PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

DURUDVEIEN 20 A

Vedlegg

Megleres verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Energimerke

Meglerbrev

Årsmøte innkalling 2025

Årsmøte protokoll 2025

Vedtekter

Husordensregler

Ferdigattest boligblokk

Original byggetegning

Andre ferdigattester

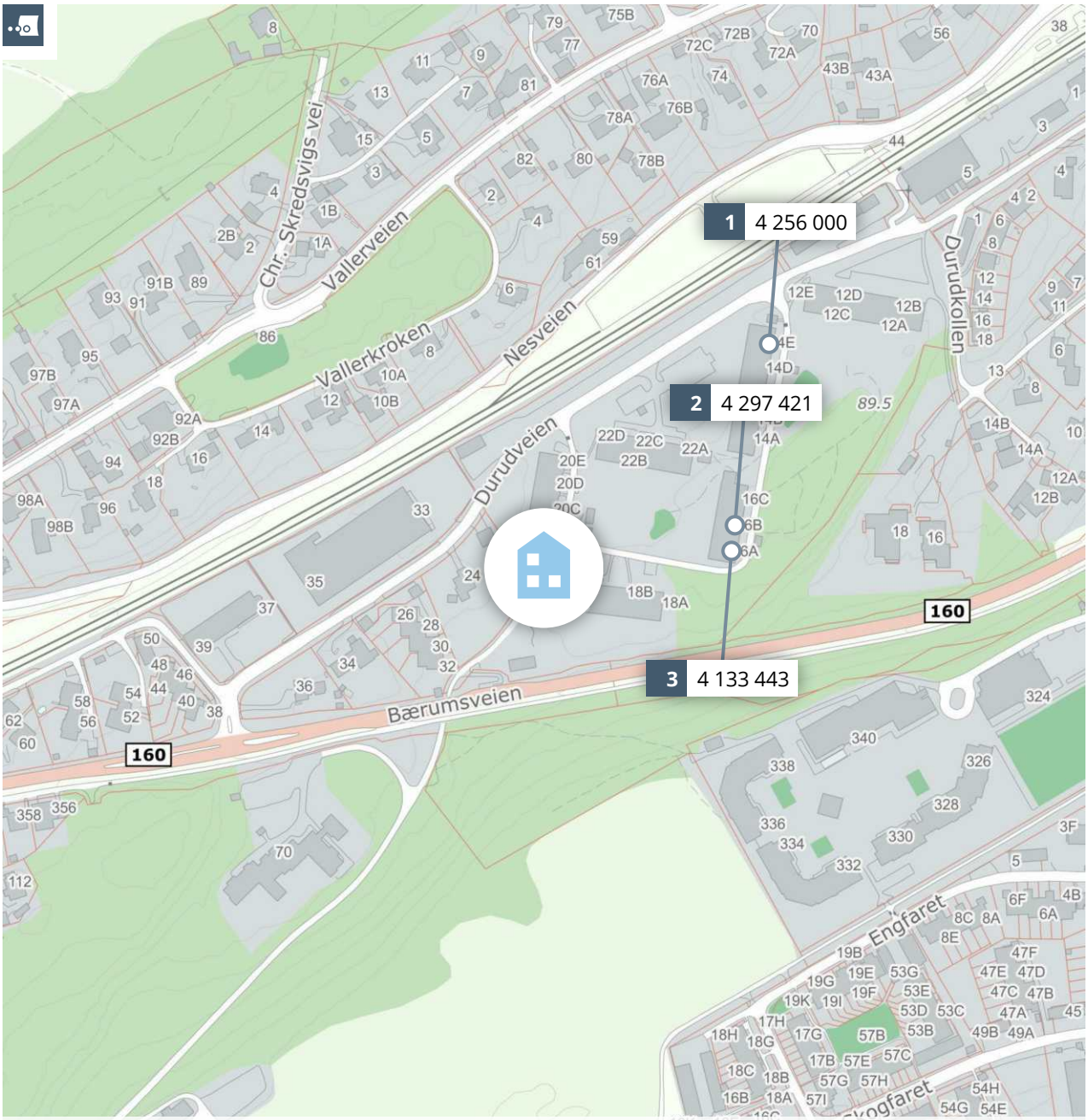
Festekontrakt og servitutter

Regulering

Matrikkelkart- og rapport

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

DURUDVEIEN 20 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 13.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Ulrik Tandberg Bøe.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Durudveien 20 A, 1344 HASLUM

Borettslagsleilighet på festetomt, bygget i 1966

GNR 5 BNR 72 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM
GRUNNKRETS Løkeberg-Blommenholm 22

Verdivurdert til

3 900 000

102 045	4 002 045	87 001
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	46 m²	2 m²	- m²	9 m²	- m²	- m²
Byggeår						1966

Fellesutgifter	3 277
Formue	1 874
Soverom	1
Etasje	1
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Durudveien 14 E 43 m² 1966 2. etg 1 sov	24.03.2025	3 900 000	**4 150 000**	106 000	4 256 000	**98 977**
2 Durudveien 16 B 46 m² 1966 2. etg 1 sov	28.04.2025	4 190 000	**4 190 000**	107 421	4 297 421	**93 422**
3 Durudveien 16 A 44 m² 1966 2. etg 1 sov	28.10.2025	3 990 000	**4 030 000**	103 443	4 133 443	**93 942**

Velkommen til Durudveien 20A. En lys og trivelig 2-roms hjørneleilighet med attraktiv beliggenhet på Haslum. Leiligheten har en arealeffektiv planløsning med romslig stue, separat soverom og utgang til en solrik sydvestvendt balkong på ca. 9 kvm. Her bor du med T-bane i umiddelbar nærhet, kort vei til servicetilbud og fine tur- og rekreasjonsområder i nærområdet.

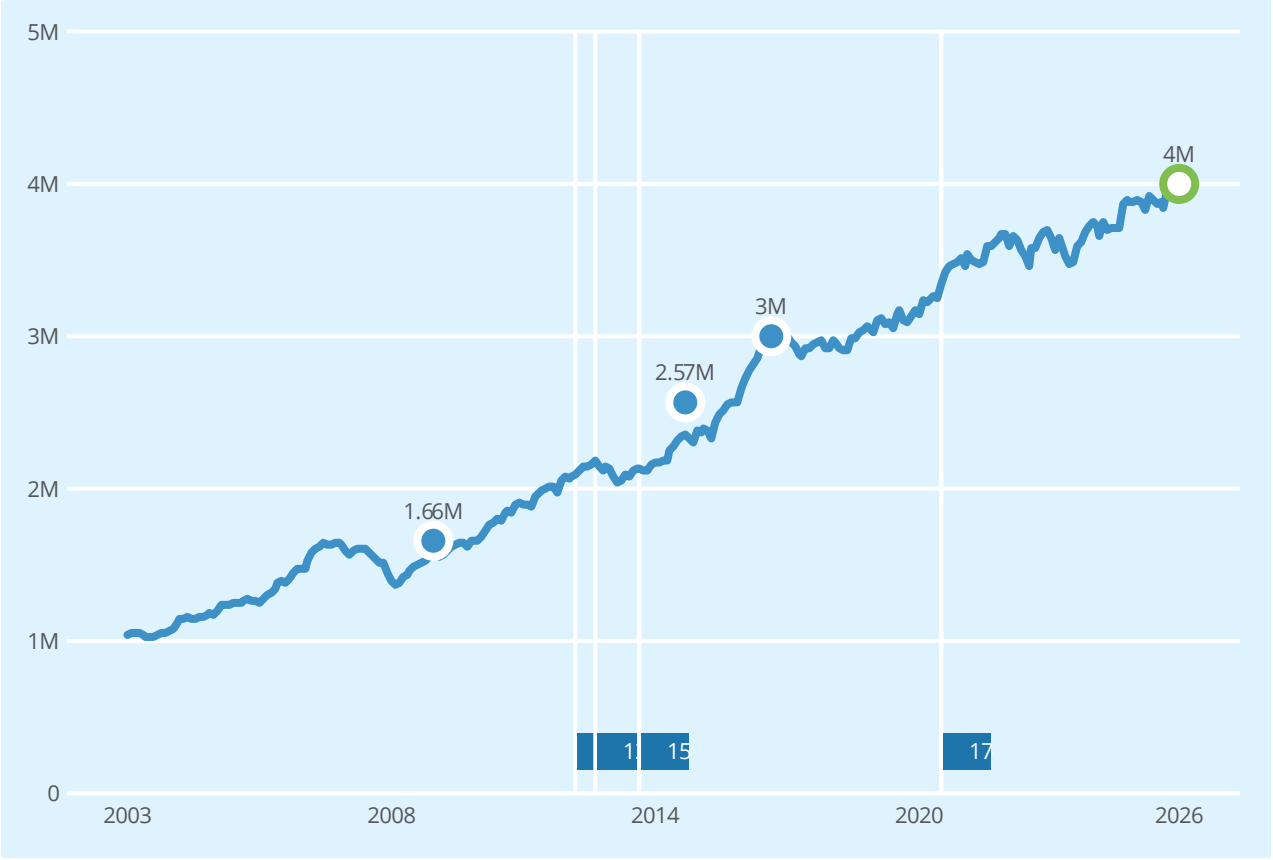
Kort fortalt:
- Lys 2-roms med arealeffektiv planløsning
- Solrik sydvestvendt balkong på ca. 9 kvm
- Store vindusflater, godt lysinnslipp og grønt utsyn
- Romslig stue med plass til både sofagruppe og spisebord
- Flislagt entré med varmekabler
- Vinduer og balkongdør fra 2022
- Parkeringsplass kan leies etter søknad til styret (ledige plasser)
- Kort vei til Avløs T-bane, Bekkestua, Sandvika og flotte rekreasjonsområder

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+10 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
27.03.2017	10.04.2017	31.05.2017	2 900 000	2 950 000	53 000	3 003 000	
05.05.2015	12.05.2015	03.07.2015	2 190 000	2 500 000	66 381	2 566 381	
07.10.2009	13.10.2009	30.11.2009	1 490 000	1 575 000	85 000	1 660 000	
02.07.2008		02.07.2008	-	1 230 000	-	1 230 000	18

18 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i Løkeberg-Blommenholm 22 grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

4.2M

4 032 000 Prisantydning i snitt

3.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
30
dager

Leiligheter solgt i Løkeberg-Blommenholm 22 grunnkrets siste 6 mnd

12
leiligheter solgt

4 934 000 Prisantydning i snitt

4 928 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
31
dager

for 0.2% over prisantydning

Analyse m²-priser

87 959 Løkeberg-Blommenholm 22 grunnkrets i snitt siste 6 mnd

87 001 Durudveien 20 A Totalpris 4 002 045

84 903 BÆRUM kommune i snitt siste 6 mnd

Fagtakst

Durudveien 20A, 1344 HASLUM

Gnr: 5
Bnr: 72
Snr: 0
Anr: 133

Tilstandsrapport



Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1966

BRA: 48 m²

BRA-i: 46 m²

Oppsummering av tilstandsgrader

1	3	7	2	1
TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU

Den bygningssakkyndige erklærer uavhengighet: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha ansvarsforsikring: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha nødvendig kompetanse for tilstandsrapport: Ja

BM TAKST AS

BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

1. Tilstandsgrader og kostnadsanslag

TG-0

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

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

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

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.

TG-IU

Tilstandsgrad UI

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

INFO: For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

2. Om rapporten

Struktur og referansenivå

Dette rapportsystemet er utviklet av Fagtakst AS og følger kravene i forskrift til avhendingslova (forskrift om tilstandsrapport ved salg av bolig), gjeldende fra 01.01.2026, fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet.

Rapportens hovedformål er å oppfylle kravene i forskriften, herunder krav til visuell tilstandsvurdering, bruk av tilstandsgrader og angivelse av kostnadsestimat ved TG3. I tillegg benyttes Norsk Standard NS 3600:2025 som metodisk verktøy, der denne utdyper og støtter opp under forskriftens krav. Ved eventuell motstrid mellom forskriften og NS 3600:2025, er det forskriften som gjelder.

Rapporten beskriver bygningens tekniske tilstand basert på visuelle observasjoner, samt eventuell dokumentasjon som er gjort tilgjengelig for bygningssakkyndig. Vurderingene er risikobaserte og tar utgangspunkt i normalt god byggeskikk og forventet tilstand på byggetidspunktet, justert for alder, bruk og vedlikehold.

Rapporten inkluderer også kontrollpunkter utover minimumskravene i forskriften, som tilleggsbygninger (garasje, boder), støttemurer, etasjeskillere, renner/nedløp, toalettrom, ildsteder/piper og trapper. Det skal opplyses dersom slike bygningsdeler eller installasjoner ikke er kontrollert.

Formål

Formålet med rapporten er å gi en objektiv og faglig vurdering av boligens tekniske tilstand, synliggjøre eventuelle behov for tiltak, og bidra til tryggere bolighandel med lavere konfliktnivå.

Rapporten supplerer, men erstatter ikke:

- Selgers opplysningsplikt
- Kjøpers undersøkelsesplikt

Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 37. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler. Løsøre og tilbehør, som hvitevarer og møbler, vurderes ikke selv om de er integrerte.

Undersøkelsesmetode

Undersøkelsene er i hovedsak basert på visuell befaring. I tråd med forskriften gjennomføres det hulltaking i påforede vegger mot våtrom og under terreng, dersom dette er mulig å gjennomføre. Formålet er å avdekke eventuelle skjulte skader eller fuktproblemer som ikke lar seg vurdere visuelt.

Det gjøres ikke destruktive inngrep som boring, riving eller testing med mindre dette er særskilt angitt. Tepper og lette møbler kan flyttes dersom dette er nødvendig for tilgang. Tunge møbler og fastmontert inventar flyttes normalt ikke, med mindre det antas å kunne skjule viktige konstruksjoner eller tekniske installasjoner.

Dokumentasjon fra håndverkere

Dersom det er opplyst at det er utført arbeid på eiendommen de siste 5 årene, skal bygningssakkyndig be eier dokumentere at arbeidet er utført av kvalifiserte fagfolk. Gyldig dokumentasjon kan være faktura, rapport, samsvarserklæring eller skriftlig bekreftelse fra utførende firma.

Gyldighet og oppdatering

Rapporten skal være maksimalt 1 år gammel når kjøper inngår bindende avtale. Ved utløpt gyldighet anbefales det ny befaring og oppdatering av rapporten.

Om Fagtakst AS

Fagtakst AS er selskapet bak denne takseringsappen. Appen er utviklet for å gi bygningssakkyndige en effektiv og faglig trygg arbeidsflyt ved utarbeidelse av tilstandsrapporter i henhold til forskrift til avhendingslova, med NS 3600 som støtteverktøy.

Fagtakst AS vektlegger faglig kvalitet, brukervennlighet og åpenhet, og arbeider for tryggere bolighandel gjennom gode digitale løsninger og støtte til bygningssakkyndige.

Alle rettigheter til system, innhold og teknologi i takseringsappen tilhører Fagtakst AS. Uautorisert bruk, kopiering eller distribusjon er ikke tillatt.

Juridisk merknad

Denne rapporten er utarbeidet i tråd med gjeldende forskrift til avhendingslova. Der det er avvik mellom NS 3600 og forskriften, er det forskriften som er juridisk bindende og som skal legges til grunn.

3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
20.03.2026

Rapportdato
13.04.2026

Hjemmelshavere

Navn
Steinar Guldvog Sevje

Tilstede ved inspeksjon
Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Ja



Navn
Thomas Olsen

Telefon
+4797083225

Firma
BmTakst AS

Epost
bmtakst@gmail.com

Om bygningssakkyndig

BmTakst er en takseringsbedrift med kontor i Mjøndalen og nedslagsfelt i Drammen og omegn. Vår hovedvirksomhet er eierskifterapporter ved kjøp og salg av bolig, men vi bistår også privatpersoner, eiendomsmeglere og utbyggere med ulike takseringsoppdrag.

Med mange års erfaring og solid kompetanse innen taksering, byggekontroll, areal- og reguleringsplaner samt byggesak, har vi opparbeidet oss bred kunnskap og høy faglig styrke. Gjennom en lang rekke prosjekter har vi etablert tillit hos våre kunder og vist at vi leverer kvalitet – hver gang.

Hos oss står kundetilfredshet alltid i fokus. Enten du bestiller et enkelt oppdrag eller flere prosjekter, kan du være trygg på at vi leverer samme høye standard og grundighet. Vi legger stor vekt på respekt, tillit og godt samarbeid med våre kunder – verdier som er like viktige for oss som faglig kompetanse og erfaring. Sikkerhet og kvalitet er en selvfølge i vårt arbeid, og vi setter alltid kunden i sentrum.

Jeg er utdannet tømrer med fagbrev og mesterbrev i tømrerfaget. Jeg er utdannet takstmann gjennom BMTF og er i dag medlem av NITO, og har drevet med taksering av bygg siden 2017. I tillegg har jeg gjennomført en rekke kurs og sertifiseringer via blant annet FFV og NEAK, som har styrket min kompetanse innen våtrom, bygningsfysikk og tilstandsrapportering. Som utvikler av FagTakst AS-systemet kombinerer jeg min praktiske bakgrunn med teknologiske løsninger for å skape effektive og moderne verktøy for takstbransjen.

Egne premisser

1. Befaring og inspeksjonsomfang:
Befaring ble gjennomført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige deler av bygningen.
Kontrollen er begrenset til denne andelsleiligheten.

2.Dokumentasjon og informasjon:
Vurderingene er basert på opplysninger gitt av eier og/eller forretningsfører, samt tilgjengelig dokumentasjon som byggetegninger og ferdigattest.

3.Vurderingsgrunnlag og metode:
Standard og tilstand er vurdert etter skjønn, med referanse til normal bruksslitasje og alder. Teknisk levetid og gjenværende brukstid er estimert etter NS 3600 og levetidstabell.

4.Forbehold og begrensninger
Det tas generelt forbehold om skjulte feil, mangler eller skader som ikke kan avdekkes ved visuell befaring.

5. 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.

Generelt:

- Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 3-7. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.
- Rapporten beskriver avvik, det vil si forhold som er dårligere enn referansenivået for byggeskikken på oppføringstidspunktet. Rapporten fremhever ikke positive forhold utover det som fremgår eksplisitt i teksten.
- Ved TG2 og TG3 skal det redegjøres for årsåk og konsekvens. For bygningsdeler med TG3 skal det settes et sjablongmessig anslag på kostnader ved utbedring, basert på normal standard og materialvalg. Disse kostnadsanslagene er ikke å anse som tilbud fra håndverker, og faktisk pris vil kunne variere.
- Tilstandsrapporten omfatter hovedbygningen. Eventuelle tilleggsbygninger beskrives kun enkelt med med mindre annet er avtalt.

Referansenivå:

Avvik vurderes opp mot referansenivå fra byggetidspunktet. Enkelte bygningsdeler vurderes også etter dagens forskriftskrav:

§ 29-5: Byggverk skal ha forsvarlig sikkerhet mot fare og skal være forsvarlig for helse og miljø.

§ 29-6: Byggverk skal ha forsvarlige konstruksjoner og være tilpasset sin funksjon.

Byggteknisk forskrift (TEK17) - gitt med hjemmel i pbl. §§ 29-5 og 29-6.

Kravene gjelder i utgangspunktet nye tiltak, men brukes i tilstandsrapporter som **referanse for sikkerhet, helse og brukbarhet.**

NS 3600:2018 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Pkt. 6.2.3: Tilstandsgrader settes både ut fra avvik fra forventet tilstand **og avvik fra gjeldende forskriftskrav der dette har betydning for helse, sikkerhet eller bruk.**

Avhendingsloven (2022) - særlig § 3-10 og § 3-12 om opplysningsplikt.

Krever at selger gir «tilstrekkelig informasjon» om forhold som kjøperen har grunn til å regne med å få. Dette inkluderer vesentlige avvik fra dagens sikkerhetskrav.

4. Levetidstabell

TG2 basert på alder (NS 3600:2025)

Komponent	Levetid	TG2 fra (50%)	TG2 tydelig (75%)
Drenering	30-40 år	15-20 år	23-30 år
Ytterkledning (malt tre)	40 år	20 år	30 år
Vinduer (2-lags)	30-40 år	15-20 år	23-30 år
Shingel (taktekking)	20-30 år	10-15 år	15-23 år
Takstein (betong/tegl)	40-60 år	20-30 år	30-45 år
Takrenner og nedløp	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Taktekking (stål/Decra)	30-40 år	15-20 år	23-30 år
Beslag (stål/aluminium)	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Kjøkkeninnredning	20-25 år	10-13 år	15-19 år
Kobberrør (vannrør)	60-80 år	30-40 år	45-60 år
Rør-i-rør (PEX/PE)	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Bad (membran/tettesjikt)	20-30 år	10-15 år	15-23 år
Elektrisk anlegg	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Ventilasjonsanlegg	20-30 år	10-15 år	15-23 år
Varmepumpe (luft/luft)	10-15 år	5-8 år	8-11 år
Varmepumpe (luft/vann)	12-18 år	6-9 år	9-14 år
Terrassebord	15-25 år	8-13 år	11-19 år
Varmtvanns bereder.	20-25 år	10-15 år	15-20 år
Undertak	30-50 år	15-25 år	23-38 år

Vurdering av TG2 basert på alder

Tilstandsgrad 2 (TG2) kan settes basert på alder når en vesentlig del av bygningsdelens erfaringsbaserte funksjonstid er oppbrukt, selv om det ikke er registrert konkrete skader eller funksjonssvikt.
Dette vurderes normalt når komponenten har passert om lag 50–75 % av forventet levetid, og innebærer at det foreligger økt risiko for svikt og redusert funksjon over tid. Formålet er å gi en risikobasert tilstandsangivelse og synliggjøre behov for oppfølging, vedlikehold eller planlegging av utskifting.

