,48	77,18
36	6642388,45	586307,69	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,60	
37	6642372,55	586299,92	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,17	22,96
38	6642376,41	586308,68	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,57	
39	6642388,38	586316,43	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,26	
40	6642389,03	586331,61	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,19	
41	6642386,46	586336,85	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,84	
42	6642383,16	586337,83	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,44	
43	6642383,08	586338,45	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,63	
44	6642391,07	586367,35	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	29,98	
45	6642395,66	586376,49	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,23	
46	6642398,32	586386,12	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,99	
47	6642400,51	586395,92	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,04	
48	6642402,3	586405,92	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,16	
49	6642405,87	586415,35	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,08	
50	6642407,56	586425,12	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,92	
51	6642410,69	586434,6	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,98	
52	6642415,11	586454,18	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,07	
53	6642416,66	586458,93	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,00	
54	6642495,09	586517,63	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	97,96	
55	6642523,33	586531,49	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	31,46	
56	6642580,2	586559,39	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	63,35	
57	6642602,3	586563,32	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,45	
58	6642600,84	586580,17	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,91	
59	6642639,94	586577,18	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	39,21	
60	6642658,85	586569,54	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,40	
61	6642668,61	586561,67	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,54	
62	6642675,9	586556,66	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,85	
63	6642676,54	586552,7	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,01	



# Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 07.10.2024

## Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

<b>Kommunenr.</b>	3201	<b>Gårdsnr.</b>	5	<b>Bruksnr.</b>	72	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Durudveien 22C, 1344 HASLUM								

## Avtale 90102640 (Avgiftsadresse: Durudveien 22)

### Situasjon

<b>Røykvarslere</b>	0 sammenkoblet, 6 enkel
<b>Slukkere</b>	1 slange, 2 pulver, 0 skum, 0 andre

### Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
1	22A / 2	-	31.03.2021		Utført
Kjeller	22A / 1	22.04.2016	31.03.2021	Utenfor rute	Utført
Kjeller	22C / 2	01.03.2016	31.03.2021	Utført	Utført
2 etasje stue	22A / 2	-	31.03.2021		Utført
1	22A / 2	-	31.03.2021		Utført
Kjeller	22B / 1	01.03.2016	31.03.2021	Utført	Utført
1 etasje	22B / 1	01.03.2016	31.03.2021	Utført	Utført
3 etasje	22D / 2	01.03.2016	31.03.2021	Utført	Utført
1 etasje	22C / 2	01.03.2016	31.03.2021	Utført	Utført
1 etasje	22A / 1	13.04.2016	31.03.2021	Utenfor rute	Utført
Kjeller	22A / 2	01.03.2016	31.03.2021	Utført	Utført
1 etasje stue	22C / 1	-	31.03.2021		Utført
1	22B / 2	-	31.03.2021		Utført
1	22D / 1	-	31.03.2021		Utført

3 etasje	22B / 2	01.03.2016	31.03.2021	Utført	Utført
1 etasje	22D / 2	01.03.2016	31.03.2021	Utført	Utført
1 etasje	22C / 2	01.03.2016	31.03.2021	Utført	Utført
2 etasje	22C / 2	01.06.2016	31.03.2021	Utenfor rute	Utført
Kjeller	22D / 1	01.03.2016	31.03.2021	Ingen hjemme	Utført
1 etasje Stue	22B / 2	-	31.03.2021		Utført

## Registrerte avvik

Objekt	Avvik	Kommentar	Registrert
Enhet	27. Slokkemiddel: Mangler er defekt eller ikke kontrollert.	22C H0102	14.12.2012
Enhet	27. Slokkemiddel: Mangler er defekt eller ikke kontrollert.	22C H0202	14.12.2012
Ildsted	20. Ildstedet mangler deler.	22A U0101	14.01.2013
Enhet	27. Slokkemiddel: Mangler er defekt eller ikke kontrollert.	22A U0102	11.02.2013
Enhet	27. Slokkemiddel: Mangler er defekt eller ikke kontrollert.	22B U0101	08.03.2016
Ildsted	20. Ildstedet er defekt.	22A U0101 - ildsted mangler glass front	26.04.2016
Enhet	27. Slokkemiddel: Mangler er defekt eller ikke kontrollert.	22B H020?	26.04.2016
Enhet	19E Røykvarsleren er feil plassert	skal stå i taket	06.06.2016

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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





## Informasjon om ferdigattest

### GENERELT

Ferdigattest markerer den formelle avslutningen av byggesaken og skal vise at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen og regelverket. Hovedregel etter gammel og ny plan- og bygningslov (pbl) er at et bygg ikke skal tas i bruk før det foreligger ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse.

Dersom det er gitt midlertidig brukstillatelse vil ikke manglende ferdigattest bety at det er ulovlig å bruke bygningen. Det betyr derimot at bygningen ikke er formelt fullt ut ferdigstilt.