5. Informasjon om boligen

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Areal

Bygning: Hovedbygning

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	48	46	2	0	9
Totalt m2	**48**	**46**	**2**	**0**	**9**

Gulvareal

Etasje	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)	GUA (gulvareal)
1. etasje	48	0	48
Totalt m²	**48**	**0**	**48**

1. etasje - Beskrivelse av rom

- Entre
- Bad
- Soverom
- Stue/Kjøkken

Kommentar til arealberegning

Arealene er beregnet i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av bygninger. Oppmålingen er utført på stedet, og arealangivelsene følger de gjeldende definisjonene for BRA (bruksareal) og BRA-i (bruksareal innenfor boenheten), samt eventuelle underkategorier som BRA-e (eksklusivt bruksareal), BRA-b (bruksareal for balkong, terrasse og lignende). Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Bod nr H0102 på 1,5m2

Byggemåte:

- - Grunnforhold av leirholdige masser.
- - Grunnmur oppført i betong.
- - Etasjeskille av betong.
- - Yttervegger oppført med rammekonstruksjon av stål/betong utvendig tekket med teglstein og fasadeplater.
- - Vinduer med 2-lags glass.
- - Taket er flatt tekket med papp.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Type	**Balkong**
Det er oppført en balkong på 9m2	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er det synlig tegn på skjevheter/svikt?	**Nei**
Er det tegn på råteskader i treverk eller skader i betong?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering av balkong/terrasse TG-1

Det er oppført en balkong på 9m2.
Balkongen er oppført med rammekonstruksjon av stål og betong belagt med plastheller.
Det er montert rekkverk med tilstrekkelig høyde.
Det er ikke registrert skader eller behov for tiltak.

6.2 Vinduer, ytterdør og balkongdør

Beskrivelse
Vinduer og balkongdør med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Vinduer og balkongdør med datostempling 2022. Brannklassifisert B-30 ytterdør.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**

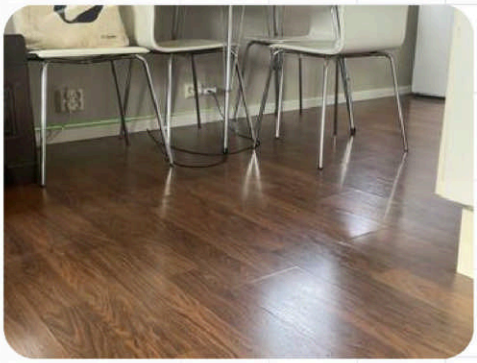
Oppsummering av Vinduer, ytterdør og balkongdør TG-1

Vinduer og balkongdør med datostempling 2022.
Brannklassifisert B-30 ytterdør.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

Vinduer har en forventet levetid på 35år.
Forventet gjenværende levetid:

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn



Type	**Betongdekke**
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	**Ja**

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-3**

Etasjeskille av betong.
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelering av laser registreres det følgende:
35 mm høydeforskjell i stue.
8 mm høydeforskjell på soverom
Høydeforskjellen er utenfor standardens krav for retningsavvik.

TG3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

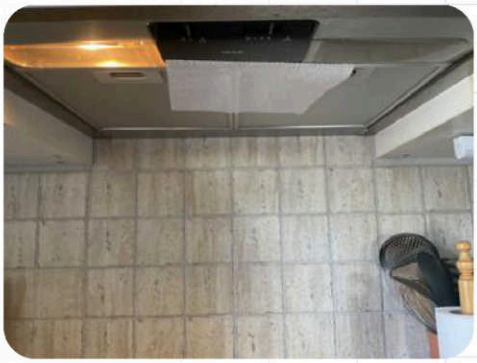
Utbedringskostnader	**100.000-200.000**

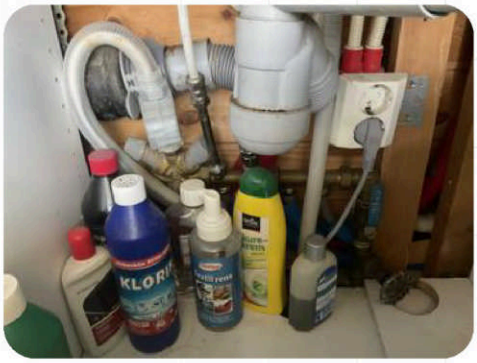
Konsekvens/Anbefalte tiltak

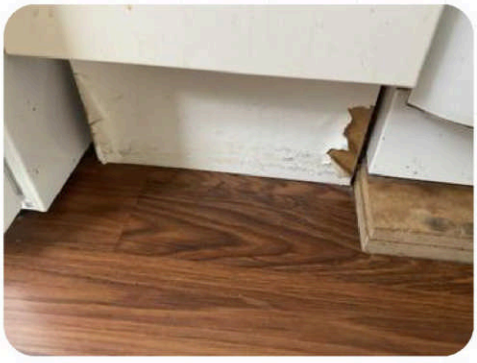
Konsekvens:
- En høydeforskjell på +/- 35mm i et gulv på grunn kan føre til redusert brukerkomfort og utfordringer med innredning eller dør-/møbeltilpasning. Det kan også indikere setninger eller ujevnheter i underlaget som bør undersøkes nærmere.

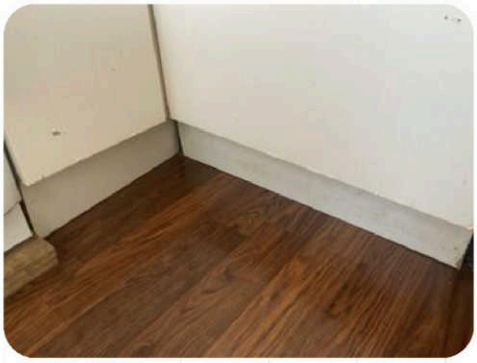
Anbefalte tiltak:
- For å avdekke årsak til påviste høydeforskjeller må det foretas ytterliggere undersøkelser av konstruksjonen. Dette krever inngrep som faller utenfor denne rapportens mandat.
- For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp. Dersom leiligheten en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

6.4 Kjøkken









Kjøkkenleverandør	
Ikea Kjøkken	
Når ble kjøkkenet sist renovert?	
Kjøkkenet er fra 2008/2009 (kilde: tidligere salgsoppgave)	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	**Nei**
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	**Nei**

Oppsummering av kjøkken TG-2

Kjøkkeninnredningen er fra 2008/2009 og levert av Ikea Kjøkken.
Innredningen har glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert frittstående oppvaskmaskin, komfyr/platetopp og kjøl/fryseskap.
Mellom over og underskap er det flislagt.

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand.
Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.
Det registreres dog fuktskader og generelle skader på fronter og terskel.

Komfyrvakt og lekkasjesikring er ikke montert.
Selv om det ikke var krav om dette på byggetidspunktet vurderes dette som et avvik fra dagens sikkerhetsnivå.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år.
Forventet gjenværende levetid: 12år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

TG2 settes basert på avvik fra forventet sikkerhetsutstyr etter dagens norm og avhendingslov, samt påviste skader i fronter/sokkel

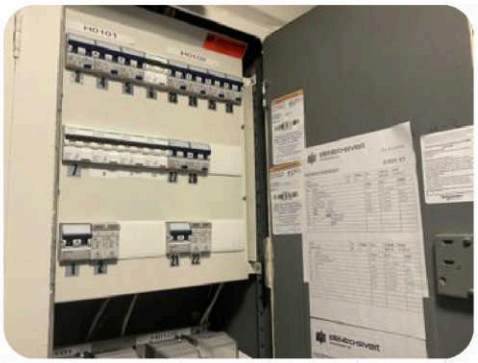
Konsekvens: Konsekvensen av å kun ha kullfiltervifte er at fukt, varme og forurensninger ikke ledes ut av boligen, noe som kan gi dårligere inneklima og økt risiko for fukt- og luktproblemer.
Anbefalte tiltak: Anbefalt tiltak er å etablere kjøkkenventilator med avtrekk til det fri for å sikre effektiv fjerning av fukt, varme og matos.

Type avtrekk	**Kullfilter**
Er avtrekksvifte funksjonstestet?	**Ja**
Er det tilstrekkelig avtrekk?	**Ja**
Tilstandsgrad avtrekk	TG-2

Oppsummering avtrekk
Kjøkkenet er etablert med kullfilter. Avtrekk er funksjons testet med papir og det registreres tilfredstillende avtrekk. Tg2 settes da det kun er etablert kullfilter.

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Konsekvens: - Konsekvensen av å ikke ha lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader. - Konsekvensen av å ikke ha en komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann. Anbefalte tiltak: - Det anbefales montering av lekkasjestopper. - Det anbefales montering av komfyrvakt. - Det anbefales lokale utskiftninger av skadde fronter.

6.5 Avløpsrør



Type avløpsrør	**Plast, Støpejern**
Avløpsrør er oppført i plast med forgrening til støpejern	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ja**
Deler av anlegget er fra 2008/2009.	

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	**Ukjent**

Er det sen avrenning fra tappested?	**Nei**

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	**Ukjent**

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Oppsummering av avløp **TG-2**

Avløpsrør er oppført i plast med forgrening til støpejern.
Avløpsrør er av eldre dato med noe modernisering rundt 2008/2009.
Avløpsrør har generelt en middels alder med moderat/større sannsynlighet for skader.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Det er flere etasjer i bygget og ikke kontrollert om kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er ikke lokalisert.

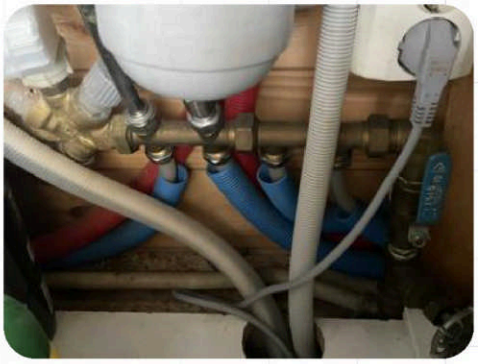
TG2 settes med bakgrunn i alder og risiko for skader i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av alder på avsløpsrør (støpejern) er at de kan være utsatt for slitasje, blokkeringer, lekkasjer m.m.

Anbefalte tiltak:
- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå.
- Ved eventuelle oppgraderinger vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.6 Vannledninger



Type anlegg	**Rør i rør system, Kobber**

Rør i rør til bad.
Kobber rør til kjøkken,

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ja**

Anlegget er hovedsaklig av rør i rør fra 2007/2008.
Noe eldre kobber anlegg på kjøkken.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	**Nei**
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	**Nei**
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	**Nei**

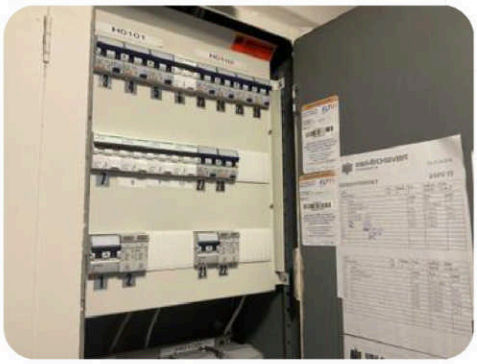
Oppsummering av vannledninger **TG-2**

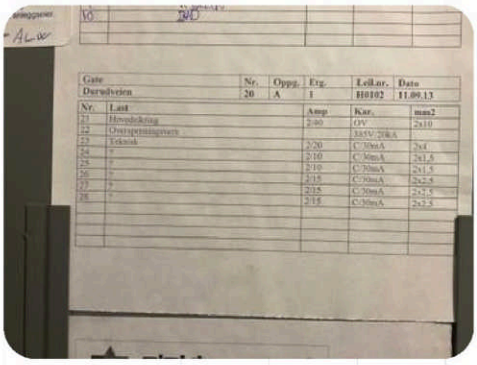
Vannrør er oppført med både kobber og rør i rør system.
Rør i rør har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Kobber rør har en middels alder med moderat risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Samlestokk er plassert under kjøkkenbenk.
Det er ikke tilfredstillende lekkasje sikring fra samlestokk.
Stoppekran ble registrert i under kjøkkenbenk. fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Kontrollen er begrenset til denne leiligheten. Øvrig anlegg er borettslaget sitt ansvar.

TG2 settes med bakgrunn i alder og risiko for skader i tiden som kommer på kobber-rør samt at samlestokk er plassert i tørt rom uten lekkasjesikring.

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Konsekvens: - Konsekvensen av alder på kobber-rør er at de kan være mer utsatt for lekkasjer, brudd etc noe som kan føre til vannskader. - Manglende lekkasjesikring av samlestokk plassert i tørt rom kan føre til skjulte lekkasjer som sprer vann til vegger og gulv uten at det oppdages. Dette øker risikoen for unødvendig fuktskade. Anbefalte tiltak: - Det anbefales i denne sammenheng å Installere lekkasjestopper for å forhindre eventuelle unødvendige fuktskader.

6.7 Elektrisk





Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	**Nei**
Type sikringer	**Automatsikringer**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Det er utført arbeider i 2007/2008 i regi av tidligere eier.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	**Ja**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	**Ja**
Er det registrert synlige avvik på anlegget?	**Nei**

Er kabler utilstrekkelig festet?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering av elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra rundt 2007-2008.
Sikringsskap er plassert i felles trapperom.
Det elektriske anlegget er oppført som delvis skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).
Det foreligger ikke samsvarserklæring på anlegget.
Kursoversikt samsvarer ikke med sikringer.
Det er ikke utført el-kontroll på anlegget ila de siste 5år.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsgrad på elektrisk anlegg settes ikke.
Kun kvalifiserte fagpersoner kan utføre kontroll og arbeid på el-anlegg i tråd med gjeldende forskrifter.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Manglende dokumentasjon på det elektriske anlegget gjør at tilstanden og utførelsen ikke kan verifiseres, og skjulte feil eller farlige installasjoner kan derfor ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak:
- Med bakgrunn i manglende dokumentasjon og manglende urfortelling bør det påregnes en el-kontroll.

6.8 Varmtvannsbereder

Oppsummering av bereder **TG-IU**

Leiligheten har felles v.v bereder/oppvarming av vann via borettslaget.
Anlegget er derfor ikke teknisk vurdert.

TGIU settes da anlegget ikke er vurdert

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Leiligheten er etablert med naturlig ventilasjon.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Nei**

Er ventileringen tilfredstillende etter avhendighetsloven?	**Nei**

Oppsummering av ventilasjon TG-2

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon.
Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.

Løsningen vurderes som tilfredsstillende i forhold til kravene som gjaldt da leiligheten ble oppført.
TG2 settes allikevel med bakgrunn i at ventilasjonsløsningen avviker fra dagens krav til inneklima og fukthåndtering.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon for å bedre luftstrømmen.

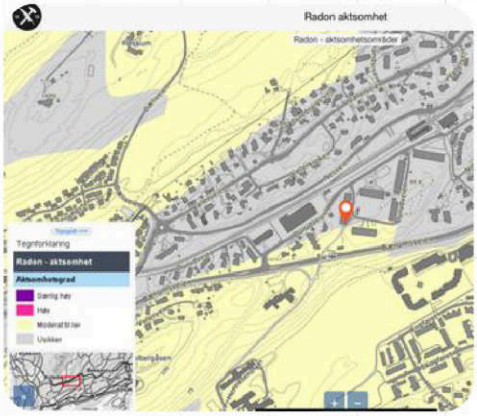
6.10 Støy

Ligger bygget i et område med potensiell støybelastning (vei, bane, flyplass osv.) **Ja**

Oppsummering avnoise Ikke satt

Støyvarselkart fra offentlige myndigheter viser at eiendommen er beliggende innenfor beregnet gul støysone.
Dette indikerer et potensial for trafikkstøy som kan påvirke uteoppholdsarealer og deler av bygningen, avhengig av avstand, terrengforhold, skjerming og bygningsutforming.
Faktisk opplevd støy kan variere med trafikkmengde, kjøremønster og tidspunkt på døgnet.

6.11 Radon

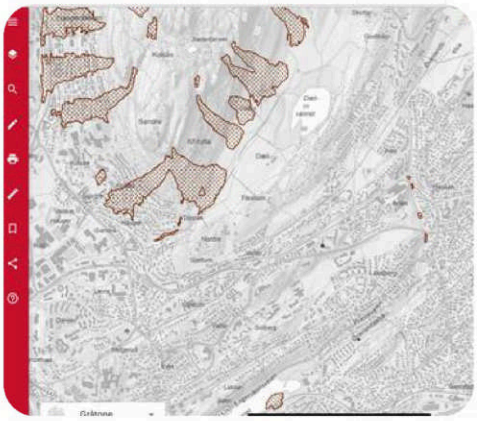


Har boligen radonsperre?	**Nei**

Radonaktsomhet

Bygget har ikke radonsperre.
Det var ikke krav til radonsperre da boligen ble oppført.
Kravene til radonsperre trådte i kraft med TEK10
Ifølge NGU har området lave verdier av radon i området.

6.12 Skred/flomfare

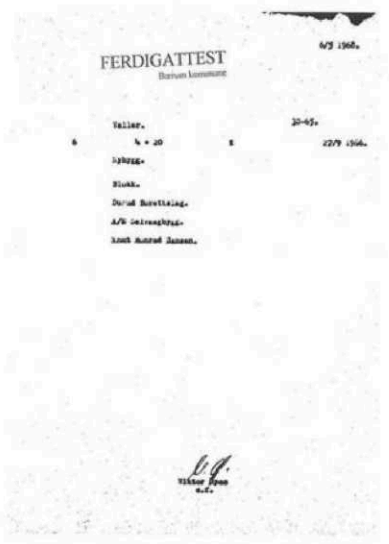


Ligger boligen i området med høy/skredfare?	**Nei**

Oppsummering av skred/flomfare

Ifølge NVEs aktsomhetskart ligger eiendommen utenfor markerte områder for skred- eller flomfare.

6.13 Lovlighet

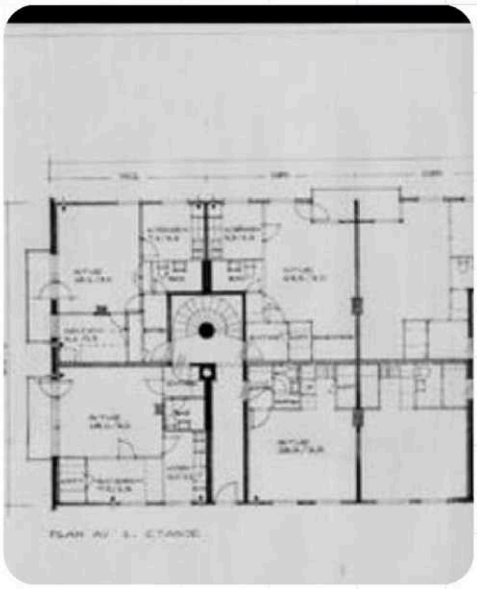

FERDIGATTEST

Samsvarer boligen med godkjente byggetegninger?	**Ja**

Leiligheten samsvarer med byggegodkjente tegninger.
Det er dog åpnet opp mellom stue/kjøkken. Endringene er ikke søknadspliktig.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**

Det er ikke avdekket forhold som tyder på mangelfull oppdeling av brannceller, og boenheten fremstår i hovedsak å oppfylle kravene i teknisk forskrift. Ingen avvik er registrert basert på tilgjengelig informasjon og visuell kontroll.

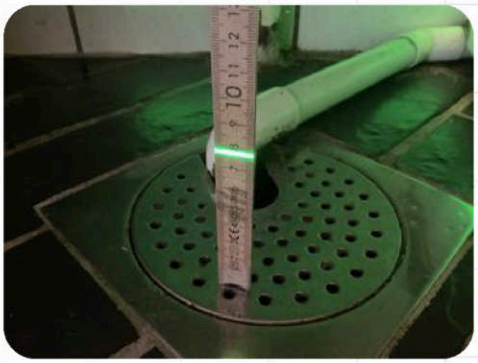


Foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ja**
Det foreligger ferdigattest på bygget.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er brannslukningsutstyr eldre enn 10år?	**Nei**
Er det skader på røykvarsler?	**Nei**

6.14 Våtrom

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Det opplyses i tidligere salgsoppgave at rommet er «oppusset» i 2007/2008. Våtrommet vurderes etter dagens krav i NS 3600 og gjeldende forskriftsnivå, med hovedfokus på fuktsikkerhet, ventilasjon, membran/tettesjikt, slukløsninger og dokumentasjon. Det tas samtidig hensyn til at eldre bad ofte ikke oppfyller dagens preaksepterte ytelser, og at avvik derfor er vanlig ved slike utførelser. Det er følgelig ikke unaturlig at bad av eldre dato får en lavere tilstandsgrad selv om rommet i praksis kan ha fungert etter sin hensikt over tid.	

6.15 Overflater



Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	**Ja**
Vil lekkasjevann ledes til sluk?	**Ja**
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	**Nei**
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	**Nei**
Er det registrert knirk i gulvet?	**Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)**

Oppsummering av overflater **TG-2**

Det registreres 12mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er ikketilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller bom.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 6år.

TG2 settes da fallforhold ikke er tilstrekkelig.

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Konsekvens: - Lavt fall kan medføre at bruksvann ikke naturlig avledes til sluk, med risiko for vannoppsamling og økt fuktbelastning på overflater over tid. Anbefalte tiltak: - For å lukke avviket må gulvet bygges om. Dett bør sees i sammenheng med fremtidig renovering.

6.16 Membran/tettesjikt







Er det mulig å inspisere sluket?	**Ja**
Type sluk	**Støpejern**
Er det synlig bruk av membran/mansjett rundt sluk?	**Ja**
Er det tegn til synlige avvik rundt andre gjennomføringer?	**Nei**
Er det påvist synlig feil utførelse på membran/tettesjikt?	**Ja**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader/lekkasjer?	**Ja**

Oppsummering av membran/tettesjikt TG-2

Sluk er av type eldre støpejernsluk.
Det er synlig mansjett i sluk, men det er ingen klemring i eldre støpejernsluk.
Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørgjennomføringer.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 6år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

TG2 settes da det ikke er synlig klemring, samt eldre støpejernsluk.

Foreligger det dokumentasjon på membran/tettesjikt? **Nei**

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av eldre støpejernsluk i sammenheng med utførelse (ingen klemring) øker sannsynligheten for potensielle vannskader.

Anbefalte tiltak:
- Det bør påregnes lokal utbedring rundt sluk.

6.17 Sanitærutstyr

Rommet er etablert med følgende sanitærutsyr

- Dusjkar
- Baderomsinnredning med speil.
- Gulvstående toalett.
- Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det montert innebygd sisterne?	**Nei**

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

6.18 Ventilasjon

Ventilering av rommet	**Ingen ventilasjon**
Er ventilering funksjonstestet?	**Nei**
Har rommet tilluft?	**Ja**
Registreres det tilstrekkelig avtrekk?	**Nei**

Oppsummering av ventilasjon TG-3

Rommet har tilluft ved terskel.
Rommet har ingen form for avtrekk.

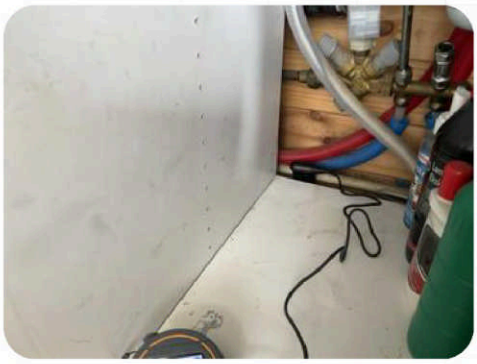
TG3 settes da rommet ikke har noen form for ventilering.

Utbedringskostnader	**Under 20.000**

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av manglende tilluft ved luftespalte er redusert luftkvalitet i rommet.
- Konsekvensen av manglende avtrekk på bad er utilstrekkelig luft utskiftning, noe som kan føre til opphopning av fukt, dårlig lukt og dårlig inneklima.Dette er spesielt i perioder med lite vind eller høy luftfuktighet.

6.19 Fuktmåling



Hva slags utstyr er benyttet til fuktmåling?

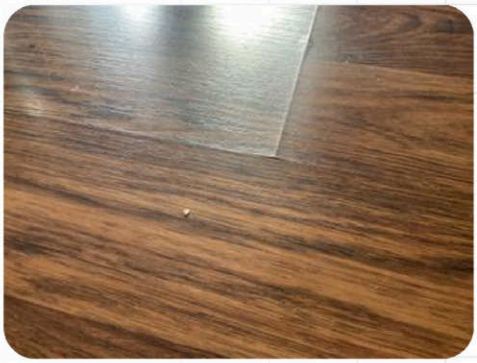
Protimeter MMS-3

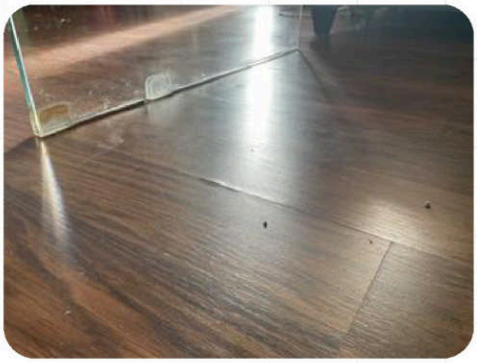
Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ja**
Ble det registrert fukt eller andre skader?	**Nei**

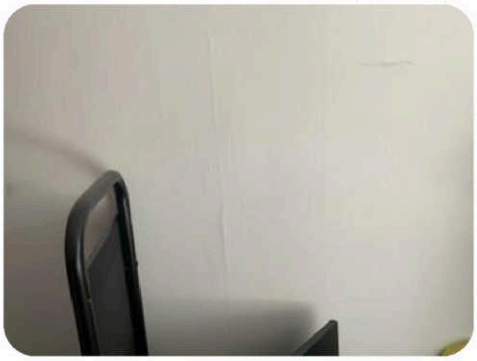
Oppsummering av fukt **TG-0**

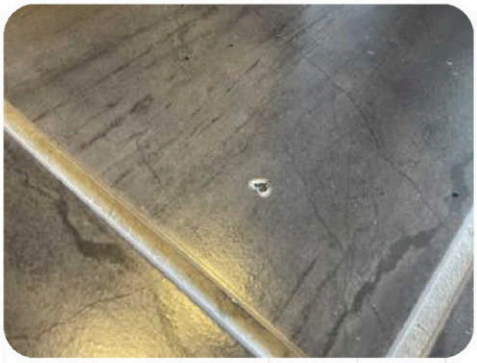
Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.
Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom, uten å påvise avvik.

6.20 Overflater











Gulv, vegg og tak

Gulv: Flis på bad. Øvrige rom laminat.
Vegg: Flis på bad. Øvrige rom malt gips.
Tak: Malt betong alle rom.

Oppsummering av overflater

TG-2

Overflater fremstår i normalt god stand.
Det ble dog avdekket mindre synlige mangler og skader på overflater.
Det må allikevel alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.
Henviser videre til "kjøpers undersøkelsplikt" der kjøper plikter å gjøre seg kjent med synlige deler av overflater. Synlige overflater kan ikke reklameres over etter overtakelse.

TG2 settes med bakgrunn i synlige skader på overflater, og normalt/lokalt vedlikehold er påregnelig.

6.21 Boenheten har følgende oppvarming

Boenheten har følgende oppvarming
- Varmekabler i entre. - Øvrig oppvarming via panelovner.

7. Rapportsammendrag

Innvendig konstruksjoner

TG-2

Kjøkken

Oppsummering

Kjøkkeninnredningen er fra 2008/2009 og levert av Ikea Kjøkken.
Innredningen har glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert frittstående oppvaskmaskin, komfyr/platetopp og kjøl/fryseskap.
Mellom over og underskap er det flislagt.

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand.
Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.
Det registreres dog fuktskader og generelle skader på fronter og terskel.

Komfyrvakt og lekkasjesikring er ikke montert.
Selv om det ikke var krav om dette på byggetidspunktet vurderes dette som et avvik fra dagens sikkerhetsnivå.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år.
Forventet gjenværende levetid: 12år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

TG2 settes basert på avvik fra forventet sikkerhetsutstyr etter dagens norm og avhendingslov, samt påviste skader i fronter/sokkel

Konsekvens: Konsekvensen av å kun ha kullfiltervifte er at fukt, varme og forurensninger ikke ledes ut av boligen, noe som kan gi dårligere inneklima og økt risiko for fukt- og luktproblemer.
Anbefalte tiltak: Anbefalt tiltak er å etablere kjøkkenventilator med avtrekk til det fri for å sikre effektiv fjerning av fukt, varme og matos.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av å ikke ha lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader.
- Konsekvensen av å ikke ha en komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales montering av lekkasjestopper.
- Det anbefales montering av komfyrvakt.
- Det anbefales lokale utskiftninger av skadde fronter.

TG-3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskille av betong.
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelering av laser registreres det følgende:
35 mm høydeforskjell i stue.

8 mm høydeforskjell på soverom
Høydeforskjellen er utenfor standardens krav for retningsavvik.

TG3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- En høydeforskjell på +/- 35mm i et gulv på grunn kan føre til redusert brukerkomfort og utfordringer med innredning eller dør-/møbeltilpasning. Det kan også indikere setninger eller ujevnheter i underlaget som bør undersøkes nærmere.

Anbefalte tiltak:
- For å avdekke årsak til påviste høydeforskjeller må det foretas ytterliggere undersøkelser av konstruksjonen. Dette krever inngrep som faller utenfor denne rapportens mandat.
- For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp. Dersom leiligheten en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Utbedringskostnader 100.000-200.000

Tekniske installasjoner

TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Leiligheten har felles v.v bereder/oppvarming av vann via borettslaget.
Anlegget er derfor ikke teknisk vurdert.

TGIU settes da anlegget ikke er vurdert

TG-2

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsrør er oppført i plast med forgrening til støpejern.
Avløpsrør er av eldre dato med noe modernisering rundt 2008/2009.
Avløpsrør har generelt en middels alder med moderat/større sannsynlighet for skader.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Det er flere etasjer i bygget og ikke kontrollert om kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er ikke lokalisert.

TG2 settes med bakgrunn i alder og risiko for skader i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av alder på avsløpsrør (støpejern) er at de kan være utsatt for slitasje, blokkeringer, lekkasjer m.m.

Anbefalte tiltak:
- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå.
- Ved eventuelle oppgraderinger vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

TG-2

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er oppført med både kobber og rør i rør system.
Rør i rør har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Kobber rør har en middels alder med moderat risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Samlestokk er plassert under kjøkkenbenk.
Det er ikke tilfredstillende lekkasje sikring fra samlestokk.
Stoppekran ble registrert i under kjøkkenbenk. fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Kontrollen er begrenset til denne leiligheten. Øvrig anlegg er borettslaget sitt ansvar.

TG2 settes med bakgrunn i alder og risiko for skader i tiden som kommer på kobber-rør samt at samlestokk er plassert i tørt rom uten lekkasjesikring.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av alder på kobber-rør er at de kan være mer utsatt for lekkasjer, brudd etc noe som kan føre til vannskader.
- Manglende lekkasjesikring av samlestokk plassert i tørt rom kan føre til skjulte lekkasjer som sprer vann til vegger og gulv uten at det oppdages. Dette øker risikoen for unødvendig fuktskade.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales i denne sammenheng å Installere lekkasjestopper for å forhindre eventuelle unødvendige fuktskader.

TG-2

Ventilasjon

Oppsummering

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon.
Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.

Løsningen vurderes som tilfredsstillende i forhold til kravene som gjaldt da leiligheten ble oppført.
TG2 settes allikevel med bakgrunn i at ventilasjonsløsningen avviker fra dagens krav til inneklima og fukthåndtering.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon for å bedre luftstrømmen.

Våtrom

TG-2

Overflater

Oppsummering

Det registreres 12mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er ikketilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller bom.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 6år.

TG2 settes da fallforhold ikke er tilstrekkelig.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Lavt fall kan medføre at bruksvann ikke naturlig avledes til sluk, med risiko for vannoppsamling og økt fuktbelastning på overflater over tid.

Anbefalte tiltak:
- For å lukke avviket må gulvet bygges om. Dett bør sees i sammenheng med fremtidig renovering.

TG-2

Membran/tettesjikt

Oppsummering

Sluk er av type eldre støpejernsluk.
Det er synlig mansjett i sluk, men det er ingen klemring i eldre støpejernsluk.
Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørgjennomføringer.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 6år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

TG2 settes da det ikke er synlig klemring, samt eldre støpejernsluk.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av eldre støpejernsluk i sammenheng med utførelse (ingen klemring) øker sannsynligheten for potensielle vannskader.

Anbefalte tiltak:
- Det bør påregnes lokal utbedring rundt sluk.

TG-3

Ventilasjon

Oppsummering

Rommet har tilluft ved terskel.
Rommet har ingen form for avtrekk.

TG3 settes da rommet ikke har noen form for ventilering.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av manglende tilluft ved luftespalte er redusert luftkvalitet i rommet.
- Konsekvensen av manglende avtrekk på bad er utilstrekkelig luft utskiftning, noe som kan føre til opphopning av fukt, dårlig lukt og dårlig inneklima.Dette er spesielt i perioder med lite vind eller høy luftfuktighet.

Utbedringskostnader Under 20.000

Overflater

TG-2

Overflater

Oppsummering

Overflater fremstår i normalt god stand.
Det ble dog avdekket mindre synlige mangler og skader på overflater.
Det må allikevel alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.
Henviser videre til "kjøpers undersøkelsplikt" der kjøper plikter å gjøre seg kjent med synlige deler av overflater. Synlige overflater kan ikke reklameres over etter overtakelse.

TG2 settes med bakgrunn i synlige skader på overflater, og normalt/lokalt vedlikehold er påregnelig.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159260101

Selger 1 navn
Steinar Guldvog Sevje

Gateadresse
Durudveien 20 A

Poststed	Postnr
HASLUM	1344

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 159260101

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er noen små prikker over dusjen på badet. Det er ikke noe ventilasjon på badet. Det har vært slike siden jeg kjøpte leiligheten. Ikke noe lukt eller noe som har vært hemmende for meg men ser det er noen prikker i taket som kan komme av noe fukt.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Borettslaget hadde en runde for noen år siden der skadedyrkontroll kom in og la inn åte mot skjeggkre. Problemet ble visst løst. Jeg har ikke sett noe tegn til skadedyr men det var visst noe i borettslaget så alle leiligheter ble behandlet.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Jeg har tilgang til en parkeringsplass med lader som er lagt som et påslag i husleien fra borettslaget. Usikker på om denne følger med ved salg eller om ny eier må sette seg på liste for dette.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Borettslaget har gjennomført utbedringer på taket på alle bygg.

Arbeid utført av: Vet ikke

Document reference: 159260101

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159260101

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet 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 følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet 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.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 159260101

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

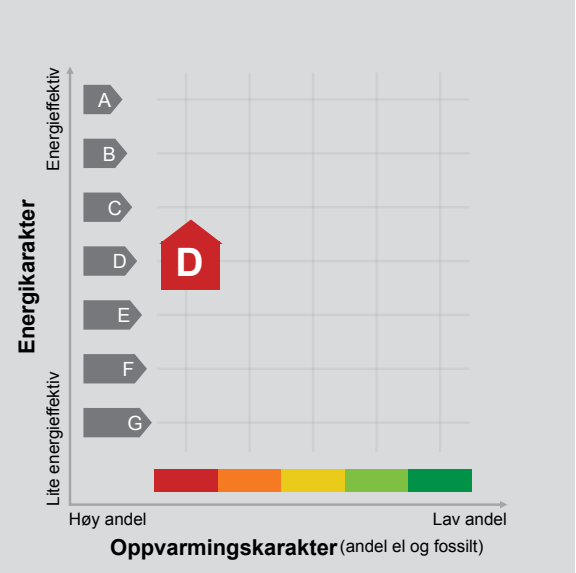
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Steinar Sevje	4ee11882a60af8f9d39685 7269d94f8e6d8752b5	04.03.2026 08:42:47 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 159260101

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester BORETTSLAGET ETTERSTAD I
Antall registrerte enheter	2
Postnummer	1344
Sted	HASLUM
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	5
Bruksnummer	72
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6689205
Merkenummer	Energiattest-2025-205193
Dato	10.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1970
Bygningsmateriale:	
BRA:	42
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (2)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Durudveien 20A	6689205	H0102	0	0	133
Durudveien 20A	6689205	H0202	0	0	187

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

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	25 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²
Oppvarmet BRA	42 m²
Totalt BRA	42 m²
Oppvarmet luftvolum	101 m³
U-verdi for yttervegger	0,32 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,90 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	20,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	215,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,67 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	89 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C

Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,89
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)

Dato for beregning	14.11.2025
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	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	72,7 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,2 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	141,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6 463 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	153,89 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4 823 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	153,89 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6 463 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	6 463 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6 463 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
v/Thea Sofie Lian Hvam
Postboks 84 Skøyen, 0212 OSLO
E-post: thea.hvam@privatmegleren.no

Deres ref.: 159260101 . Vår ref.: 1062-1-178 Dato: 20.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Durud Borettslag
Organisasjonsnr:	952265334
Andelseier:	Sevje, Steinar Guldvog
Medeier:	
Leilighetsnummer:	178
Adresse:	Durudveien 20 A, 1344 HASLUM
Andelsnummer:	133
Gnr.	5
Bnr.	72
Borettsinnskudd:	Kr. 14 640,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207809543
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,95%
Restsaldo	203 236,00
Innfrielsesdato:	30.10.2039
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207367095
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,95%
Restsaldo	7 595 856,00
Innfrielsesdato:	30.03.2033
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207923400
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,95%
Restsaldo	16 750 196,00
Innfrielsesdato:	30.12.2050
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207990930
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,95%
Restsaldo	5 655 123,00
Innfrielsesdato:	30.06.2052
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 277,39,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	1 802,39	
Lån/Renter	908,00	
Vedlikeholdsfond	367,00	
Bredbånd	200,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	470,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 719,-
Annen formue:	1 874,-
Gjeld:	102 838,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

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

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207367095

Restsaldo:	26 587,59
Kapitalkostnader:	368,00
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207923400
Restsaldo:	55 658,01
Kapitalkostnader:	324,43
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207990930
Restsaldo:	19 799,68
Kapitalkostnader:	112,23
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 102 045,28,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– 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.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1062
DURUD BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i DURUD BORETTSLAG

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

Digital avstemning med møte:
Avstemningen åpner 12. mai kl. 21:00 og lukker 15. mai kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1062

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

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

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

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

Saker til behandling

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

6. Valg av tillitsvalgte
7. Vedtektsfeste registrering av nye ildsteder.
8. Aktivitetsområde for unge og eldre
9. Plassering av aktivitetsområde
10. Felling av trær
11. Bedre samsvar mellom vedtekter og husordensregler
12. Renovering av takene på blokk 12 og 14
13. Utskifting av inngangsdører i borettslaget
14. Vaskerier - vasking på søndager
15. Skriftlig avstemming på Årsmøtene
16. Nedgravde søppel containere.
17. Arkivere facebookgruppe - bruke Vibbo
18. Felles vaskeri i 16 blokken
19. Oppheve forbud mot mating av fugler

Med vennlig hilsen,
Styret i DURUD BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Christian Arntzen fra styret er valgt

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en andelseier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Protokollvitne velges i hybrid møte

Forslag til vedtak

Prokollvitne [Navn] er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 1062 Årsregnskap med revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 340 000,-.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Beate Mariann Hansen

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

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

For borettslaget: Geir Kristian Næss

- Birgit Diesen Tovar

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

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

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

  For borettslaget: Geir Kristian Næss

- Fridtjof Eilertsen

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

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

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

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

- Johan Anders Kjellberg

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

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

- Benkeforslag Fra salen
- Lena Olsen

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

- Fra salen Benkeforslag

- Ole Morten Finstad

Sak 7

Vedtektsfeste registrering av nye ildsteder.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

Sak 8

Aktivitetsområde for unge og eldre

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget

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

Vedlegg

2. Lekeapparat.jpg

Sak 9

Plassering av aktivitetsområde

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak 1

Aktivitetsområdet etableres på plassen mellom 18 og 22.

Forslag til vedtak 2

Aktivitetsområdet etableres på plassen mellom 12 og 14.

Vedlegg

3. Aktivitetsområde 18 og 22.jpg

4. Aktivitetsområde 12 og 14.jpg

Sak 10

Felling av trær

Forslag fremmet av:
Hild Walberg/styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslaget fra 2024:

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

De nærmeste trærne foran blokk 16 blir felt.

Sak 11

Bedre samsvar mellom vedtekter og husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Ang. utstyr i fellesarealer.

I vedtektene står det dette:

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

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

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

I husordensreglene står det dette i dag:

5. Fellesarealer

Det må være i alles interesse å holde fellesområdet pent og ryddig.

Sykler, ski, kjelker, barnevogner m.m. må ikke plasseres i trappeoppganger eller inngangs-partier, men henvises til felles oppbevaringsrom i kjeller. NB! Ikke i kjellerkoridorene.

Ny tekst i husordensreglene:

Forslag, følgende setning tilføyes sist i punkt 5:

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

I vedtektene (parkeringsvedtekter) står det dette:

§ 6. Kjøring, parkering, sanksjon

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

Ved flytting eller kortere lasting kan kjøring tillates, men bilen skal da snarest flyttes til tildelt biloppstillingsplass. Helsetjeneste og håndverkere i oppdrag kan stå inne på området innenfor tillatt kjøretid. Oppsatte orienteringsskilt skal respekteres. Det er andelseiernes plikt å informere besøkende, så disse ikke parkerer på feil plasser.

I husordensreglene står det dette:

6. Parkering/kjøring på fellesarealer

Motorkjøretøy plasseres kun på parkeringsplasser og sykler i stativene.

Kjøring og parkering innenfor bommene er kun tillatt for av- og pålessing.

Overtredelse bøtelegges med kr. 500,-.

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

Forslag til endring markert med uthevet skrift og anførselstegn:

6. Parkering/kjøring på fellesarealer

Motorkjøretøy plasseres kun på parkeringsplasser og sykler i stativene.

Kjøring og parkering innenfor bommene er kun tillatt for av- og pålessing. **"Når man er ferdig, skal bil kjøres ut av området. Helsetjeneste og håndverkere i oppdrag kan stå inne på området innenfor tillatt kjøretid."**

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

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

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

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

Sak 12

Renovering av takene på blokk 12 og 14

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 13

Utskifting av inngangsdører i borettslaget

Forslag fremmet av:
Alexander Georg Skaali

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Oppfyller brannklasse EI30 med røyktetthet S200/Sa

Har selvlukkende mekanisme og tetningslister

Gir minimum R'w 35 dB lydisolasjon

Er tilpasset byggestil og estetikk

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 14

Vaskerier - vasking på søndager

Forslag fremmet av:
Ella Anker 16 B

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret har ingen motforestilling på forslaget.

Forslag til vedtak

Endre husordens slik at fellesvaskeriene også kan brukes på søndager.

Sak 15

Skriftlig avstemming på Årsmøtene

Forslag fremmet av:
Øystein Ellingsen 12 E

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 16

Nedgravde søppel containere.

Forslag fremmet av:
Thomas og Fridtjof Eilertsen 14 e

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 17

Arkivere facebookgruppe - bruke Vibbo

Forslag fremmet av:
Camilla Holm Soelseth

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

Sak 18

Felles vaskeri i 16 blokken

Forslag fremmet av:
Anja Simensen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Erstatning av ødelagte maskiner i vaskeri blokk 16.