Ferdigattest mangler i flere eldre byggetiltak:

Plan- og bygningsloven (pbl) ble gjort gjeldende for sentrale deler av kommunen ved kgl. resolusjon av 15. november 1912, og for hele kommunen først fra 25. januar 1951. Det innebærer at for store deler av kommunen var det ikke søknadsplikt frem til 1951. Dette er grunnen til at mange eldre bygninger ikke har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

### SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998

En ferdigattest utstedt for gamle saker gir absolutt ingen garanti for at bygget ikke har feil eller mangler. Det er også vanskelig og tidkrevende å verifisere om bygget er oppført i henhold til tillatelse og regelverket. Det ble derfor i siste lovendring, gitt en bestemmelse om at ferdigattest ikke skal utstedes i disse sakene. Det vil si at kommunen skal henlegge gamle saker som ikke er avsluttet med ferdigattest (FA) eller midlertidig brukstillatelse (MB) og avvise henvendelser om ferdigattest i slike saker. Meldingssaker : En del mindre tiltak som f.eks. garasjer, uthus og mindre tilbygg ble behandlet som meldingssaker. I disse sakene skulle det ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

### SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998

Kommunen plikter etter søknad å utstede ferdigattest for disse sakene, med noen unntak, jfr. SAK10 (saksbehandlingsforskriften) § 8-1 1.ledd.

Kommunene skal utstede ferdigattest innen 3 uker, forutsatt at korrekt dokumentasjon er innsendt.

Dersom kommunene oversitter fristen kan bygget lovlig tas i bruk, men det betyr ikke at ferdigattest anses som gitt.

Kommunenes arbeid med utstedelse av ferdigattest i eldre saker gebyrbelegges når det er gått mer enn 5 år etter at bygget ble tatt i bruk.

En rammetillatelsen faller bort etter 3 år. Er arbeidet ikke igangsatt (og IG gitt der dette er påkrevd) innen fristen må det søkes på nytt etter dagens regelverk.

### For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:

Meldingssaker: skulle ikke ha MB/FA, se informasjon over.

Der midlertidig brukstillatelse foreligger: Det er her som regel kun mindre mangler. Det vil ofte være tilstrekkelig at eier/tiltakshaver erklærer at manglene er rettet og at tiltaket er utført i samsvar med regelverket.

Der midlertidig brukstillatelse mangler: Det må søkes om ferdigattest vedlagt kontrollerklæringer fra foretakene som hadde ansvarsrett for utførelsen og kontroll av utførelsen. Bruk av bygningen er da i utgangspunktet ulovlig og kommunen kan vurdere å følge opp som lovbrudd.

### For saker innsendt etter 1.7.2010:

Det skal søkes om ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse i alle byggesaker. For mindre tiltak som kan forstås av tiltakshaver, er det tiltakshaver selv som søker om ferdigattest.

For tiltak med krav om ansvarlig foretak er det ansvarlig søker som skal søke om ferdigattest.

Ansvarlig søker skal innhente samsvarserklæringer og slutføre gjennomføringsplanen.

Gjennomføringsplanen skal vedlegges søknad om ferdigattest.

### Hva gjør jeg hvis firma ikke eksisterer og jeg vil ha ferdigattest?

Dersom ett eller flere foretak har gått konkurs, må nytt foretak erklære ansvar når det skal ta over.

Grensesnitt mellom tidligere og nytt foretak må beskrives, slik at det klart fremgår hvor det nye foretaket overtar ansvar. Revidert gjennomføringsplan må innsendes.

**Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak**

Når en frittliggende bygning eller et tilbygg unntatt fra søknadsplikt er ferdigstilt skal informasjon om tiltaket og plasseringen meldes til kommunen. Foreløpig skal den digitale løsningen *Rett i kartet* brukes for slike tiltak i Bærum. På nettsiden [www.rettikartet.no/app/bygg](http://www.rettikartet.no/app/bygg) registrerer du selv tiltaket ved å klikke i kartet der bygningen er plassert.



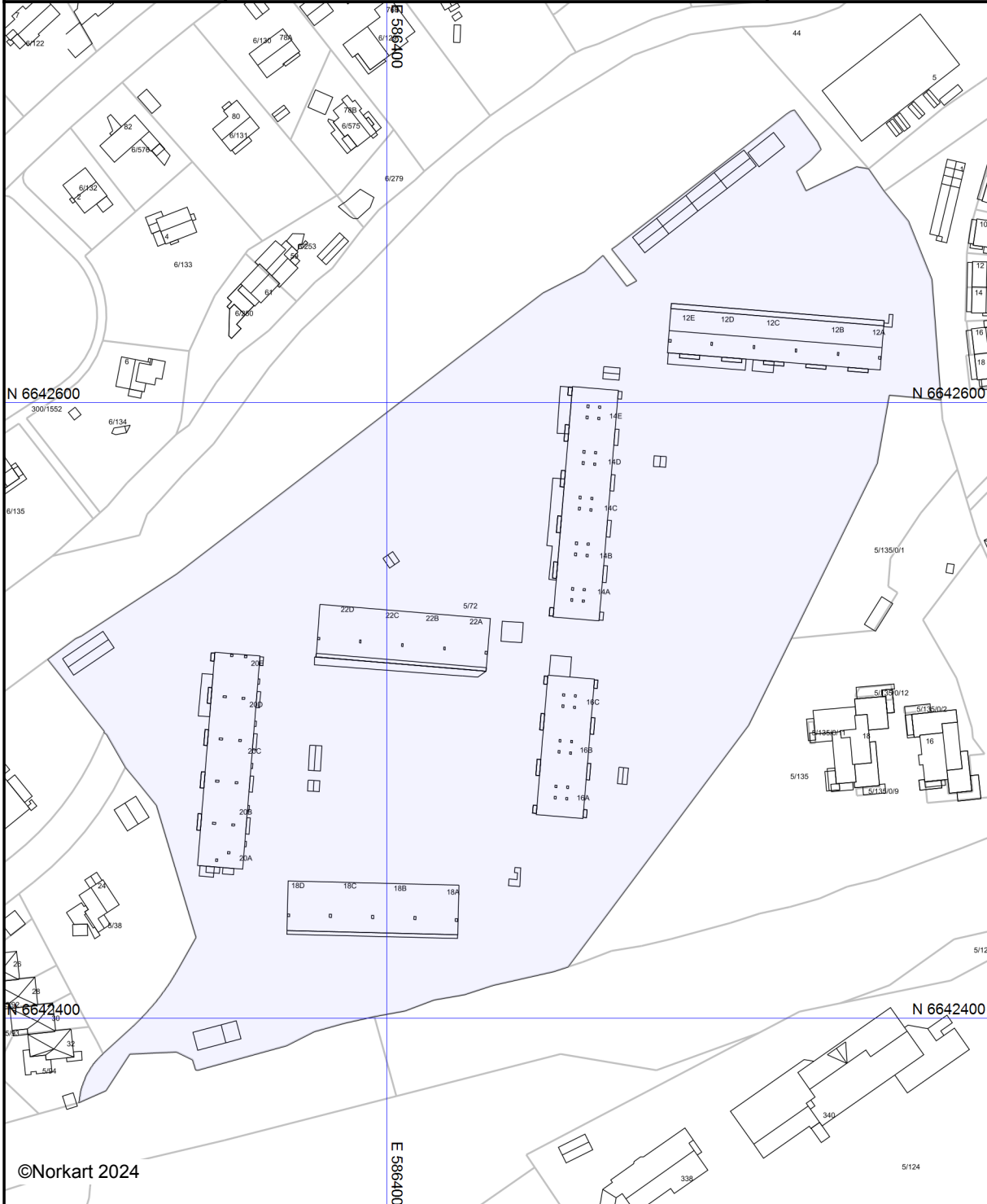
Bærum kommune

# Kommunedelplan

Eiendom: 5/72  
Adresse: Durudveien 22C  
Utskriftsdato: 07.10.2024  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2024

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

## Tegnforklaring



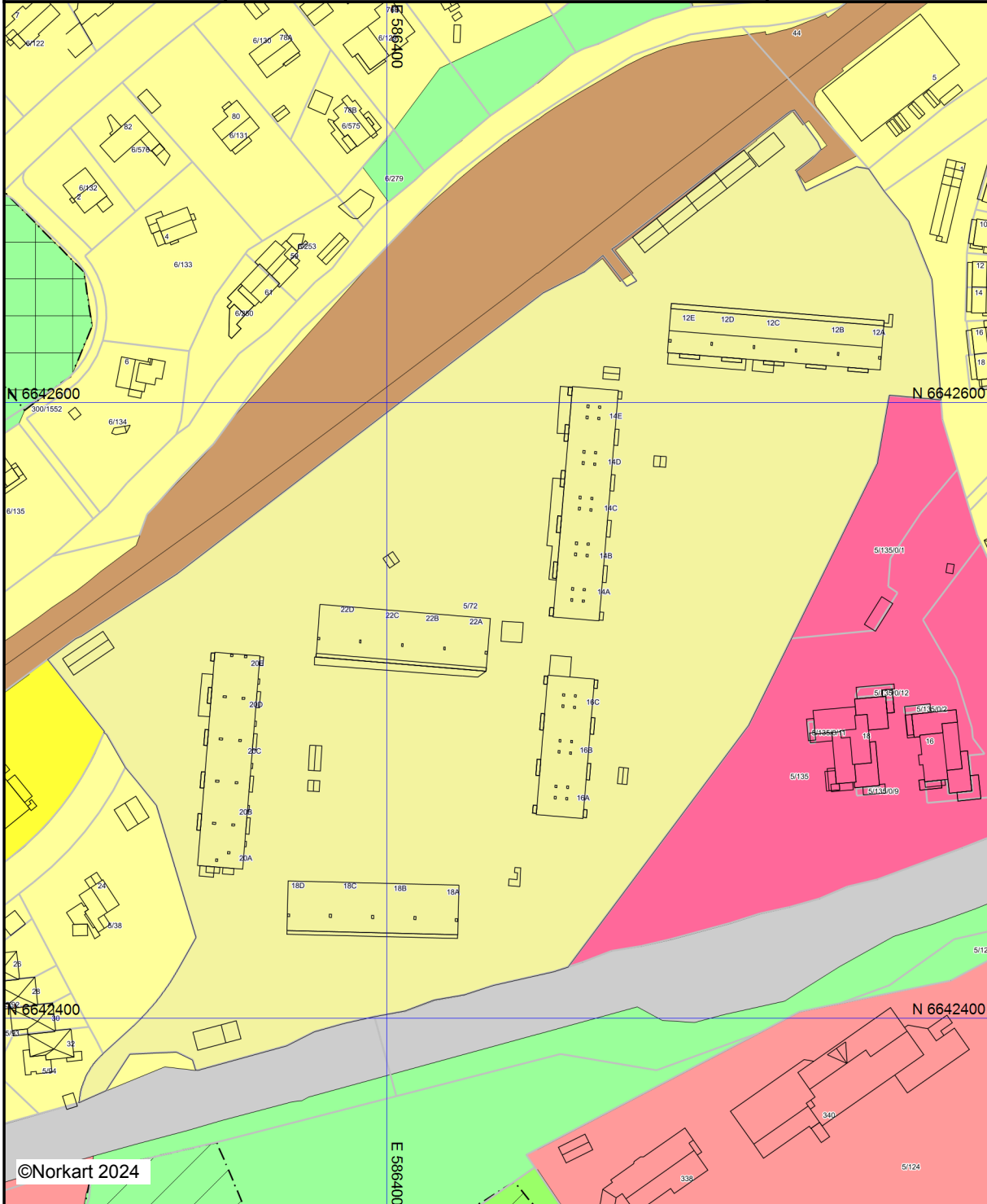
Bærum kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 5/72  
Adresse: Durudveien 22C  
Utskriftsdato: 07.10.2024  
Målestokk: 1:2000