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 19

Oppheve forbud mot mating av fugler

Forslag fremmet av:
Camilla Holm Soelseth

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Meiseboller er også helt ok . Sitat naturnvernrådgiver:

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

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

Eggen mener dessuten at det er mulig å unngå skadedyrplager.

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

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

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

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

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak

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

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

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

Styret:

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

Styremedlemmer:

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

Varamedlemmer:

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

Valgkomité:

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

Kontaktinformasjon

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

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

Generell informasjon om Durud Borettslag

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

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

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

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

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

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

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

-

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

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

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

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

Brannvern

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

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

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

SIKRE FRIE RØMNINGSVEIER

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

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

Vennlig hilsen

Roger Hoki Fløan
Branninspektør

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

Vi har fått følgende epost vedrørende dørene i kjellerne;

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

Med vennlig hilsen

Svein-Erik Mjøster
Brannteknisk Rådgiver Norsk Brannvern AS»

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

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

Økonomi og avtaler

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

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

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

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

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

Til generalforsamlingen i Durud Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 24. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.
Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

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

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

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

Pantstillelse	22	56 006 000	56 006 000
Garantiansvar		0	0

Bærum,07.04.2025
Styret i Durud Borettslag

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

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

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 760 576
Lån/Renter	3 080 502
Vedlikeholdsfond	1 326 252
Bredbånd	662 400
P-plass El-bil	331 850
Garasje	330 750
Parkering m/motorvarmer	271 000
Parkeringsleie	180 400
Garasje El-bil	145 500
Garasje hybrid	32 200
Parkering hybrid	25 950
Utskiftning dører/vinduer	22 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**12 169 580**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

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

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

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

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
PARKERINGSPLASSER

KOSTNADER PARKERINGSPLASSER

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

SUM PARKERINGSPLASSER	**-600**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

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

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14
BYGNINGER

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

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

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

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

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

NOTE: 16

ØREMERKEDE BANKINNSKUDD

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

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

NOTE: 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

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

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

NOTE: 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE: 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

NOTE: 22
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

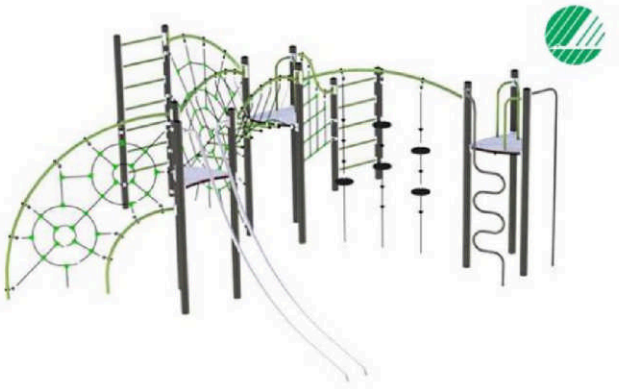
Borettsinnskudd	3 725 500
Pantelån	31 558 332
TOTALT	**35 283 832**

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

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

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

Adventure Ormtjern 14-101-015



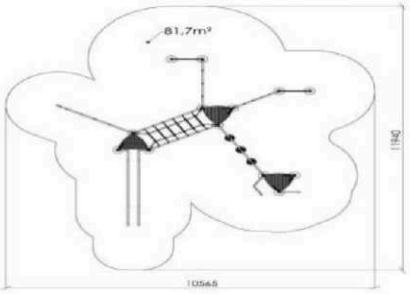


TEKNISK INFORMASJON

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

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

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



Vedlegg 3 til sak 9. Plassering av aktivitetsområde



Vedlegg 4 til sak 9. Plassering av aktivitetsområde



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Christian Arntzen fra styret er valgt

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Prokollvitne [Navn] er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 340 000,-.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

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

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Benkeforslag Fra salen
- [ ] Lena Olsen

Valgkomitee (kun 2 skal velges)

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

Sak 7 Vedtektsfeste registrering av nye ildsteder.

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

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 8 Aktivitetsområde for unge og eldre

Borettslaget etablerer et aktivitetsområde som nevnt i forslaget.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 9 Plassering av aktivitetsområde

Hvilket forslag stemmer du for?

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

Sak 10 Felling av trær

De nærmeste trærne foran blokk 16 blir felt.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Bedre samsvar mellom vedtekter og husordensregler

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

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Renovering av takene på blokk 12 og 14

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

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Utskifting av inngangsdører i borettslaget

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

☐ For

☐ Mot

Sak 14 Vaskerier - vasking på søndager

Endre husordens slik at fellesvaskeriene også kan brukes på søndager.

☐ For

☐ Mot

Sak 15 Skriftlig avstemming på Årsmøtene

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

☐ For

☐ Mot

Sak 16 Nedgravde søppel containere.

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

☐ For

☐ Mot

Sak 17 Arkivere facebookgruppe - bruke Vibbo

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

☐ For

☐ Mot

Sak 18 Felles vaskeri i 16 blokken

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

☐ For

☐ Mot

Sak 19 Oppheve forbud mot mating av fugler

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

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for DURUD BORETTSLAG

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 155.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

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

2. Valg av protokollvitne

Valg av en andelseier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Turid Hammer ble foreslått i hybridmøtet

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

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

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

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

5. Fastsettelse av honorarer

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

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

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

6. Valg av tillitsvalgte

Lena Olsen trakk sitt kandidatur i møtet

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Beate Mariann Hansen (94 stemmer)
Birgit Diesen Tovar (91 stemmer)

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

Varamedlem (2 år)

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

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

Valgkomitee (1 år)

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

Følgende stilte til valg:
Ole Morten Finstad
Christian Westby

7. Vedtektsfeste registrering av nye ildsteder.

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

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

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

8. Aktivitetsområde for unge og eldre

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

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

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

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

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

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget

> **Forslag til vedtak:**
> Borettslaget etablerer et aktivitetsområde som nevnt i forslaget.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

9. Plassering av aktivitetsområde

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Aktivitetsområdet etableres på plassen mellom 18 og 22.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Aktivitetsområdet etableres på plassen mellom 12 og 14.
>
> ✗ **Forslaget falt**

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

10. Felling av trær

Fremmet av: Hild Walberg/styret

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

Forslaget fra 2024:

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

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

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

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

11. Bedre samsvar mellom vedtekter og husordensregler

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

Ang. utstyr i fellesarealer.

I vedtektene står det dette:

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

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

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

I husordensreglene står det dette i dag:

5. Fellesarealer

Det må være i alles interesse å holde fellesområdet pent og ryddig.

Sykler, ski, kjelker, barnevogner m.m. må ikke plasseres i trappeoppganger eller inngangs-partier, men henvises til felles oppbevaringsrom i kjeller. NB! Ikke i kjellerkoridorene.

Ny tekst i husordensreglene:

Forslag, følgende setning tilføyes sist i punkt 5:

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

I vedtektene (parkeringsvedtekter) står det dette:

§ 6. Kjøring, parkering, sanksjon

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

Ved flytting eller kortere lasting kan kjøring tillates, men bilen skal da snarest flyttes til tildelt biloppstillingsplass. Helsetjeneste og håndverkere i oppdrag kan stå inne på området innenfor tillatt kjøretid. Oppsatte orienteringsskilt skal respekteres. Det er andelseiernes plikt å informere besøkende, så disse ikke parkerer på feil plasser.

I husordensreglene står det dette:

6. Parkering/kjøring på fellesarealer

Motorkjøretøy plasseres kun på parkeringsplasser og sykler i stativene.

Kjøring og parkering innenfor bommene er kun tillatt for av- og pålessing.

Overtredelse bøtelegges med kr. 500,-.

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

Forslag til endring markert med uthevet skrift og anførselstegn:

6. Parkering/kjøring på fellesarealer

Motorkjøretøy plasseres kun på parkeringsplasser og sykler i stativene.

Kjøring og parkering innenfor bommene er kun tillatt for av- og pålessing. **"Når man er ferdig, skal bil kjøres ut av området. Helsetjeneste og håndverkere i oppdrag kan stå inne på området innenfor tillatt kjøretid."**

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

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

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

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

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

12. Renovering av takene på blokk 12 og 14

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

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

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

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

13. Utskifting av inngangsdører i borettslaget

Fremmet av: Alexander Georg Skaali

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

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

Oppfyller brannklasse EI30 med røyktetthet S200/Sa

Har selvlukkende mekanisme og tetningslister

Gir minimum R'w 35 dB lydisolasjon

Er tilpasset byggestil og estetikk

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

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

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

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

14. Vaskerier - vasking på søndager

Fremmet av: Ella Anker 16 B

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

Styrets innstilling
Styret har ingen motforestilling på forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Endre husordens slik at fellesvaskeriene også kan brukes på søndager.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

15. Skriftlig avstemming på Årsmøtene

Fremmet av: Øystein Ellingsen 12 E

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

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

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

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

16. Nedgravde søppel containere.

Fremmet av: Thomas og Fridtjof Eilertsen 14 e

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:
✗ **Forslaget falt**

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

17. Arkivere facebookgruppe - bruke Vibbo

Fremmet av: Camilla Holm Soelseth

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

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

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

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

Forslag til vedtak:
✗ **Forslaget falt**

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

18. Felles vaskeri i 16 blokken

Fremmet av: Anja Simensen

Erstatning av ødelagte maskiner i vaskeri blokk 16.

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

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

19. Oppheve forbud mot mating av fugler

Fremmet av: Camilla Holm Soelseth

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

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

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

Meiseboller er også helt ok . Sitat naturnvernrådgiver:

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

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

Eggen mener dessuten at det er mulig å unngå skadedyrplager.

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

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

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

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

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak:
✕ **Forslaget falt**

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

Haslum 15. mai 2025

Christian Arntzen
Møteleder

Turid Hammer
Protokollvitne

Etter generalforsamlingen består styret av:

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for DURUD BORETTSLAG

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 97.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

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

2. Valg av protokollvitne

Valg av en eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Johan Lyder Von Tangen velges som protokollvitne

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

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

4. Valg av revisor

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

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

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

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

Haslum, 9. desember 2025

Guni Haukland Møteleder	Lyder Von Tangen Protokollvitne

Vedtekter
For Durud Borettslag

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

1. Innledende bestemmelser

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat, fylkeskommune og kommune,
2. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
3. stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
4. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

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

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

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

- Navn på ringetablå
- Navn på postkasseskilt
- Fakturaadresse

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

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

3. Borett og overlating av bruk

3-1 Borett

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

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

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

(4) Generalforsamlingen har fastsatt vanlige ordensregler for eiendommen.

3-2 Overlating av bruk

(1) Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruk av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseier overlate bruk av hele boligen dersom:

- andelseier selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruk av hele boligen for opp til tre år

Dessuten kan styret ved skriftlig begrunnet søknad godkjenne bruksoverlating dersom:

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

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

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

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

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

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

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

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

3-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

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

3-4 Boder

Med hver andel følger kun 1 bod.

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

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

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

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

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

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

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

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

(2) Internett kostnad fordeles likt mellom alle andelseiere

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

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

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

6. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

7. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

7-2 Styrets oppgaver

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

Parkeringsvedtekter for Durud Borettslag

Endret i ekstraordinær generalforsamling 19.06.19

§ 1. Parkeringsanlegget

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

§ 2. Eierskap og kriterier for leie

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

§ 3. Administrasjon og tildeling

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

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

§ 4. Mulighet for andelseiere å leie mer enn 1 biloppstillingsplass

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

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

§ 5. Biloppstillingsplassen

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

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

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

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

DURUD BORETTSLAG

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

1. Husordensreglene

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

2. Ro og sikkerhet

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

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

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

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

3. Renhold

Trappene vaskes av eksternt byrå.

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

Alt avfall som kastes i søppelhusene må være forsvarlig innpakket.

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

4. Fellesvaskeriene

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

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

Utenom disse tider og på helligdager skal vaskeriene ikke benyttes.

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

5. Fellesarealer

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

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

6. Parkering/kjøring på fellesarealer

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

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

Ved overtredelse kan gebyr bli ilagt eller bil bli borttauet.

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

7. Husdyr

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

8. Grilling

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

9. Montasjer

Markiser og flaggfester må kun monteres etter anvisning av vaktmester.

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

Det er ikke anledning til å legge fliser på balkongene.

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

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

10. Montering av avtrekksvifte

Det er ikke tillatt å montere avtrekksvifte til felles luftekanal.

11. Dugnadsarbeid

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

12. Mating av fugler

Det er forbud mot mating av fugler i borettslaget.

6/5 1968.

FERDIGATTEST

Bærum kommune

Tuller. 78-65.

6 4 - 20 D 27/9 1966.

Nybygg.

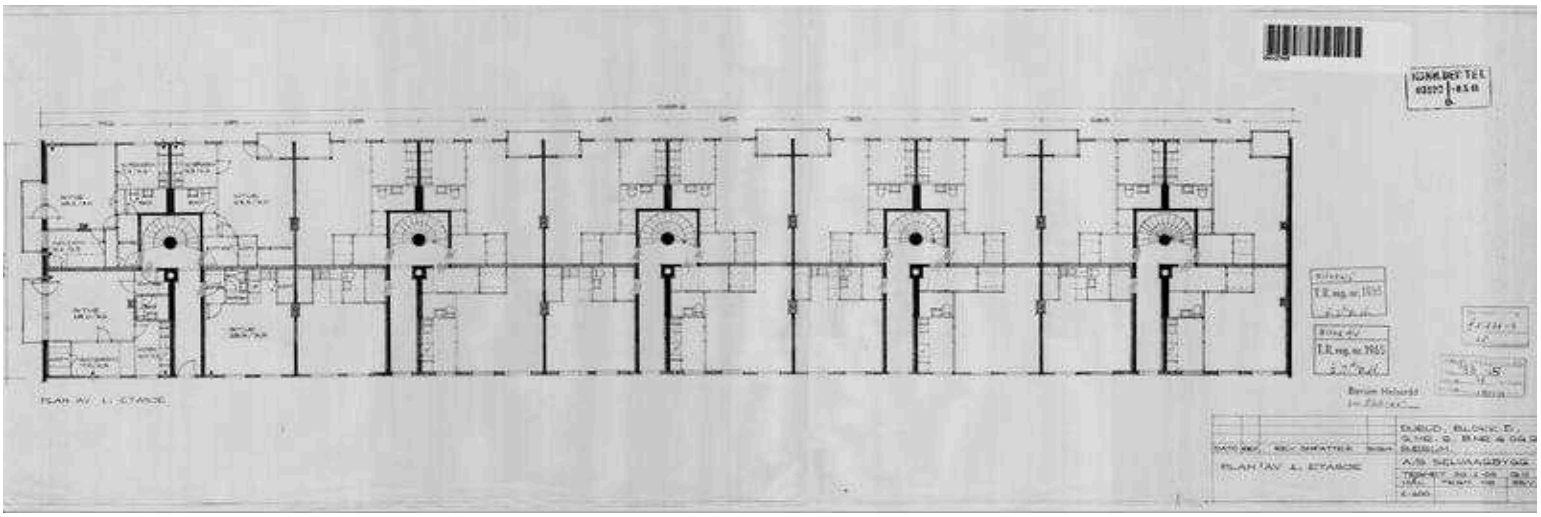
Blokk .

Durud Borettslag.

A/S Selvaagbygg.

Knut Konrad Hansen.

Viktor Ofte
J.


PLAN AV 1. ETASJE

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

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

Behandlingsutvalg	Møtedato	Saksnr.
Delegert for plansaker	08.02.2013	391/13

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

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10

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

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

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

Hanne Høybach
bygningssjef

Marianne Estevenin
saksbehandler

BÆRUM KOMMUNE
KOMMUNALAVDELINGEN FOR
TEKNISKE TJENESTER

BYGNINGSVESENET
Rådhuset
Postboks 124, 1301 Sandvika
Telefon (02) 47 40 50

04020800088KO154730

FA

DURUD BORETTSLAG, V/ARVE LANGDAHL
DURUDVEIEN 16

1344 HASLUM

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

FERDIGATTEST

Jnr. 89- 726

Adresse: DURUDVEIEN 20

Gnr: 5 Bnr: 72 Tomt nr:

Ferdigbesiktigelse avholdt: 29.8.90

Arbeidets art: FASADEENDRING OG REHABILITERING AV BLOKK

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 vilkårende 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.

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

Dato:	Arkivkode:	Bilag nr:	ArkivsakID:	J.post ID:
24.01.2007	GBR-5/72, N-531		06/582	07/4497

Behandlingsutvalg	Møtedato	Saksnr.
Delegert for plansaker	24.01.2007	180/07

FERDIGATTEST

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 99

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

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

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

Dokument	Saksdokid:

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

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

Stempelmerker kr. 305,-
påsatt originaldokumentet og kassert
den 18/4 – 1970
av Sorenskr. i. Ø. Bærum

Dbnr. 2919
den 18/4 1970

F E S T E K O N T R A K T .

§ 1.

Partene og tomta.

Staten ved Sosialdepartementet bortfester herved til A/L Durud Borettslag sin eiendom gnr. 5, bnr. 72 og 73 og gnr. 6, bnr. 293 i Bærum, hvilken parsell ved skyldedelings- og oppmålingsforretning tinglest 19/12 1968 har et areal 46636 m².

§ 2.

Nærmere bestemmelser og beskrivelse av tomta.

Tomten ligger til Durudveien og dens grenser fremgår av oppmålingsforretning og skyldedelingsforretning tinglest 19/12 1968.

§ 3.

Festeavgiften.

Festeavgiften er kr. 1.200,- pr. år basert på kr. 0,0255 pr. m². Festeavgiften betales ukrevet den 1. april hvert år, forskuddsvis for et år ad gangen.

Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg panterett i de bygninger som oppføres på eiendommen. Hvis bygningene er pantsatt til Den Norske Stats Husbank skal grunneieren til enhver tid dog bare ha prioritet for forfallen avgift for inntil et år (foruten retten til fremtidig avgift). Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid er grunneieren berettiget til uten søksmål å inndrive den forfalne avgift og å sette bygningene til tvangssuksjon.

§ 4.

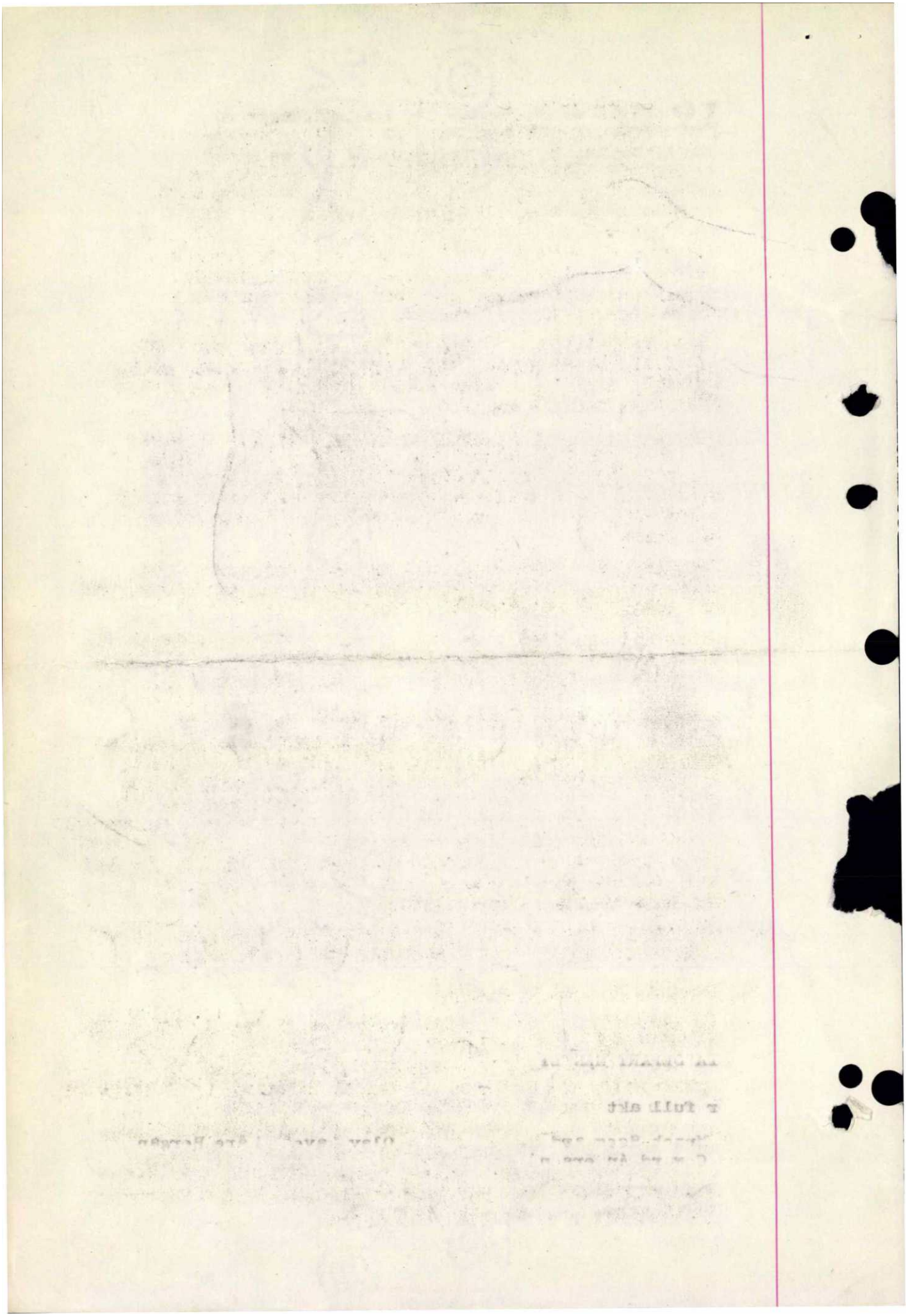
Særlige bestemmelser.