UTM-32

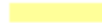





©Norkart 2024

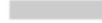

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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

## Tegnforklaring

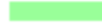
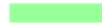
### *Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)*

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Tjenesteyting - fremtidig

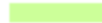

### *Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk*

-  Veg - nåværende
-  Bane - nåværende





### *Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)*

-  Naturområde - nåværende
-  Turdrag - nåværende




### *Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri*

-  LNFR-areal - nåværende
-  LNFR-areal - fremtidig







### *Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)*

-  Angitthensynsone - Hensyn landbruk
-  Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
-  Angitthensynsone - Hensyn landskap
-  Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende

### *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL)*

-  Angitthensynsgrense
-  Båndlegginggrense
-  Markagrense

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Turveg/turdrag - nåværende
-  Turveg/turdrag - framtidig
-  Sporveg - nåværende
-  Kollektivtrase - nåværende



Skatteetaten

Dato  
07.10.2024

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS  
Postboks 2923 Solli  
0230 OSLO

## Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 3201 BÆRUM**

Organisasjonsnr 952 265 334      Andelsnr 170

### Eiendommens adresse:

Durudveien 22C, 1344 HASLUM

### Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig:	kr 1 473 181
Som sekundærbolig:	kr 5 598 089

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Eiendom	3201 5/72		
Utskriftsdato	07.10.2024	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
- ✔ Kulturmiljøer - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✔ Kulturminner - Lokaltiteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner - SEFRAK





## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	5	Bruksnr.	72	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Durudveien 22C, 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 ( <a href="https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=202101">https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=202101</a> )
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- <a href="https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf">https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf</a>
Delarealer	<b>Delareal</b> 74 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Bane (nærmere angitt baneformål),Nåværende
	<b>Delareal</b> 45 764 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2009031 ( <a href="https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=2009031">https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=2009031</a> )
----	---

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

**Delarealer**

<b>Delareal</b>	632 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Parkeringsplasser
<b>Feltnavn</b>	p PP 1



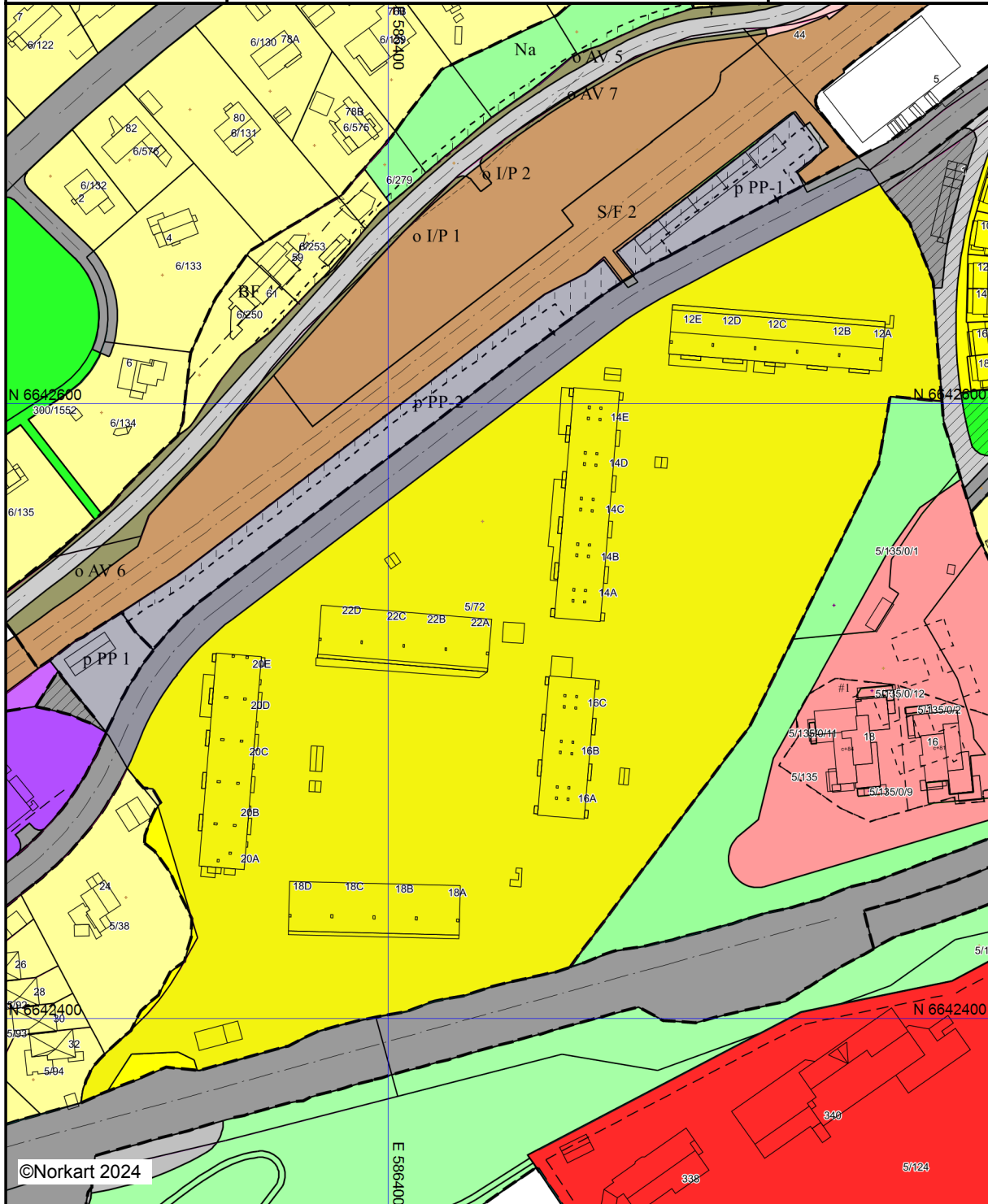
Bærum kommune

# Plankart

Eiendom: 5/72  
Adresse: Durudveien 22C  
Dato: 07.10.2024  
Målestokk: 1:2000



UTM-32







©Norkart 2024

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

## Tegnforklaring






### Matrikkelkart

-  Grunneiendom
-  Seksjon
-  Grense  $\leq 10$  cm
-  Grense  $\leq 30$  cm
-  Grense  $< 200$  cm
-  Grense  $< 500$  cm



### Andre planobjekter

-  Grense for rikspolitiske retningslinjer

### Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse
-  Område for industri/lager
-  Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)

### Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg




### Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Park
-  Turveg
-  Anlegg for lek

### Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §

-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles lekeareal for barn
-  Fellesareal for garasjer


### Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Tjenesteyting
-  Industri



### Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Trase for sporveg/forstadsbane
-  Pendler-/innfartspakering
-  Parkering
-  Parkeringsplasser med bestemmelser


### Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

-  Naturområde


### Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL

-  Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
-  Bestemmelseområde

### Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Bestemmelsegrense

### Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift kotehøyde



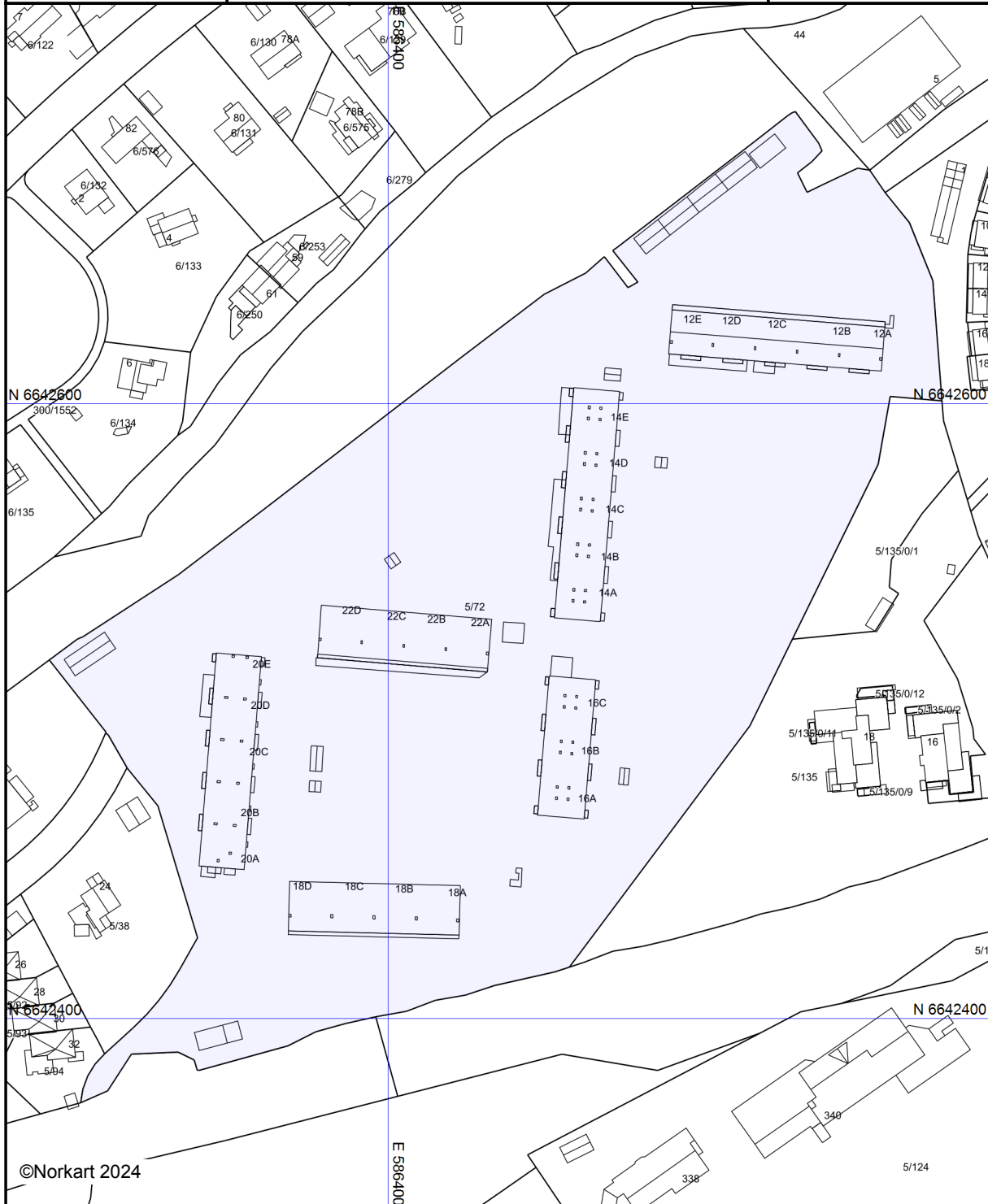
Bærum kommune

# Reguleringsplanforslag

Eiendom: 5/72  
Adresse: Durudveien 22C  
Utskriftsdato: 07.10.2024  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2024

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

## Tegnforklaring



Bærum kommune

# VAledninger

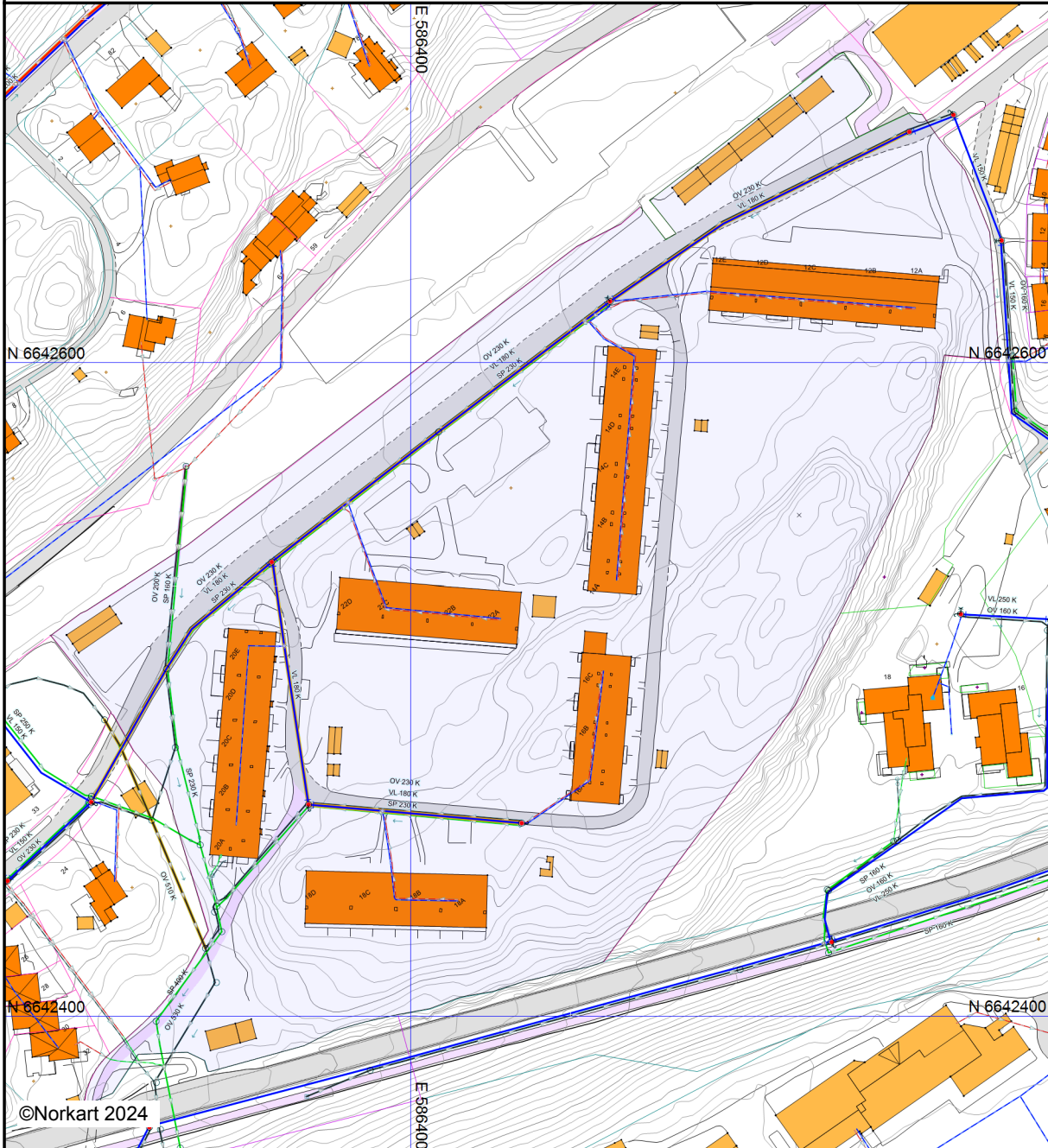
Eiendom: 5/72  
Adresse: Durudveien 22C  
Dato: 07.10.2024  
Målestokk: 1:2000



UTM-32

- |                   |                  |      |         |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning       | Overvannsledning | Kum  | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles     | Sluk |         |

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 parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.





# Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 07.10.2024

## 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 22C, 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

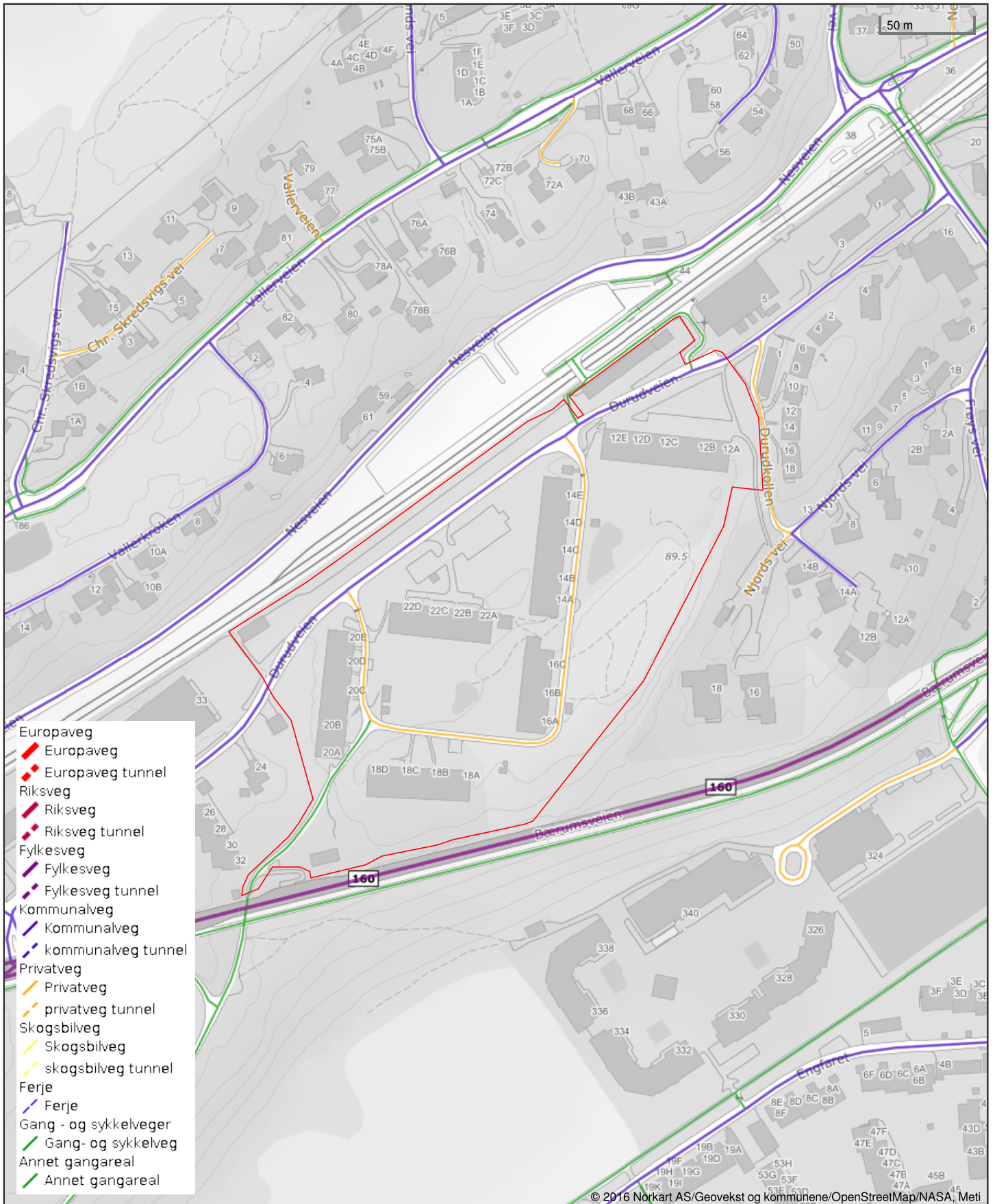
For borettsandeler kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for borettslaget.

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.



# Vegstatuskart for eiendom 3201 - 5/72//



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.



Kile Stokholm Arkitekter AS  
Postboks 6880 St. Olavs plass

0130 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.:  
**06/583-07/4503/JOB**

Dato:  
**24.01.2007**

Adresse - Tiltak: Durudveien 22 - utskifting/utvidelse av balkonger  
Gnr/Bnr: 5/72  
Tiltakshaver: Durudveien Borettslag v/Selvaag  
Forvaltning AS  
Ansvarlig søker: Kile Stokholm Arkitekter AS

---

### FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 99

---

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

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

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

---

**Dokument**

Kontrollplan Balco

---

**Saksdokid:**

254646

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

Ketil Krogstad  
bygningssjef

Jon Erik Reite Bang  
saksbehandler

Besøksadresse:  
«Sse\_Adr»  
«Sse\_Adr2»  
«Sse\_Postnr»  
«Sse\_Poststed»

Postadresse:  
1304 Sandvika  
E-post: «Sse\_Email»

Org. nr: «Sse\_OffentligNr»  
Bank:  
Telefon: «Sse\_Tlf»  
Faks: «Sse\_Fax»

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

DURUD BORETTSLAG, V/ARVE LANGDAHL  
DURUDVEIEN 12 D

1344 HASLUM

ELIASSEN, OTTO B.  
OSTERHAUSGATENS PROSJEKT A/S  
OSTERHAUSGATE 16  
0183 OSLO 1

## FERDIGATTEST

Jnr. 89- 727

Adresse: DURUDVEIEN 22

Gnr: 5 Bnr: 72

Tomt nr:

Ferdigbesiktigelse avholdt: 29.8.90

Arbeidets art:  
BLOKK

FASADEENDRING OG REHABILITERING AV

Byggherre:

DURUD BORETTSLAG, V/ARVE LANGDAHL

Anmelder:

RESØK A/S,

Ansvarshavende:

ELIASSEN, OTTO B.