Det er en bestemmende forutsetning for nærværende festekontrakt at festeren i de bygg som oppføres på den festede eiendom kun inntar som andelshavere/leieboere personer som efter vedtektene for A/L Durud Borettslag §§ 3 og 4 kan være andelseiere. Vedtektenes § 3 er sålydende:

"Bare enkeltpersoner - fysiske personer - kan være andelseiere i borettslaget. Ingen enkeltpersoner kan eie mer enn en andel.

Staten eller sykehus kan likevel eie inntil 55 andeler i borettslaget for fremleie av boligene til sine ansatte. Ved overdragelse av andel har Staten forkjøpsrett til denne innenfor rammen av det antall andeler som er nevnt i foregående punktum. Det er dessuten fastsatt følgende særlige vilkår:

1. Andelseiere i borettslaget må være ansatt og i aktiv tjeneste ved Statens sykehus for epileptikere.



I de første 20 år regnet fra tinglysningen av Husbankens pantobligasjon, kan likevel personer som er ansatt og i aktiv tjeneste ved en annen av Statens helseinstitusjoner i Oslo-området være andelseiere. Andelseier som har erverva sin andel i henhold til denne bestemmelse og som er i aktiv tjeneste ved 20-årsperiodens utløp og har vært i slik tjeneste og hatt borett i 10 år, har rett til fortsatt å være andelseier. Såfremt særlige grunner foreligger, kan styret med Helsedirektoratets samtykke dispensere fra 10-årsfristen.

Gjenlevende ektefelle har ved andelseierens død rett til å overta andelen. Det samme gjelder hjemmeværende umyndige barn som dog mister retten til å være andelseier ved fylte 21 år.

Overdragelse av andel skal godkjennes av styret etter at Helsedirektoratet har fått anledning til å uttale seg. Styret kan med samtykke av Helsedirektoratet unntaksvis også godkjenne overdragelse av andel til en person som ikke har den tilknytning til helsevesenet som nevnt foran.

Fortrinnsrett til å erverve andel har godkjente sykepleiere, herunder laboratoriepersonale som kan likestilles med godkjente sykepleiere og leger.

Denne fortrinnsrett kan ikke gjøres gjeldende såfremt 65% eller mere av antall leiligheter i borettslaget allerede bebos av andelseiere innenfor nevnte personalgruppe.

2. Andelseiere som blir oppsagt eller fratrer sin stilling ved en av de anførte helseinstitusjoner, mister retten til å være andelseier, jfr. dog nr. 1, 2. ledd, og dermed også retten til å leie bolig i borettslagets bygg, jfr. lov om borettslag § 19. Dette gjelder ikke andelseiere som fratrer under og på grunn av arbeidskonflikt og som tiltrer tjenesten igjen etter at konflikten er løst, eller andelseier som fratrer med invalidepensjon. Heller ikke gjelder det andelseier som ved oppnådd aldersgrense har hatt borett i minst 10 år.

Såfremt særlige grunner foreligger, kan styret med Helsedirektoratets samtykke dispensere fra 10-årsfristen."

Vedtektenes § 4 er sålydende:

" En andelseier er ved overdragelse av andel med tilhørende borettsinnskudd forpliktet til å overdra andelen til en person som etter § 3 punkt 1 kan godkjennes som andelseier. Styret skal nekte godkjenning av overdragelse dersom erververt ville være i strid med dette.

Styret skal også nekte godkjenning dersom overdragelsen er i strid med bestemmelser om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller lignende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av den offentlige kredittinstitusjon som har gitt laget lån.

Hvis styret nekter godkjennelse skal det gi erververen og overdrageren skriftlig melding om dette innen 30 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning. I meldingen skal gis opplysning om grunnen til avslaget og om at dette er endelig dersom søksmål ikke er reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt. Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i foregående ledd, er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent. Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til borettslaget.

Det er videre en bestemmende forutsetning for bortfestet at vedtektene for A/L Durud Borettslag ikke endres til skade for helseinstitusjonenes interesse uten uten bortfesterens samtykke."

§ 5.

Festetiden.

Festetid er 99 år.

§ 6.

Spesielle vilkår.

Staten som bortfester har rett til å legge vann- og kloakkledninger over tomten hvis dette skulle bli påkrevet.

1. Festet skal ikke ved dom, eksekusjon e.l. kunne overføres til andre, idet kontrakten er opphevet og festet opphørt i tilfelle av at det foretas slike rettsforføyninger mot festeren når disse angår festeretten.
2. Sålenge det hviler lån til Den Norske Stats Husbank på hus på festet grunn skal:
   a. Tomten ikke kunne forlanges ryddet.
   b. Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.
   c. Husbanken eller kommunen i tilfelle av festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester, som skal godkjennes av Staten ved Sosialdepartementet for den gjenværende del av lånets løpetid.

§ 7.

Dekning av utgifter i forbindelse med bortfestet.

Festeren bærer alle med bortfestet forbundne omkostninger.

Oslo / Bærum, den 13. april 1970.

SOSIALDEPARTEMENTET
Som grunneier:
Etter fullmakt

Knut Munch-Søegaard..
Gerd Coward Andersen

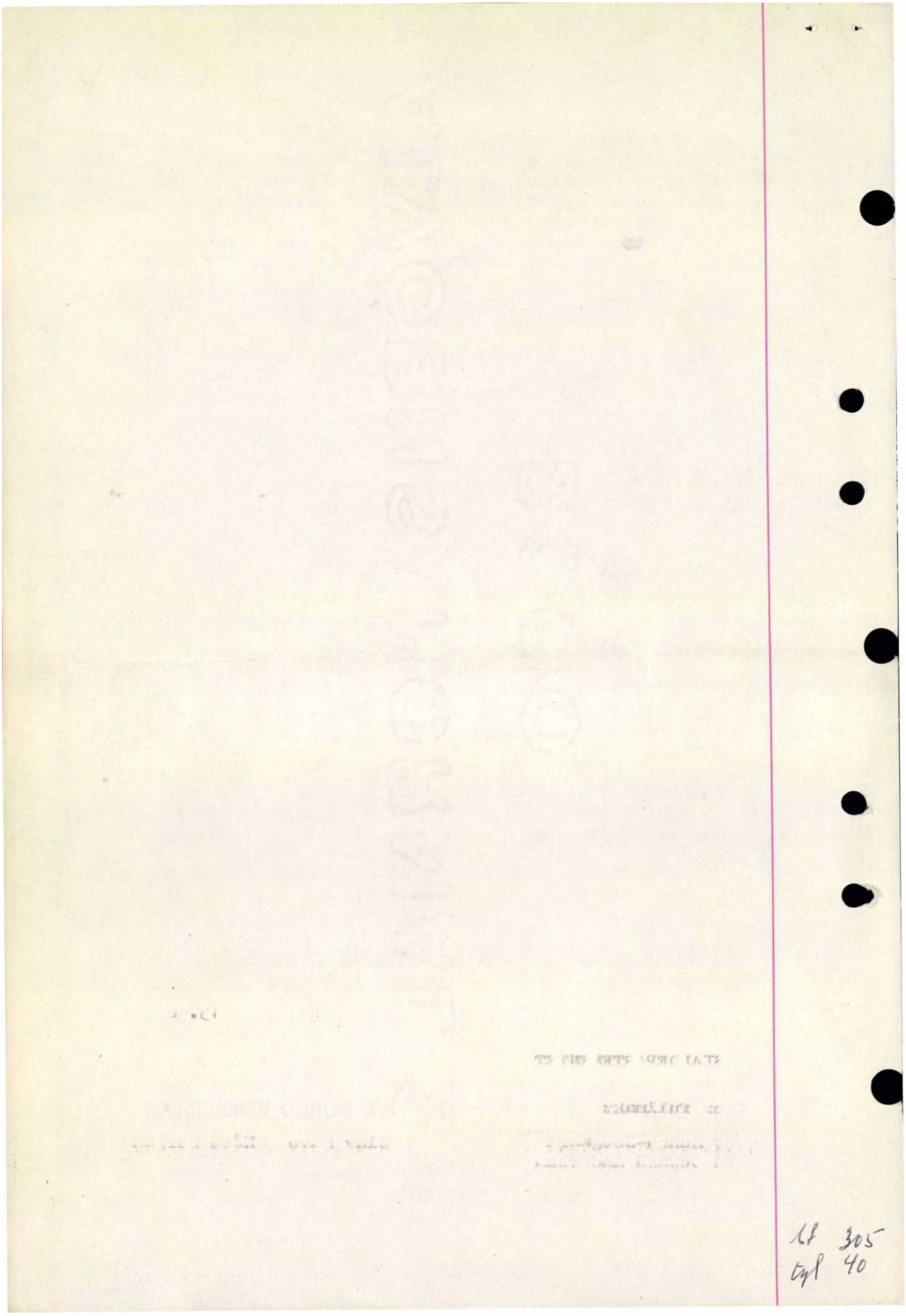
Som fester:
A/L DURUD BORETTSLAG

Olav Dave...Kåre Bergan

Herved bekreftes at festeren har undertegnet nærværende kontrakt i mitt nærvær og at underskriverne er over 20 år.

d.u.s.

Helge Røer (advokat)


Lf 305
Cpl 40

Statens vegvesen
Akershus
Vegkontoret

Vår saksbehandler - innvalgsnr
Einar Granum - 22725207
Vår dato
29.11.1994
Vår referanse
94/-.
Vårt ark nr
335
Deres referanse

TINGLYST
ASKER OG BÆRUM HERREDSRETT
24 JAN 1995
DAGBOKNR: 2066

Asker og Bærum herredskriver
Malmskrivervn. 2-4
1300 SANDVIKA

BREV OM NOTERING OM AREALER AVGITT TIL OFFENTLIG VEGGRUNN I BÆRUM KOMMUNE

Veggrunn til Rv. 160 er ervervet av Staten v/vegsjefen i Akershus.

Parseller fra følgende registernumre er framålt og tillagt veggrunnen:

5/1 som legges til 203/8,
5/5 som legges til 203/8,
5/14 som legges til 203/8,
5/25 som legges til 203/8,
5/28 som legges til 203/8,
5/29 som legges til 203/8,
5/30 som legges til 203/8,
5/39 som legges til 203/8,
5/48 som legges til 203/8,
5/56 som legges til 203/8,
5/64 som legges til 203/8,
5/67 som legges til 203/8,
5/72 som legges til 203/8,
5/82 som legges til 203/8,
5/83 som legges til 203/8,
5/89 som legges til 203/8,
6/50 som legges til 203/8,
6/146 som legges til 203/8,
6/147 som legges til 203/8.

Doknr: 2066 Tinglyst: 24.01.1995 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Teksten ***"Areal fradelt til veggrunn"*** bes notert på eiendommenes grunnboksblad.

Vi viser til vedlagte egenerklæring der vi og kommunen bekrefter ervervet og beliggenheten.

Eiendomsseksjonen
Med hilsen

Einar Granum
Overingeniør

Vedlegg: Egenerklæring

Postadresse
Postbox 8166, Dep
0034 OSLO

Kontoradresse
Lørenveien 57
0580 OSLO

Telefon
22 72 52 00

Telefax
22 72 52 19

Statens vegvesen
Akershus
Vegkontoret

Vår saksbehandler - innvalgsnr
Einar Granum - 22725207
Vår dato
29.11.1994
Vår referanse
94/-.
Vårt ark nr
335
Deres referanse

TINGLYST
ASKER OG BÆRUM HERREDSRETT
24 JAN 1995
DAGBOKNR: 2066

EGENERKLÆRING

§ 4.1, tredje ledd, i Lov av 23. juni 1978 nr. 70 om kartlegging, deling og registrering av grunneiendom, med endring av 5. juni 1981, er lovgrunnlaget for denne egenerklæring.

Vegsjefen i Akershus bekrefter med dette at Staten v/vegsjefen i Akershus har ervervet og er eier av grunn til Rv. 160 i Bærum kommune.

Det er ervervet areal (parseller) fra følgende registerenheter:

5/1, 5/5, 5/14, 5/25, 5/28, 5/29, 5/30, 5/39, 5/48, 5/56, 5/64, 5/67, 5/72, 5/82, 5/83, 5/89, 6/50, 6/146, 6/147.

For vegsjefen i Akershus

Einar Granum
Overingeniør

BEKREFTELSE

Det bekreftes at det er utarbeidet målebrev over overnevnte registerenhet i henold til kart- og delingsforretning etter delingslovens bestemmelser, samt at det ikke er innkommet klage over nevnte forretning ved klagefristens utløp.

Arealet/arealene skal sammenføyes i Gab med gnr. 203 bnr. 8.

Bærum kommune, den 22/12 -1994.

Oppmålingssjefen

Postadresse
Postbox 8166, Dep
0034 OSLO

Kontoradresse
Lørenveien 57
0580 OSLO

Telefon
22 72 52 00

Telefax
22 72 52 19

Utskriftsdato: 23.02.2026

Bærum kommune

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

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

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

Avtale 90102632 (Avgiftsadresse: Durudveien 20)

Situasjon

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

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
1	20B / 2	-	17.10.2025		Utført
1	20E / 1	-	17.10.2025		Utført
1	20D / 4	-	17.10.2025		Utført
3 ETG	20C / 2	25.06.2020	17.10.2025	Ingen hjemme	Utført
1	20A / 2	-	17.10.2025		Utført
Kjeller	20A / 1	01.03.2016	17.10.2025	Ingen hjemme	Utført
1	20E / 2	-	17.10.2025		Utført
1	20A / 4	-	17.10.2025		Utført
1	20 D / 2	-	17.10.2025		Utført
1	20A / 3	-	17.10.2025		Utført
2 etasje	20E / 1	01.03.2016	17.10.2025	Utført	Utført
1	20E / 3	-	17.10.2025		Utført
1	20E / 4	-	17.10.2025		Utført
1	20D / 3	-	17.10.2025		Utført

Kjeller	20A / 2	01.03.2016	17.10.2025	Utført	Utført
1 etasje	20A / 1	01.03.2016	17.10.2025	Utført	Utført
1	20B / 1	-	17.10.2025		Utført
1	20E / 4	-	17.10.2025		Utført
1	20C / 1	-	17.10.2025		Utført
1	20C / 3	-	17.10.2025		Utført
1	20D / 1	-	17.10.2025		Utført
1	20C / 4	-	17.10.2025		Utført
1	20B / 4	-	17.10.2025		Utført
Kjeller	20C / 2	07.06.2021	17.10.2025	Ingen hjemme	Utført
1	20C / 2	-	17.10.2025		Utført
1	20B / 3	-	17.10.2025		Utført

Registrerte avvik

Objekt	Avvik	Kommentar	Registrert
Røykløp	14. Teglskorstein er ikke satt opp i henhold til gjeldene oppstillingsvilkår.	20A / H0101	14.12.2012
Enhet	26. Røykvarsler mangler er defekt eller feilplassert.	20 A U0102	14.12.2012
Enhet	26. Røykvarsler mangler er defekt eller feilplassert.	20 A U0101	23.05.2013
Ildsted	23. Godkjent plate mangler foran ildsted.	20A U0102	08.03.2016

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 23.02.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Kommunale gebyrer 2026

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

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

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025**
Avløp	955 297,68 kr
Feiing	27 659,98 kr
Renovasjon	1 342 616,95 kr
Vann	817 375,62 kr
Sum	**3 142 950,23 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
ArealOppdatert	0%	5 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
ArealIkkeOppdatert	0%	1 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
3B - Blokk og fellesløsninger - hentefrekvens 2	25%	1656 stk	4845.44	1/6	0 %	1 337 340,79 kr	111 445,05 kr
Vann etter areal	15%	20061 m2	39.80	1/1	0 %	798 457,90 kr	66 538,15 kr
Avløp etter areal	15%	20061 m2	45.26	1/1	0 %	908 041,12 kr	75 670,09 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	40 stk	146.00	1/1	0 %	5 840,00 kr	486,67 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	79 stk	299.00	1/1	0 %	23 621,00 kr	1 968,41 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
					Sum	**3 073 300,81 kr**	**256 108,37 kr**

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

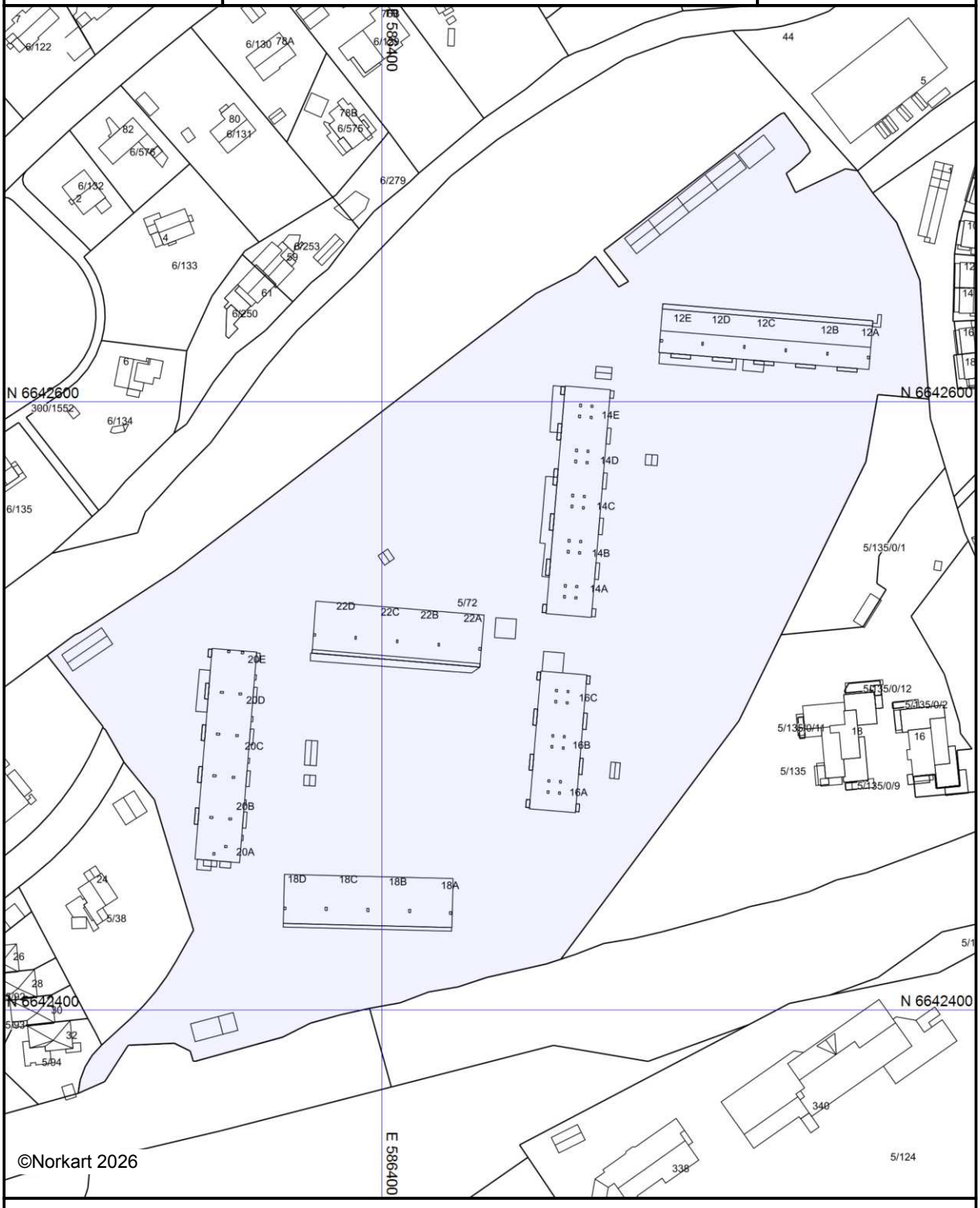
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 5/72
Adresse: Durudveien 20A
Utskriftsdato: 23.02.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