Ansvarshavende:

Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe som strider mot vilkårene for tillatelsen etter de gjeldene bestemmelser i bygningslovgivningen.

Sandvika, 29/8-1990  
For bygningssjefen

Per Bekkevold

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.



Arkivsak ID: 12/10390

J.post ID: 13/21969

Behandlingsutvalg	Møtedato	Saksnr.
Delegert for plansaker	08.02.2013	391/13

Adresse - Tiltak: Durudveien 12-14 - 16 A-C - 20 A-E - 18 og - 22 A-D -  
rehabilitering av skorstein

Gnr/Bnr: 5/72

Tiltakshaver: DURUD BORETTSLAG

Ansvarlig søker: PIPE EKSPERTEN AS

---

### FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10

---

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

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

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

Hanne Høybach  
bygningssjef

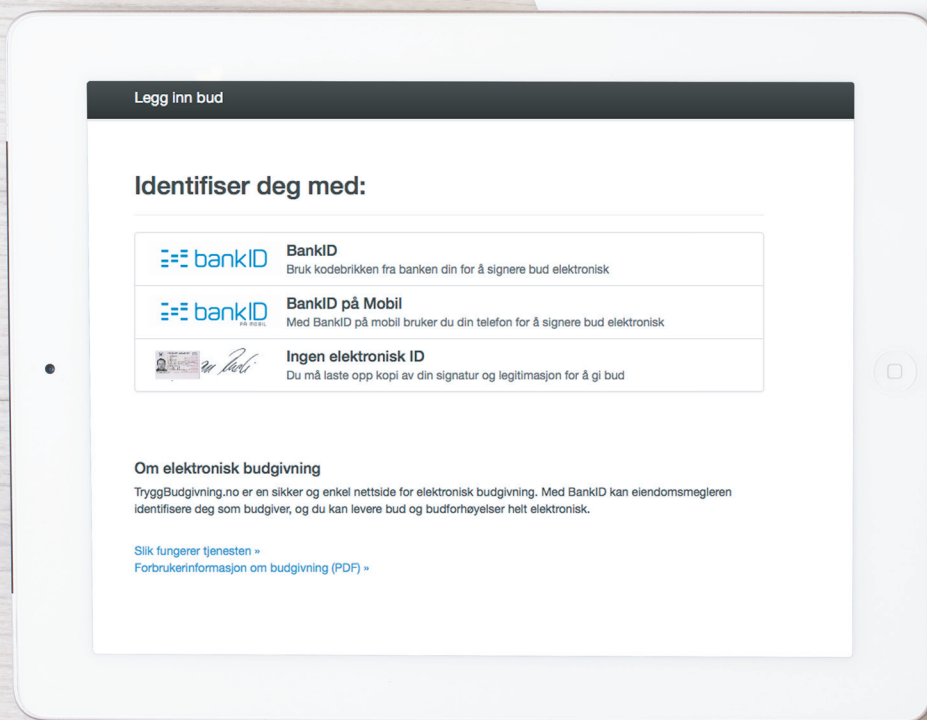
Marianne Estevenin  
saksbehandler

Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3279169/rmgtpzddow>  
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.



# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



# Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

## **Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.**

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på [Tryg.no](http://Tryg.no)

### **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

### **Innboforsikring**

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

### **Flytteforsikring**

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

### **Uhell**

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

### **Skadeinsekter, mus og rotter**

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

### **Renteforsikring**

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

### **Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?**

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

### **Pris**

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

### **Egenandel**

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

### **Spørsmål**

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](http://Tryg.no/meld-skade).



# Boligkjøperforsikring

## - gir deg ekstra trygghet

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.**

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmeglere som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	<b>7.150 kroner</b>
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	<b>8.950 kroner</b>
Rekkehus med eget gnr/bnr	<b>13.650 kroner</b>
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	<b>13.650 kroner</b>

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://www.tryg.no) eller kontakte oss på telefon 915 04040

### Boligkjøperpakke

**- din nye bolig  
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



[www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke)

# LØSØRE OG TILBEHØR

## Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (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 salgssoppgaven, 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.

## LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER** slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER** 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 monteret 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 monteret.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# KORT OM OSS



## Keyhan Ascari

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

97 89 10 14

[kas@eie.no](mailto:kas@eie.no)

EIE Sandvika

# Premium rådgivning

## **EIE Sandvika**

Møt en eiendomsmegler i Sandvika med høy lokal kunnskap, som kjenner Bærum veldig godt.

Vi i EIE Sandvika kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

EIE Sandvika er Bærum's mestselgende kontor og har som mål å være ditt naturlige førstevalg innen eiendomsmegling. Eiendomsmeglerne omsetter nær hver 4. bolig i Bærum og har vært det kontoret med desidert størst vekst. Kontoret er i dag markedsleder i Bærum.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





# Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på [eie.no](http://eie.no) ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.



# MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





## Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



# EIE advokat

## Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

[eie.no/advokat](http://eie.no/advokat)



# OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021\* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020\*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

\*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.com](http://www.kundebarometer.com)

EIE speiler selger og kjøper™

[eie.no](http://eie.no)