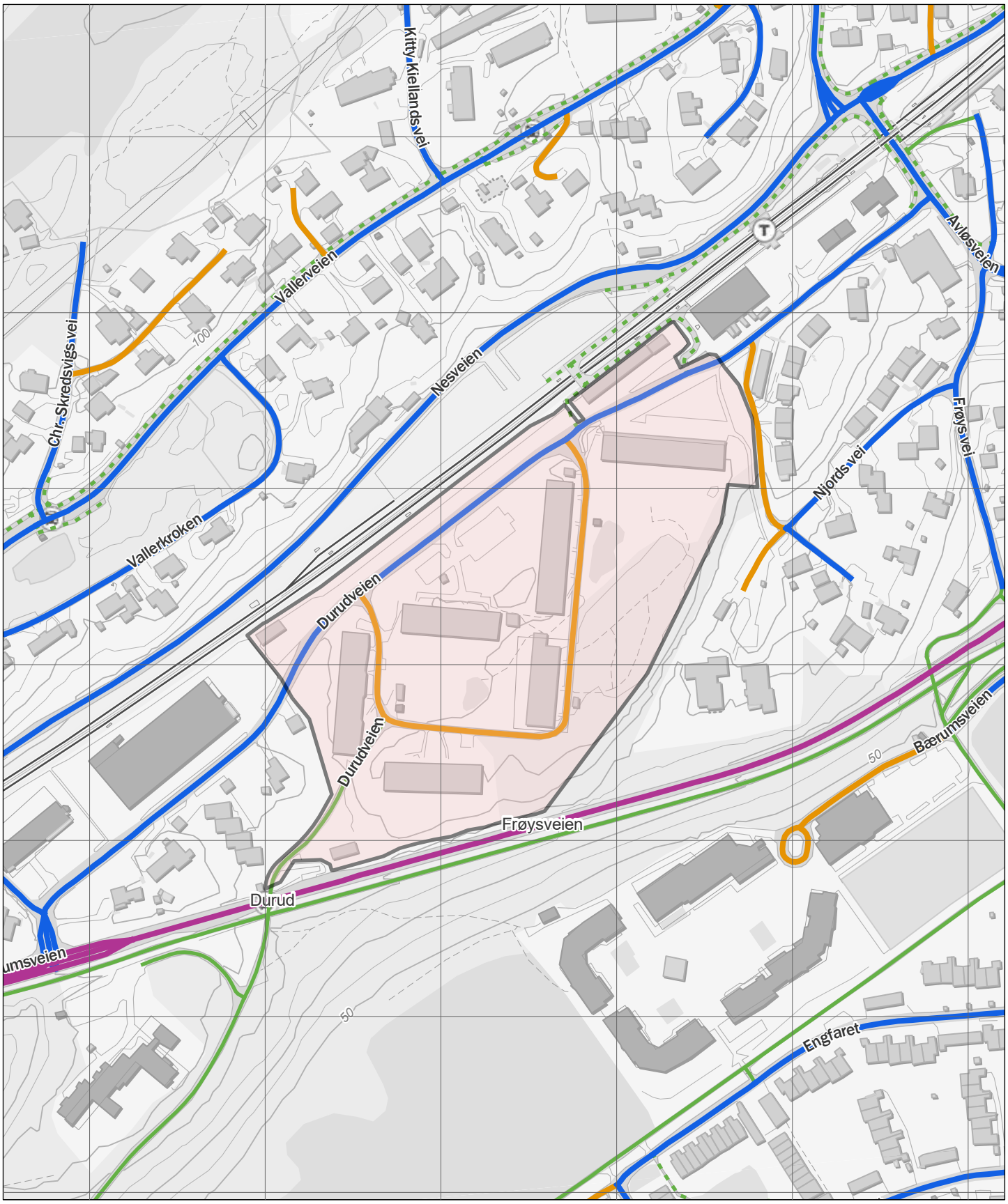
Tegnforklaring

ambita

Vegstatuskart

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

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato:20/02/2026



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

Utskriftsdato: 23.02.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

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

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

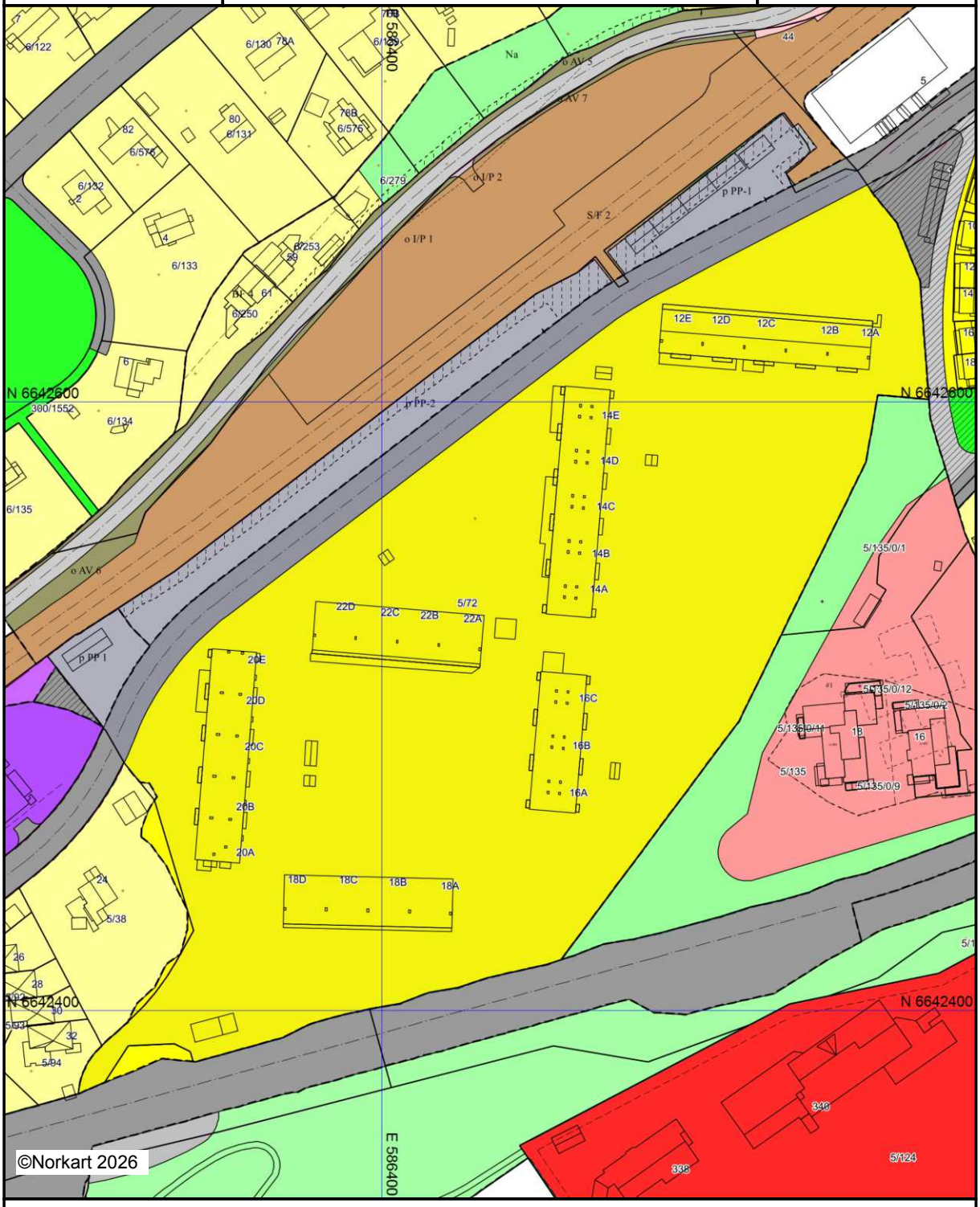
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 5/72
Adresse: Durudveien 20A
Dato: 23.02.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

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

Andre planobjekter
- Grense for rikspolitiske retningslinjer

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

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

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

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

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

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
- Industri

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn, grøntarea
- Sporveg
- Pendler- eller innfartsparkering
- Parkering
- Parkeringsplasser

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Naturområde

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

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Bestemmelsegrense

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

Abc Påskrift feltnavn
Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc Påskrift kotehøyde

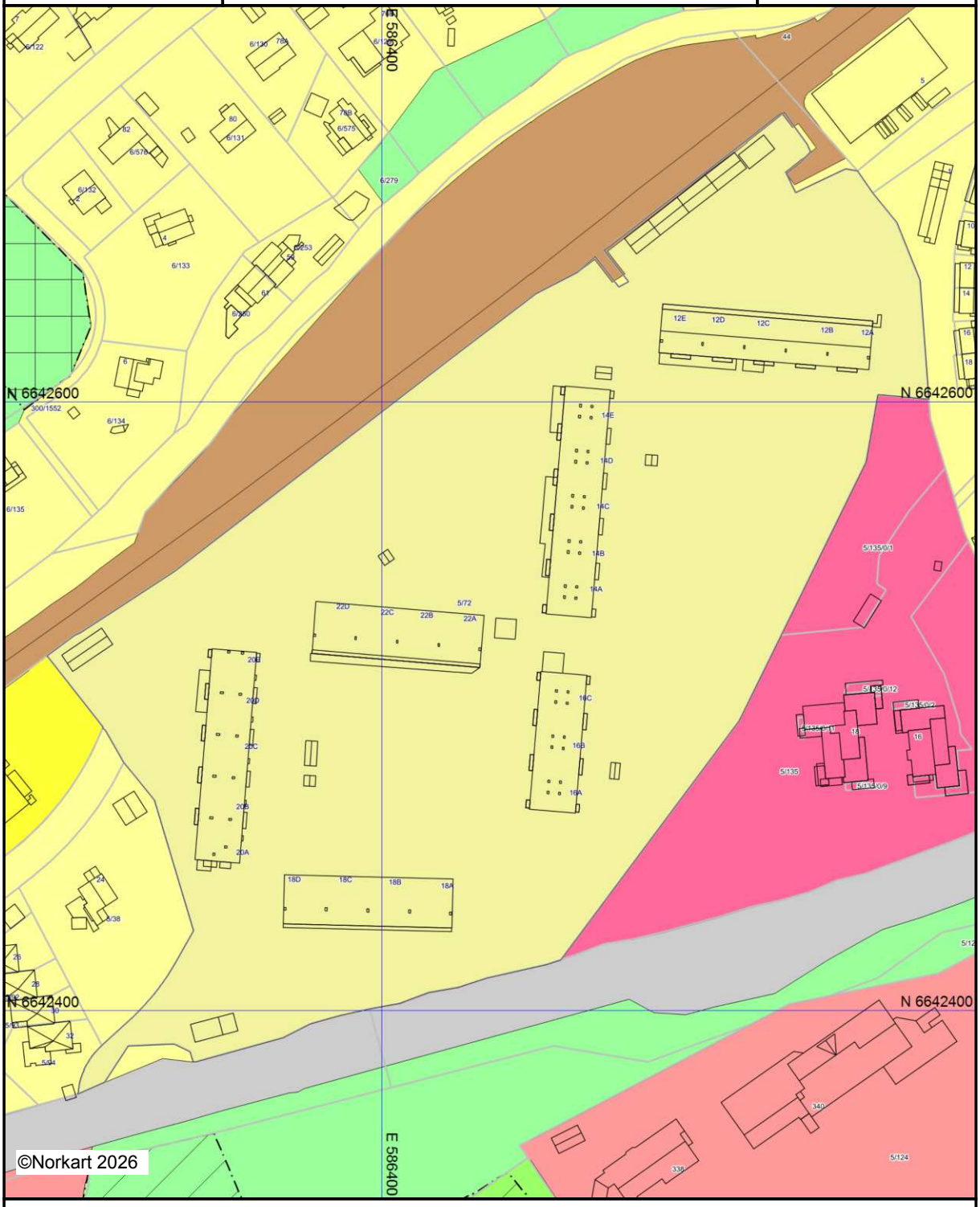
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 5/72
Adresse: Durudveien 20A
Utskriftsdato: 23.02.2026
Målestokk: 1:2000

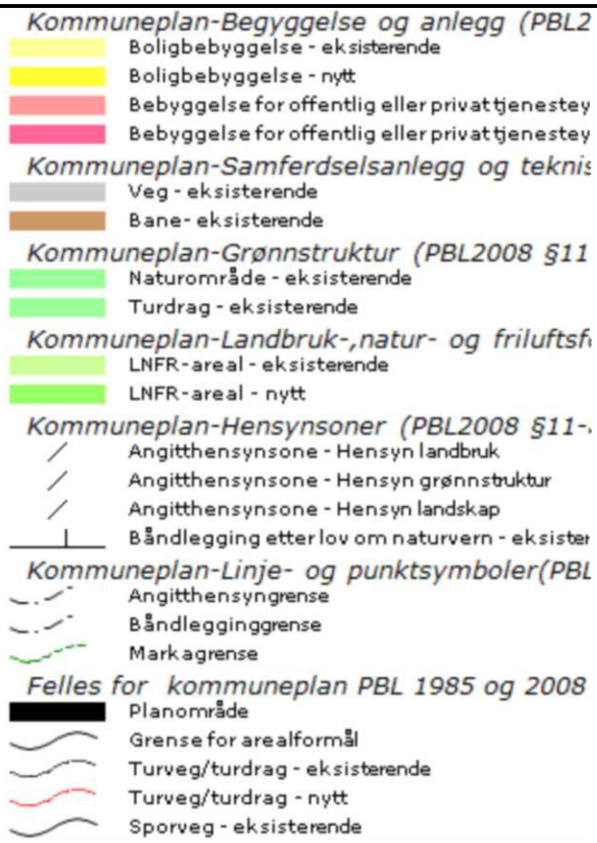
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



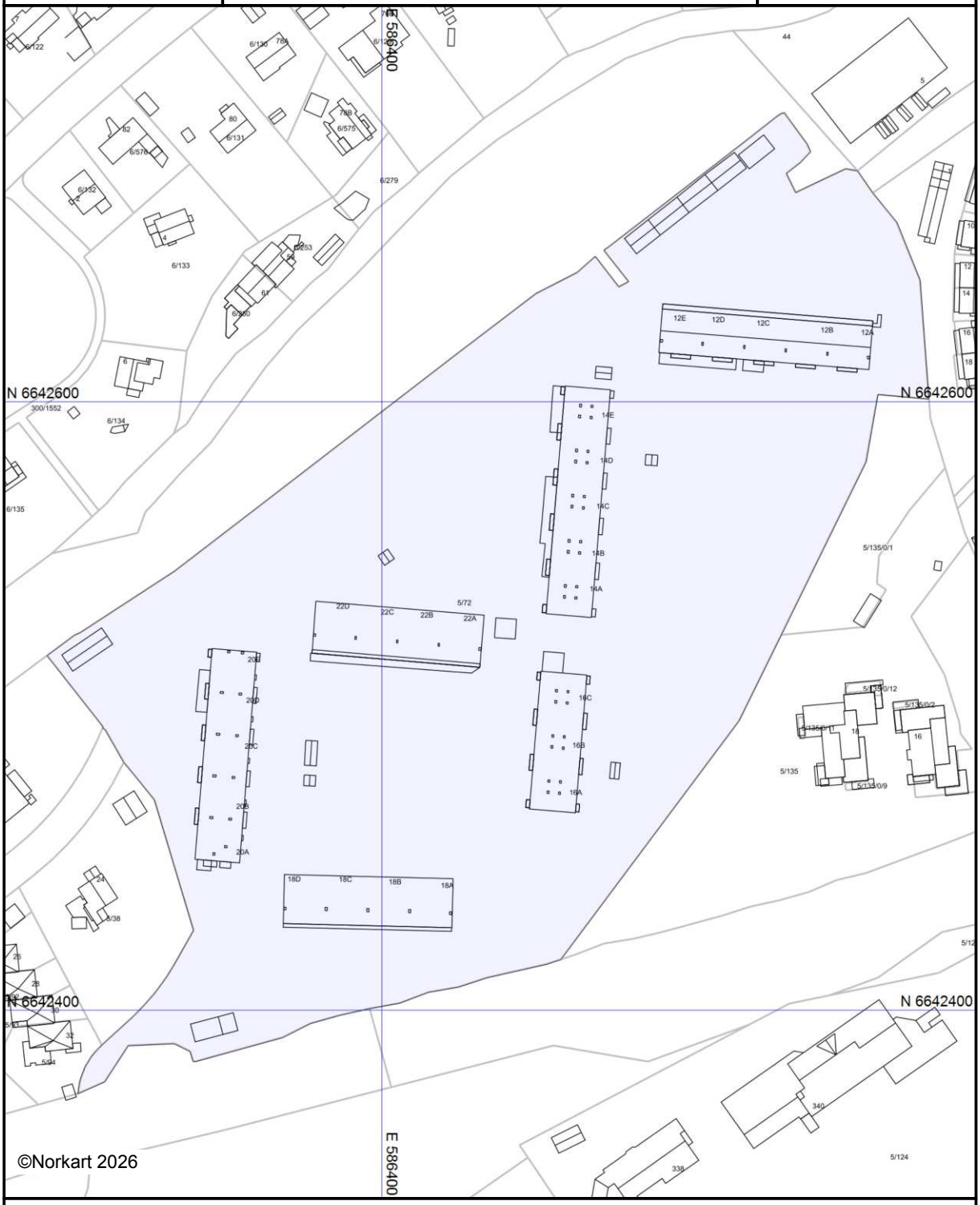
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 5/72
Adresse: Durudveien 20A
Utskriftsdato: 23.02.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

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

Utskriftsdato: 23.02.2026

Planopplysninger

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

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

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 45 764 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 74 m^2 **Arealbruk** Bane (nærmere angitt baneformål),Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

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

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

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 5/72		
Utskriftsdato	23.02.2026	**Antall datasett**	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

BÆRUM KOMMUNE

PlanID 2009031

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

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

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

§ 1 HENSIKT

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

§2 FELLESBESTEMMELSE

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

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

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

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

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

§ 3 Boliger

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

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

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

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

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

Atkomst til boligtomter er vist på plankart med pil.

Deling av eiendommer tillates ikke.

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

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 nr.2)
§ 5. Kjørevei, felt oKV er offentlig vei
Kjøreveiene er detaljert avklart i reguleringsplan med tilhørende illustrasjoner og er dermed unntatt saksbehandling og kontroll SAK 2003, § 7 nr. 1a.
Eksisterende veier som benyttes til anleggstrafikk skal settes i stand etter anleggsperioden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bærum kommune

VAledninger

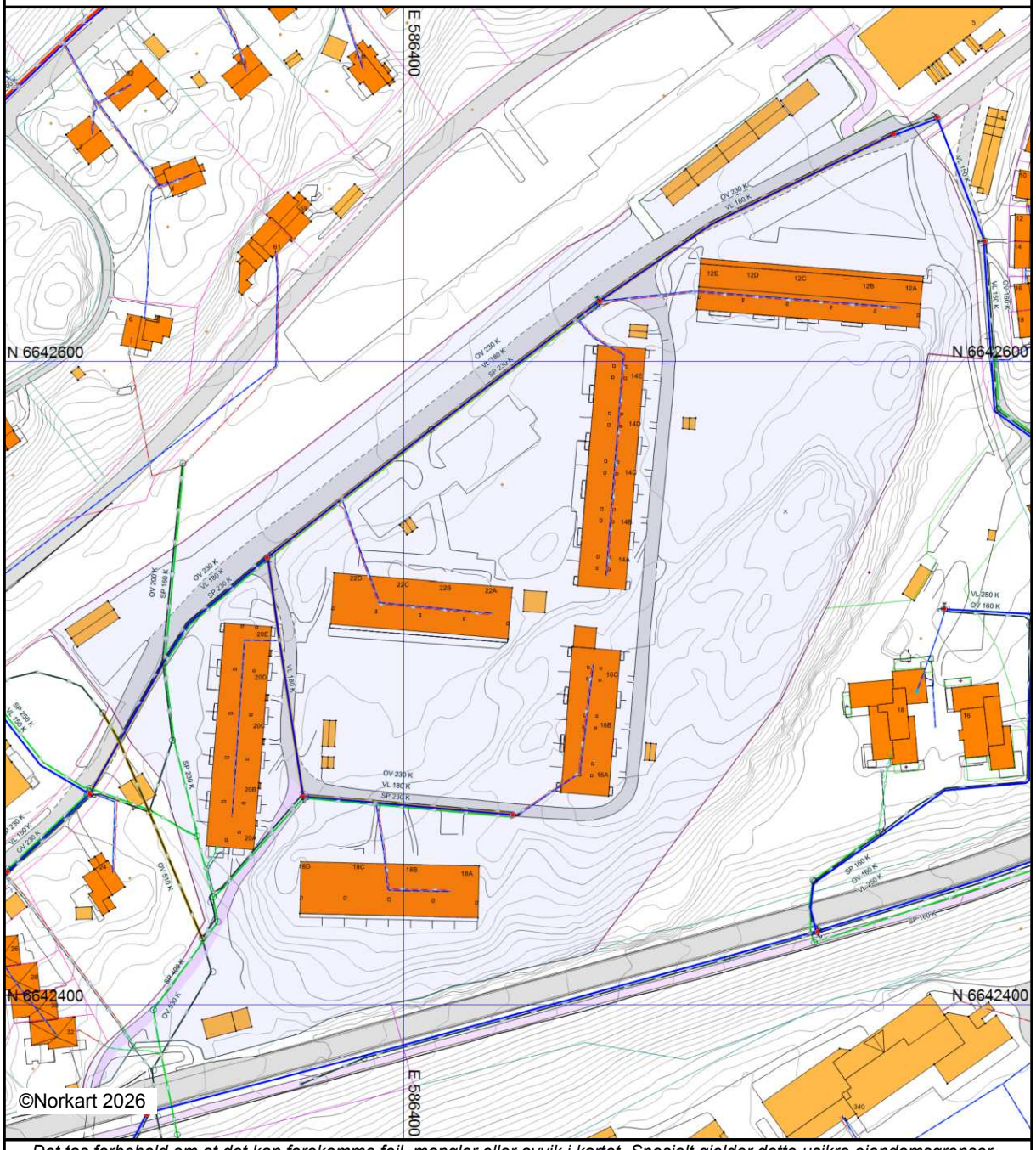
Eiendom: 5/72
Adresse: Durudveien 20A
Dato: 23.02.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 5, Bruksnr 72	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Durudveien 12 A, gatenr 1065 1344 Haslum	**Grunnkrets:**	1122	Løkeberg-Blommenholm 22
		Valgkrets:	10	Løkeberg
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060401	Haslum
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Durudveien 12 B, gatenr 1065 1344 Haslum			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Durudveien 12 C, gatenr 1065 1344 Haslum			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Durudveien 12 D, gatenr 1065 1344 Haslum			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Durudveien 12 E, gatenr 1065 1344 Haslum			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Durudveien 14 A, gatenr 1065 1344 Haslum			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Durudveien 14 B, gatenr 1065 1344 Haslum			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Durudveien 14 C, gatenr 1065 1344 Haslum			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Durudveien 14 D, gatenr 1065 1344 Haslum			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Durudveien 14 E, gatenr 1065 1344 Haslum			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Durudveien 16 A, gatenr 1065 1344 Haslum			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Durudveien 16 B, gatenr 1065 1344 Haslum			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Durudveien 16 C, gatenr 1065 1344 Haslum			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Durudveien 18 A, gatenr 1065 1344 Haslum			

Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Durudveien 18 B, gatenr 1065 1344 Haslum
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Durudveien 18 C, gatenr 1065 1344 Haslum
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Durudveien 18 D, gatenr 1065 1344 Haslum
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Durudveien 20 A, gatenr 1065 1344 Haslum
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Durudveien 20 B, gatenr 1065 1344 Haslum
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Durudveien 20 C, gatenr 1065 1344 Haslum
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Durudveien 20 D, gatenr 1065 1344 Haslum
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Durudveien 20 E, gatenr 1065 1344 Haslum
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Durudveien 22 A, gatenr 1065 1344 Haslum
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Durudveien 22 B, gatenr 1065 1344 Haslum
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Durudveien 22 C, gatenr 1065 1344 Haslum
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Durudveien 22 D, gatenr 1065 1344 Haslum
Oppdatert:	01.01.2024

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	09.12.1968	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	45 838,1 kvm	**Skyld:**	0,93		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/5/72	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/5/72	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Seksjonering	Forretning:	20.11.2019	Avgiver	3201/5/135	-4 596,3
	Matrikkelført:	20.11.2019	Berørt	3201/2/49	0,0
			Berørt	3201/2/54	0,0
			Berørt	3201/2/58	0,0
			Berørt	3201/2/152	0,0
			Berørt	3201/2/154	0,0
			Berørt	3201/5/72	0,0
			Berørt	3201/203/7	0,0
			Etablert/Endret	3201/5/135/0/3	0,0
			Etablert/Endret	3201/5/135/0/4	0,0
			Etablert/Endret	3201/5/135/0/5	0,0
			Etablert/Endret	3201/5/135/0/6	0,0
			Etablert/Endret	3201/5/135/0/7	0,0
			Etablert/Endret	3201/5/135/0/8	0,0
			Etablert/Endret	3201/5/135/0/10	0,0
			Etablert/Endret	3201/5/135/0/13	0,0
			Etablert/Endret	3201/5/135/0/14	0,0
			Etablert/Endret	3201/5/135/0/15	0,0
			Etablert/Endret	3201/5/135/0/16	0,0
			Etablert/Endret	3201/5/135/0/17	0,0
			Etablert/Endret	3201/5/135/0/18	0,0
			Etablert/Endret	3201/5/135/0/19	0,0
			Etablert/Endret	3201/5/135/0/20	0,0
			Etablert/Endret	3201/5/135/0/21	0,0
			Etablert/Endret	3201/5/135/0/22	0,0
			Etablert/Endret	3201/5/135/0/23	0,0
			Etablert/Endret	3201/5/135/0/24	0,0
			Etablert/Endret	3201/5/135/0/25	0,0
			Mottaker	3201/5/135/0/1	4 512,2
			Mottaker	3201/5/135/0/2	15,7
			Mottaker	3201/5/135/0/9	17,7
			Mottaker	3201/5/135/0/11	12,5
			Mottaker	3201/5/135/0/12	37,9
Annen forretningstype	Forretning:	28.08.2018	Avgiver	3201/5/72	0,0
	Matrikkelført:	28.08.2018			
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	08.12.2016	Avgiver	3201/5/72	-504,8
	Matrikkelført:	06.07.2018	Berørt	3201/2/2	0,0
			Berørt	3201/2/47	0,0
			Mottaker	3201/6/37	504,8
Annen forretningstype	Forretning:	11.12.2013	Berørt	0219/5/73	0,0
	Matrikkelført:	11.12.2013	Berørt	0219/6/293	0,0
			Berørt	3201/5/72	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	10.06.2013	Avgiver	3201/5/1	-12 795,4
	Matrikkelført:	17.06.2013	Berørt	3201/2/49	0,0
			Berørt	3201/2/54	0,0
			Berørt	3201/2/58	0,0
			Berørt	3201/2/152	0,0
			Berørt	3201/2/154	0,0
			Berørt	3201/2/155	0,0
			Berørt	3201/5/72	0,0
			Berørt	3201/203/7	0,0
			Mottaker	3201/5/135	12 795,4
Arealmåling	Forretning:	20.12.1994	Mottaker	3201/5/72	46 346,0
	Matrikkelført:				

Grensejustering	Forretning:	19.12.1994	Avgiver	3201/5/72	-154,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/203/8	154,0
Skylddeling	Forretning:	09.12.1968	Avgiver	3201/5/1	-46 500,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/5/72	46 500,0
Annen forretningstype	Forretning:	13.11.1958	Berørt	3201/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	27.02.2024	Berørt	3201/5/5	0,0
			Berørt	3201/5/14	0,0
			Berørt	3201/5/18	0,0
			Berørt	3201/5/27	0,0
			Berørt	3201/5/36	0,0
			Berørt	3201/5/37	0,0
			Berørt	3201/5/38	0,0
			Berørt	3201/5/44	0,0
			Berørt	3201/5/45	0,0
			Berørt	3201/5/47	0,0
			Berørt	3201/5/48	0,0
			Berørt	3201/5/54	0,0
			Berørt	3201/5/57	0,0
			Berørt	3201/5/72	0,0
			Berørt	3201/5/82	0,0
			Berørt	3201/5/83	0,0
			Berørt	3201/5/84	0,0
			Berørt	3201/5/85	0,0
			Berørt	3201/5/86	0,0
			Berørt	3201/5/91	0,0
			Berørt	3201/5/92	0,0
			Berørt	3201/5/93	0,0
			Berørt	3201/5/94	0,0
			Berørt	3201/5/95	0,0
			Berørt	3201/6/37	0,0
			Berørt	3201/6/148	0,0
			Berørt	3201/6/222	0,0
			Berørt	3201/203/8	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	14.11.1953	Berørt	3201/1/92	0,0
	Matrikkelført:	04.03.2024	Berørt	3201/1/228	0,0
			Berørt	3201/1/254	0,0
			Berørt	3201/2/1	0,0
			Berørt	3201/2/2	0,0
			Berørt	3201/2/3	0,0
			Berørt	3201/2/4	0,0
			Berørt	3201/2/5	0,0
			Berørt	3201/2/6	0,0
			Berørt	3201/2/7	0,0
			Berørt	3201/2/8	0,0
			Berørt	3201/2/9	0,0
			Berørt	3201/2/10	0,0
			Berørt	3201/2/11	0,0
			Berørt	3201/2/12	0,0
			Berørt	3201/2/13	0,0
			Berørt	3201/2/14	0,0
			Berørt	3201/2/15	0,0
			Berørt	3201/2/16	0,0
			Berørt	3201/2/17	0,0
			Berørt	3201/2/18	0,0
			Berørt	3201/2/19	0,0
			Berørt	3201/2/20	0,0
			Berørt	3201/2/21	0,0
			Berørt	3201/2/22	0,0
			Berørt	3201/2/23	0,0
			Berørt	3201/2/24	0,0
			Berørt	3201/2/25	0,0
			Berørt	3201/2/26	0,0
			Berørt	3201/2/27	0,0
			Berørt	3201/2/28	0,0

Berørt	3201/2/29	0,0
Berørt	3201/2/30	0,0
Berørt	3201/2/31	0,0
Berørt	3201/2/32	0,0
Berørt	3201/2/33	0,0
Berørt	3201/2/34	0,0
Berørt	3201/2/35	0,0
Berørt	3201/2/36	0,0
Berørt	3201/2/37	0,0
Berørt	3201/2/38	0,0
Berørt	3201/2/39	0,0
Berørt	3201/2/47	0,0
Berørt	3201/2/48	0,0
Berørt	3201/2/49	0,0
Berørt	3201/2/50	0,0
Berørt	3201/2/51	0,0
Berørt	3201/2/52	0,0
Berørt	3201/2/53	0,0
Berørt	3201/2/54	0,0
Berørt	3201/2/55	0,0
Berørt	3201/2/56	0,0
Berørt	3201/2/57	0,0
Berørt	3201/2/59	0,0
Berørt	3201/2/60	0,0
Berørt	3201/2/61	0,0
Berørt	3201/2/62	0,0
Berørt	3201/2/63	0,0
Berørt	3201/2/64	0,0
Berørt	3201/2/65	0,0
Berørt	3201/2/66	0,0
Berørt	3201/2/67	0,0
Berørt	3201/2/67/0/1	0,0
Berørt	3201/2/68	0,0
Berørt	3201/2/69	0,0
Berørt	3201/2/70	0,0
Berørt	3201/2/71	0,0
Berørt	3201/2/72	0,0
Berørt	3201/2/73	0,0
Berørt	3201/2/75	0,0
Berørt	3201/2/79	0,0
Berørt	3201/2/81	0,0
Berørt	3201/2/83	0,0
Berørt	3201/2/84	0,0
Berørt	3201/2/90	0,0
Berørt	3201/2/91	0,0
Berørt	3201/2/92	0,0
Berørt	3201/2/93	0,0
Berørt	3201/2/94	0,0
Berørt	3201/2/95	0,0
Berørt	3201/2/96	0,0
Berørt	3201/2/97	0,0
Berørt	3201/2/98	0,0
Berørt	3201/2/99	0,0
Berørt	3201/2/100	0,0
Berørt	3201/2/101	0,0
Berørt	3201/2/102	0,0
Berørt	3201/2/103	0,0
Berørt	3201/2/104	0,0
Berørt	3201/2/105	0,0
Berørt	3201/2/145	0,0
Berørt	3201/2/149	0,0
Berørt	3201/2/150	0,0
Berørt	3201/2/152	0,0
Berørt	3201/2/153	0,0
Berørt	3201/2/154	0,0
Berørt	3201/2/155	0,0
Berørt	3201/2/156	0,0
Berørt	3201/2/157	0,0

Berørt	3201/2/159	0,0
Berørt	3201/3/4	0,0
Berørt	3201/3/5	0,0
Berørt	3201/3/6	0,0
Berørt	3201/5/72	0,0
Berørt	3201/5/135	0,0
Berørt	3201/5/135/0/1	0,0
Berørt	3201/6/37	0,0
Berørt	3201/8/4	0,0
Berørt	3201/203/6	0,0
Berørt	3201/203/7	0,0
Berørt	3201/203/8	0,0
Berørt	3201/300/1024	0,0
Berørt	3201/300/1213	0,0
Berørt	3201/300/1224	0,0
Berørt	3201/300/1289	0,0
Berørt	3201/300/1560	0,0
Berørt	3201/300/1561	0,0
Berørt	3201/300/1562	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 17: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Durudveien 22 A	U0101	Bolig	65,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 22 A	U0102	Bolig	57,0	Kjøkken	1	1	1
Durudveien 22 A	H0101	Bolig	85,0	Kjøkken	3	1	1
Durudveien 22 A	H0102	Bolig	92,0	Kjøkken	4	1	1
Durudveien 22 A	H0201	Bolig	92,0	Kjøkken	4	1	1
Durudveien 22 A	H0202	Bolig	92,0	Kjøkken	4	1	1
Durudveien 22 A	H0301	Bolig	92,0	Kjøkken	4	1	1
Durudveien 22 A	H0302	Bolig	92,0	Kjøkken	4	1	1
Durudveien 22 B	U0101	Bolig	57,0	Kjøkken	1	1	1
Durudveien 22 B	U0102	Bolig	57,0	Kjøkken	1	1	1
Durudveien 22 B	H0101	Bolig	85,0	Kjøkken	3	1	1
Durudveien 22 B	H0102	Bolig	92,0	Kjøkken	4	1	1
Durudveien 22 B	H0201	Bolig	92,0	Kjøkken	4	1	1
Durudveien 22 B	H0202	Bolig	92,0	Kjøkken	4	1	1
Durudveien 22 B	H0301	Bolig	92,0	Kjøkken	4	1	1
Durudveien 22 B	H0302	Bolig	92,0	Kjøkken	4	1	1
Durudveien 22 C	U0101	Bolig	57,0	Kjøkken	1	1	1
Durudveien 22 C	U0102	Bolig	57,0	Kjøkken	1	1	1
Durudveien 22 C	H0101	Bolig	85,0	Kjøkken	3	1	1
Durudveien 22 C	H0102	Bolig	92,0	Kjøkken	4	1	1
Durudveien 22 C	H0201	Bolig	92,0	Kjøkken	4	1	1
Durudveien 22 C	H0202	Bolig	92,0	Kjøkken	4	1	1
Durudveien 22 C	H0301	Bolig	92,0	Kjøkken	4	1	1
Durudveien 22 C	H0302	Bolig	92,0	Kjøkken	4	1	1
Durudveien 22 D	U0101	Bolig	57,0	Kjøkken	1	1	1
Durudveien 22 D	U0102	Bolig	65,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 22 D	H0101	Bolig	85,0	Kjøkken	3	1	1
Durudveien 22 D	H0102	Bolig	92,0	Kjøkken	4	1	1
Durudveien 22 D	H0201	Bolig	92,0	Kjøkken	4	1	1
Durudveien 22 D	H0202	Bolig	92,0	Kjøkken	4	1	1
Durudveien 22 D	H0301	Bolig	92,0	Kjøkken	4	1	1
Durudveien 22 D	H0302	Bolig	92,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	3 108,0	Igangset.till.:	02.03.1965
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	3 108,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1966
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	32
Bygningsnr:	6689108			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	8		777,0		777,0				
H01	8		777,0		777,0				
H02	8		777,0		777,0				
H03	8		777,0		777,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 17: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Durudveien 18 A	U0101	Bolig	65,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 18 A	U0102	Bolig	57,0	Kjøkken	1	1	1
Durudveien 18 A	H0101	Bolig	85,0	Kjøkken	3	1	1
Durudveien 18 A	H0102	Bolig	92,0	Kjøkken	4	1	1
Durudveien 18 A	H0201	Bolig	92,0	Kjøkken	4	1	1

Durudveien 18 A	H0202	Bolig	92,0	Kjøkken	3	1	1
Durudveien 18 A	H0301	Bolig	92,0	Kjøkken	4	1	1
Durudveien 18 A	H0302	Bolig	92,0	Kjøkken	4	1	1
Durudveien 18 B	U0101	Bolig	57,0	Kjøkken	1	1	1
Durudveien 18 B	U0102	Bolig	57,0	Kjøkken	1	1	1
Durudveien 18 B	H0101	Bolig	85,0	Kjøkken	3	1	1
Durudveien 18 B	H0102	Bolig	92,0	Kjøkken	4	1	1
Durudveien 18 B	H0201	Bolig	92,0	Kjøkken	4	1	1
Durudveien 18 B	H0202	Bolig	92,0	Kjøkken	4	1	1
Durudveien 18 B	H0301	Bolig	92,0	Kjøkken	4	1	1
Durudveien 18 B	H0302	Bolig	92,0	Kjøkken	4	1	1
Durudveien 18 C	U0101	Bolig	57,0	Kjøkken	1	1	1
Durudveien 18 C	U0102	Bolig	57,0	Kjøkken	1	1	1
Durudveien 18 C	H0101	Bolig	85,0	Kjøkken	3	1	1
Durudveien 18 C	H0102	Bolig	92,0	Kjøkken	4	1	1
Durudveien 18 C	H0201	Bolig	92,0	Kjøkken	4	1	1
Durudveien 18 C	H0202	Bolig	92,0	Kjøkken	4	1	1
Durudveien 18 C	H0301	Bolig	92,0	Kjøkken	4	1	1
Durudveien 18 C	H0302	Bolig	92,0	Kjøkken	4	1	1
Durudveien 18 D	U0101	Bolig	57,0	Kjøkken	1	1	1
Durudveien 18 D	U0102	Bolig	65,0	Kjøkken	1	1	1
Durudveien 18 D	H0101	Bolig	85,0	Kjøkken	3	1	1
Durudveien 18 D	H0102	Bolig	92,0	Kjøkken	4	1	1
Durudveien 18 D	H0201	Bolig	92,0	Kjøkken	4	1	1
Durudveien 18 D	H0202	Bolig	92,0	Kjøkken	4	1	1
Durudveien 18 D	H0301	Bolig	92,0	Kjøkken	4	1	1
Durudveien 18 D	H0302	Bolig	92,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	3 108,0	Igangset.till.:	02.03.1965
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	3 108,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1966
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	32
Bygningsnr:	6689116			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	8		777,0		777,0				
H01	8		777,0		777,0				
H02	8		777,0		777,0				
H03	8		777,0		777,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 17: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Durudveien 14 A	U0101	Bolig	51,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 14 A	U0102	Bolig	48,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 14 A	H0101	Bolig	35,0	Kjøkken	1	1	1
Durudveien 14 A	H0102	Bolig	45,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 14 A	H0103	Bolig	45,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 14 A	H0104	Bolig	45,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 14 A	H0201	Bolig	43,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 14 A	H0202	Bolig	45,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 14 A	H0203	Bolig	45,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 14 A	H0204	Bolig	43,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 14 A	H0301	Bolig	43,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 14 A	H0302	Bolig	45,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 14 A	H0303	Bolig	45,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 14 A	H0304	Bolig	43,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 14 B	U0101	Bolig	51,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 14 B	U0102	Bolig	48,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 14 B	H0101	Bolig	35,0	Kjøkken	1	1	1

Durudveien 14 B	H0102	Bolig	45,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 14 B	H0103	Bolig	45,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 14 B	H0104	Bolig	45,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 14 B	H0201	Bolig	43,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 14 B	H0202	Bolig	45,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 14 B	H0203	Bolig	45,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 14 B	H0204	Bolig	45,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 14 B	H0301	Bolig	43,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 14 B	H0302	Bolig	45,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 14 B	H0303	Bolig	45,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 14 B	H0304	Bolig	43,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 14 C	U0101	Bolig	51,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 14 C	U0102	Bolig	48,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 14 C	H0101	Bolig	35,0	Kjøkken	1	1	1
Durudveien 14 C	H0102	Bolig	45,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 14 C	H0103	Bolig	45,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 14 C	H0104	Bolig	45,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 14 C	H0201	Bolig	43,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 14 C	H0202	Bolig	45,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 14 C	H0203	Bolig	45,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 14 C	H0204	Bolig	43,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 14 C	H0301	Bolig	43,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 14 C	H0302	Bolig	45,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 14 C	H0303	Bolig	45,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 14 C	H0304	Bolig	43,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 14 D	U0101	Bolig	51,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 14 D	U0102	Bolig	48,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 14 D	H0101	Bolig	35,0	Kjøkken	1	1	1
Durudveien 14 D	H0102	Bolig	45,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 14 D	H0103	Bolig	45,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 14 D	H0104	Bolig	45,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 14 D	H0201	Bolig	43,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 14 D	H0202	Bolig	45,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 14 D	H0203	Bolig	45,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 14 D	H0204	Bolig	43,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 14 D	H0301	Bolig	43,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 14 D	H0302	Bolig	45,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 14 D	H0303	Bolig	45,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 14 D	H0304	Bolig	43,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 14 E	U0101	Bolig	51,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 14 E	U0102	Bolig	48,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 14 E	H0101	Bolig	35,0	Kjøkken	1	1	1
Durudveien 14 E	H0102	Bolig	45,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 14 E	H0103	Bolig	45,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 14 E	H0104	Bolig	45,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 14 E	H0201	Bolig	43,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 14 E	H0202	Bolig	45,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 14 E	H0203	Bolig	45,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 14 E	H0204	Bolig	43,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 14 E	H0301	Bolig	43,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 14 E	H0302	Bolig	45,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 14 E	H0303	Bolig	45,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 14 E	H0304	Bolig	43,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	4 080,0	Igangset.till.:	02.03.1965
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	4 080,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1966
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	70
Bygningsnr:	6689183			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	10		1 020,0		1 020,0				
H01	20		1 020,0		1 020,0				

H02	20	1 020,0	1 020,0
H03	20	1 020,0	1 020,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 17: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Durudveien 16 A	U0101	Bolig	51,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 16 A	U0102	Bolig	48,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 16 A	H0101	Bolig	35,0	Kjøkken	1	1	1
Durudveien 16 A	H0102	Bolig	45,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 16 A	H0103	Bolig	45,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 16 A	H0104	Bolig	45,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 16 A	H0201	Bolig	43,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 16 A	H0202	Bolig	45,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 16 A	H0203	Bolig	45,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 16 A	H0204	Bolig	43,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 16 A	H0301	Bolig	43,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 16 A	H0302	Bolig	45,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 16 A	H0303	Bolig	45,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 16 A	H0304	Bolig	43,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 16 B	U0101	Bolig	51,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 16 B	U0102	Bolig	48,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 16 B	H0101	Bolig	35,0	Kjøkken	1	1	1
Durudveien 16 B	H0102	Bolig	45,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 16 B	H0103	Bolig	45,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 16 B	H0104	Bolig	45,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 16 B	H0201	Bolig	43,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 16 B	H0202	Bolig	45,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 16 B	H0203	Bolig	45,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 16 B	H0204	Bolig	43,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 16 B	H0301	Bolig	43,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 16 B	H0302	Bolig	45,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 16 B	H0303	Bolig	45,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 16 B	H0304	Bolig	43,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 16 C	U0101	Bolig	51,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 16 C	U0102	Bolig	48,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 16 C	H0101	Bolig	35,0	Kjøkken	1	1	1
Durudveien 16 C	H0102	Bolig	45,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 16 C	H0103	Bolig	45,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 16 C	H0104	Bolig	45,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 16 C	H0201	Bolig	43,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 16 C	H0202	Bolig	45,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 16 C	H0203	Bolig	45,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 16 C	H0204	Bolig	43,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 16 C	H0301	Bolig	43,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 16 C	H0302	Bolig	45,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 16 C	H0303	Bolig	45,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 16 C	H0304	Bolig	43,0	Kjøkken	2	1	1
Ingen registrert adresse		Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	43,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	2 495,0	Igangset.till.:	02.03.1965
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	2 495,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1966
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	42
Bygningsnr:	6689191			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	6		614,0		614,0				
H01	12		653,0		653,0				

H02	12	614,0	614,0
H03	12	614,0	614,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 5 av 17: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Durudveien 20 A	U0101	Bolig	42,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 20 A	U0102	Bolig	40,0	Kjøkken	1	1	1
Durudveien 20 A	H0101	Bolig	41,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 20 A	H0102	Bolig	43,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 20 A	H0103	Bolig	41,0	Kjøkken	1	1	1
Durudveien 20 A	H0104	Bolig	30,0	Kjøkken	1	1	1
Durudveien 20 A	H0201	Bolig	41,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 20 A	H0202	Bolig	43,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 20 A	H0203	Bolig	41,0	Kjøkken	1	1	1
Durudveien 20 A	H0204	Bolig	39,0	Kjøkken	1	1	1
Durudveien 20 A	H0301	Bolig	41,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 20 A	H0302	Bolig	43,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 20 A	H0303	Bolig	43,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 20 A	H0304	Bolig	39,0	Kjøkken	1	1	1
Durudveien 20 B	U0101	Bolig	40,0	Kjøkken	1	1	1
Durudveien 20 B	U0102	Bolig	40,0	Kjøkken	1	1	1
Durudveien 20 B	H0101	Bolig	30,0	Kjøkken	1	1	1
Durudveien 20 B	H0102	Bolig	41,0	Kjøkken	1	1	1
Durudveien 20 B	H0103	Bolig	41,0	Kjøkken	1	1	1
Durudveien 20 B	H0104	Bolig	41,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 20 B	H0201	Bolig	39,0	Kjøkken	1	1	1
Durudveien 20 B	H0202	Bolig	41,0	Kjøkken	1	1	1
Durudveien 20 B	H0203	Bolig	41,0	Kjøkken	1	1	1
Durudveien 20 B	H0204	Bolig	39,0	Kjøkken	1	1	1
Durudveien 20 B	H0301	Bolig	39,0	Kjøkken	1	1	1
Durudveien 20 B	H0302	Bolig	41,0	Kjøkken	1	1	1
Durudveien 20 B	H0303	Bolig	41,0	Kjøkken	1	1	1
Durudveien 20 B	H0304	Bolig	39,0	Kjøkken	1	1	1
Durudveien 20 C	U0101	Bolig	40,0	Kjøkken	1	1	1
Durudveien 20 C	U0102	Bolig	40,0	Kjøkken	1	1	1
Durudveien 20 C	H0101	Bolig	30,0	Kjøkken	1	1	1
Durudveien 20 C	H0102	Bolig	41,0	Kjøkken	1	1	1
Durudveien 20 C	H0103	Bolig	41,0	Kjøkken	1	1	1
Durudveien 20 C	H0104	Bolig	41,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 20 C	H0201	Bolig	39,0	Kjøkken	1	1	1
Durudveien 20 C	H0202	Bolig	41,0	Kjøkken	1	1	1
Durudveien 20 C	H0203	Bolig	41,0	Kjøkken	1	1	1
Durudveien 20 C	H0204	Bolig	39,0	Kjøkken	1	1	1
Durudveien 20 C	H0301	Bolig	39,0	Kjøkken	1	1	1
Durudveien 20 C	H0302	Bolig	41,0	Kjøkken	1	1	1
Durudveien 20 C	H0303	Bolig	41,0	Kjøkken	1	1	1
Durudveien 20 C	H0304	Bolig	39,0	Kjøkken	1	1	1
Durudveien 20 D	U0101	Bolig	40,0	Kjøkken	1	1	1
Durudveien 20 D	U0102	Bolig	40,0	Kjøkken	1	1	1
Durudveien 20 D	H0101	Bolig	30,0	Kjøkken	1	1	1
Durudveien 20 D	H0102	Bolig	41,0	Kjøkken	1	1	1
Durudveien 20 D	H0103	Bolig	41,0	Kjøkken	1	1	1
Durudveien 20 D	H0104	Bolig	41,0	Kjøkken	1	1	1
Durudveien 20 D	H0201	Bolig	39,0	Kjøkken	1	1	1
Durudveien 20 D	H0202	Bolig	41,0	Kjøkken	1	1	1
Durudveien 20 D	H0203	Bolig	41,0	Kjøkken	1	1	1
Durudveien 20 D	H0204	Bolig	39,0	Kjøkken	1	1	1
Durudveien 20 D	H0301	Bolig	39,0	Kjøkken	1	1	1
Durudveien 20 D	H0302	Bolig	41,0	Kjøkken	1	1	1
Durudveien 20 D	H0303	Bolig	41,0	Kjøkken	1	1	1
Durudveien 20 D	H0304	Bolig	39,0	Kjøkken	1	1	1
Durudveien 20 E	U0101	Bolig	40,0	Kjøkken	1	1	1
Durudveien 20 E	U0102	Bolig	40,0	Kjøkken	1	1	1

Durudveien 20 E	H0101	Bolig	30,0	Kjøkken	1	1	1
Durudveien 20 E	H0102	Bolig	41,0	Kjøkken	1	1	1
Durudveien 20 E	H0103	Bolig	41,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 20 E	H0104	Bolig	41,0	Kjøkken	2	1	1
Durudveien 20 E	H0201	Bolig	39,0	Kjøkken	1	1	1
Durudveien 20 E	H0202	Bolig	41,0	Kjøkken	1	1	1
Durudveien 20 E	H0203	Bolig	41,0	Kjøkken	1	1	1
Durudveien 20 E	H0204	Bolig	39,0	Kjøkken	1	1	1
Durudveien 20 E	H0301	Bolig	39,0	Kjøkken	1	1	1
Durudveien 20 E	H0302	Bolig	41,0	Kjøkken	1	1	1
Durudveien 20 E	H0303	Bolig	41,0	Kjøkken	1	1	1
Durudveien 20 E	H0304	Bolig	39,0	Kjøkken	1	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	3 620,0	Igangset.till.:	02.03.1965
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	3 620,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1966
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	70
Bygningsnr:	6689205			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	10		905,0		905,0				
H01	20		905,0		905,0				
H02	20		905,0		905,0				
H03	20		905,0		905,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 6 av 17: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Durudveien 12 A	H0101	Bolig	73,0	Kjøkken	3	1	1
Durudveien 12 A	H0102	Bolig	81,0	Kjøkken	4	1	1
Durudveien 12 A	H0201	Bolig	81,0	Kjøkken	4	1	1
Durudveien 12 A	H0202	Bolig	81,0	Kjøkken	4	1	1
Durudveien 12 A	H0301	Bolig	81,0	Kjøkken	4	1	1
Durudveien 12 A	H0302	Bolig	81,0	Kjøkken	4	1	1
Durudveien 12 B	H0101	Bolig	73,0	Kjøkken	3	1	1
Durudveien 12 B	H0102	Bolig	81,0	Kjøkken	4	1	1
Durudveien 12 B	H0201	Bolig	81,0	Kjøkken	4	1	1
Durudveien 12 B	H0202	Bolig	81,0	Kjøkken	4	1	1
Durudveien 12 B	H0301	Bolig	81,0	Kjøkken	4	1	1
Durudveien 12 B	H0302	Bolig	81,0	Kjøkken	4	1	1
Durudveien 12 C	H0101	Bolig	73,0	Kjøkken	3	1	1
Durudveien 12 C	H0102	Bolig	81,0	Kjøkken	4	1	1
Durudveien 12 C	H0201	Bolig	81,0	Kjøkken	4	1	1
Durudveien 12 C	H0202	Bolig	81,0	Kjøkken	4	1	1
Durudveien 12 C	H0301	Bolig	81,0	Kjøkken	4	1	1
Durudveien 12 C	H0302	Bolig	81,0	Kjøkken	4	1	1
Durudveien 12 D	H0101	Bolig	73,0	Kjøkken	3	1	1
Durudveien 12 D	H0102	Bolig	81,0	Kjøkken	4	1	1
Durudveien 12 D	H0201	Bolig	81,0	Kjøkken	4	1	1
Durudveien 12 D	H0202	Bolig	81,0	Kjøkken	4	1	1
Durudveien 12 D	H0301	Bolig	81,0	Kjøkken	4	1	1
Durudveien 12 D	H0302	Bolig	81,0	Kjøkken	4	1	1
Durudveien 12 E	H0101	Bolig	73,0	Kjøkken	3	1	1
Durudveien 12 E	H0102	Bolig	81,0	Kjøkken	3	1	1
Durudveien 12 E	H0201	Bolig	81,0	Kjøkken	4	1	1
Durudveien 12 E	H0202	Bolig	81,0	Kjøkken	4	1	1
Durudveien 12 E	H0301	Bolig	81,0	Kjøkken	4	1	1
Durudveien 12 E	H0302	Bolig	81,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	3 745,0	Igangset.till.:	02.03.1965
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	3 745,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1966
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	30
Bygningsnr:	6702783			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		1 036,0		1 036,0			
H01	10	903,0		903,0			
H02	10	903,0		903,0			
H03	10	903,0		903,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 7 av 17: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	07.01.1997
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	07.01.1997
Energikilde:		BRA annet:	8,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	8,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	08.01.2000
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	18581426			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			8,0	8,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 8 av 17: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	07.01.1997
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	07.01.1997
Energikilde:		BRA annet:	20,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	20,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	08.01.2000
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	18581434			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			20,0	20,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 9 av 17: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC

Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	07.01.1997
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	07.01.1997
Energikilde:		BRA annet:	8,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	8,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	08.01.2000
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	18581442			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				8,0	8,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 10 av 17: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	07.01.1997
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	07.01.1997
Energikilde:		BRA annet:	12,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	12,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	08.01.2000
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	18581450			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				12,0	12,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 11 av 17: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	66,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	11.12.2012
Energikilde:		BRA annet:	61,0	Ferdigattest:	30.11.2015
Oppvarming:		BRA totalt:	61,0	Midl. brukstil.:	10.12.2013
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300340283			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				61,0	61,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 12 av 17: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	90,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	29.05.2013
Energikilde:		BRA annet:	85,0	Ferdigattest:	24.11.2015
Oppvarming:		BRA totalt:	85,0	Midl. brukstil.:	26.11.2013
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300384405			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				85,0	85,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 13 av 17: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	85,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	16.05.2014
Energikilde:		BRA annet:	81,0	Ferdigattest:	22.08.2014
Oppvarming:		BRA totalt:	81,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300437624			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				81,0	81,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 14 av 17: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	253,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	16.05.2014
Energikilde:		BRA annet:	243,0	Ferdigattest:	22.08.2014
Oppvarming:		BRA totalt:	243,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300437630			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				243,0	243,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 15 av 17: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	43,0	Rammetillatelse:	08.09.2020
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	21.01.2021
Energikilde:		BRA annet:	39,0	Ferdigattest:	10.02.2022
Oppvarming:		BRA totalt:	39,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300828417			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			39,0	39,0		43,0	43,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 16 av 17:

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse						

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	17267930			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 17 av 17:

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse						

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	17389351			Antall etasjer:	

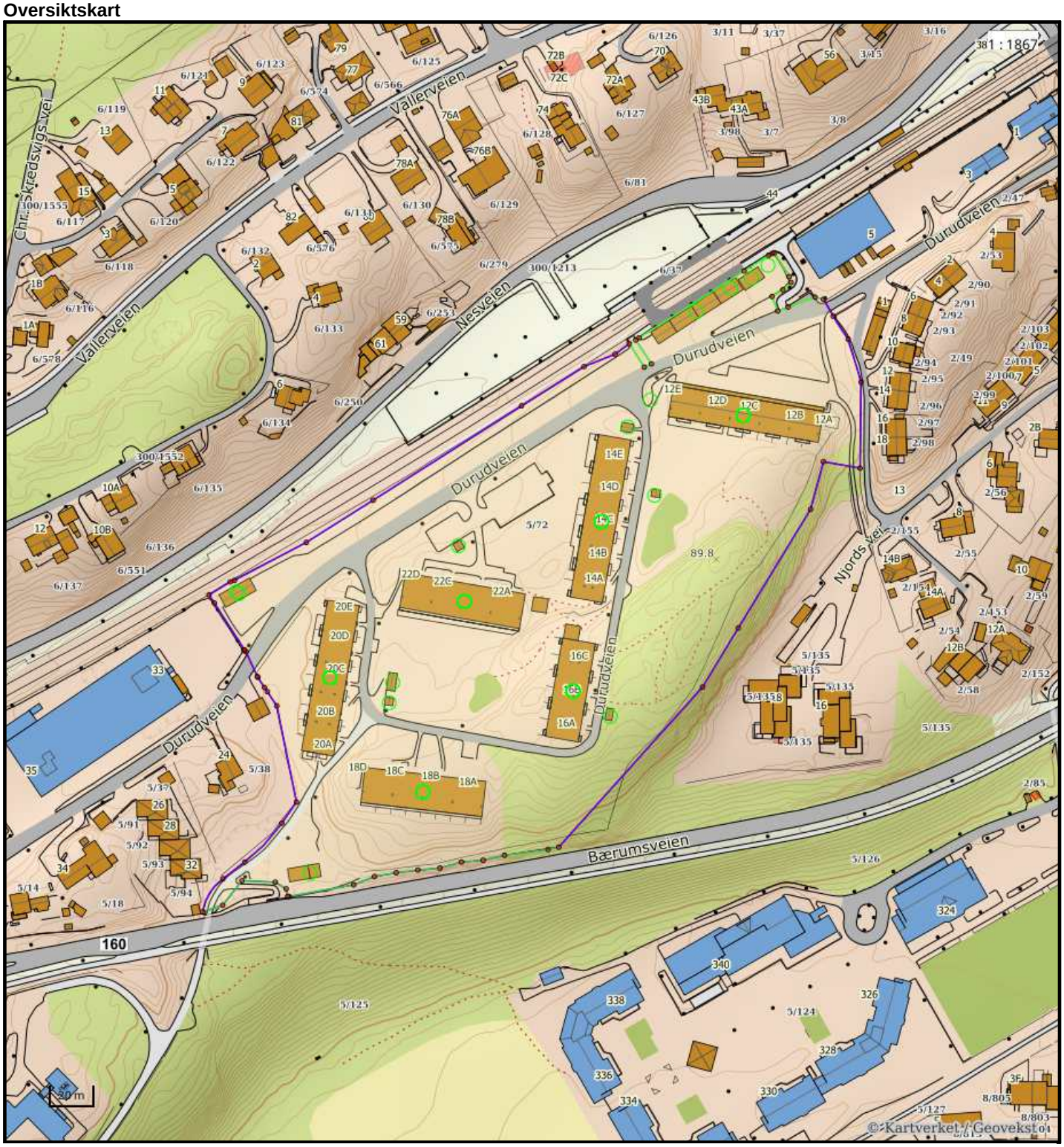
Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



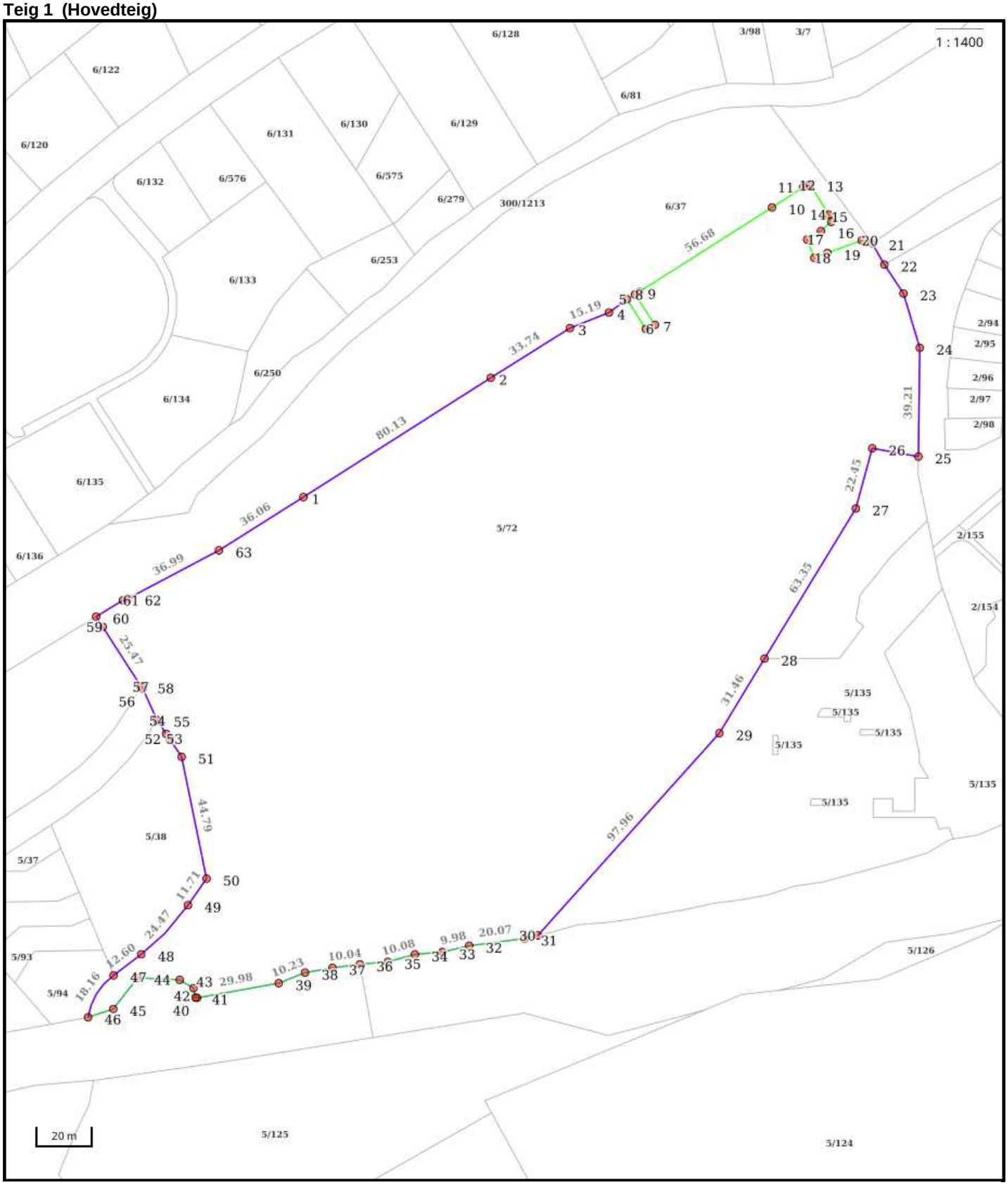
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 45 838,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 642 566,23	586 360,38	80,13m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 642 615,11	586 423,88	33,74m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 642 635,53	586 450,74	15,19m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 642 642,44	586 464,27	8,04m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 642 647,76	586 470,30	12,68m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 642 637,68	586 478,00	3,67m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 642 639,50	586 481,19	13,10m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 642 649,75	586 473,04	1,85m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 642 650,83	586 474,54	56,68m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 642 685,41	586 519,45	13,26m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 642 693,57	586 529,90	1,83m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 642 694,59	586 531,42	1,09m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 642 694,94	586 532,45	12,72m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 642 684,72	586 540,03	2,77m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 642 682,18	586 541,14	4,87m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 642 678,63	586 537,80	5,89m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 642 675,02	586 533,15	7,06m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 642 668,69	586 536,27	5,08m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 642 670,92	586 540,83	13,13m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 642 676,54	586 552,70	4,01m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 642 675,90	586 556,66	8,85m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 642 668,61	586 561,67	12,54m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 642 658,85	586 569,54	20,40m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 642 639,94	586 577,18	39,21m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 642 600,84	586 580,17	16,91m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 642 602,30	586 563,32	22,45m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 642 580,20	586 559,39	63,35m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 642 523,33	586 531,49	31,46m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 642 495,09	586 517,63	97,96m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 642 416,66	586 458,93	5,00m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
31	6 642 415,11	586 454,18	20,07m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
32	6 642 410,69	586 434,60	9,98m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
33	6 642 407,56	586 425,12	9,92m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
34	6 642 405,87	586 415,35	10,08m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
35	6 642 402,30	586 405,92	10,16m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
36	6 642 400,51	586 395,92	10,04m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
37	6 642 398,32	586 386,12	9,99m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
38	6 642 395,66	586 376,49	10,23m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
39	6 642 391,07	586 367,35	29,98m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
40	6 642 383,08	586 338,45	0,63m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
41	6 642 383,16	586 337,83	3,44m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
42	6 642 386,46	586 336,85	5,84m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

43	6 642 389,03	586 331,61	15,19m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
44	6 642 388,38	586 316,43	14,26m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
45	6 642 376,41	586 308,68	9,57m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
46	6 642 372,55	586 299,92	18,16m	Terrengmålt	13	23,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
47	6 642 388,45	586 307,69	12,60m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
48	6 642 396,94	586 317,00	24,47m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	-77,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
49	6 642 416,01	586 332,18	11,71m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
50	6 642 426,21	586 337,93	44,79m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
51	6 642 469,10	586 325,04	7,73m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
52	6 642 475,10	586 320,17	2,22m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
53	6 642 476,81	586 318,76	5,69m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
54	6 642 481,23	586 315,17	0,34m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
55	6 642 481,53	586 315,00	12,26m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
56	6 642 492,16	586 308,90	1,08m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
57	6 642 492,81	586 308,04	0,30m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
58	6 642 493,09	586 308,16	25,47m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
59	6 642 513,11	586 292,41	4,40m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
60	6 642 516,57	586 289,69	11,36m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
61	6 642 523,35	586 298,81	2,08m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
62	6 642 524,17	586 300,72	36,99m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
63	6 642 544,34	586 331,73	36,06m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Durudveien 20 A, 1344 Haslum
Gnr. 5, Bnr. 72, andelsnr. 133 i DURUD BORETTSLAG A/L, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
159260101

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Ulrik Tandberg Bøe

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 412 62 653

E-post: ulrik.tandberg.boe@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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 å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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.
