Nyjordstubben 10, 1275 OSLO

Lekkert & påkostet rekkehus | 3 soverom (opprinnelig 4) | Flotte uteplasser & hage | Garasje | Kort vei til Østmarka

Eiendomsmegler / Partner

Helena Holthe

Mobil 924 10 393
E-post helena.holthe@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 5 350 000,-
Omkostn.:	Kr 135 100,-
Total ink omk.:	Kr 5 485 100,-
Årlig festeavgift:	Kr 1 740,-
Selger:	Christopher Ekerholt Marchand Eline Guldbrandsen Marchand
Salgsobjekt:	Rekkehus
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1985
BRA-i/BRA Total	102/110 kvm
Tomtstr.:	186.7 m²
Soverom:	3
Antall rom:	4
Gnr./bnr.	Gnr. 176, bnr. 128
Oppdragsnr.:	1008240275

Lekkert & påkostet rekkehus | 3 soverom (opprinnelig 4) | Flotte uteplasser & hage |

Pent og innholdsrikt rekkehus over to plan beliggende i et populært og barnevennlig område på Bjørndal. Boligen har en god planløsning og store vindusflater som slipper inn mye naturlig lys. Det er terrasser på begge sider, hage og balkong i 2. etasje som gir mye uteplass å boltre seg på. Med boligen følger garasjeplass og utvendig bod. Nabolaget er preget av grønne områder med nærhet til marka. Du finner flere lekeplasser like utenfor døren og her kan barna leke og kose seg trygt da det er rolige omgivelser.

Kort fortalt:
-Arealeffektiv planløsning over to etasjer
-Moderne standard og tidsriktig fargevalg
-3 gode soverom
-Fine uteplasser og hage
-Garasje og utebod
-Barnevennlig område
-Kort vei til butikker, barnehager og skoler

Velkommen til en hyggelig visning!

Innhold

Velkommen 2
Plantegning 29
Om eiendommen 32
Tilstandsrapport 45
Energiattest 71
Megleropplysninger 78
Nabolagsprofil 191
Forbrukerinformasjon 198
Budskjema 199

ÅPEN STUE- OG KJØKKENLØSNING

Stuen er malt i en lys og tidsriktige fargetone komplimentert med et pent parkettgulv.

Store vindusflater som gir rikelig med lys inn, i kombinasjon av utstrakt brukt av LED downlights belysning i himling og parkettgulv.

Stuen er enkel å møblere med god plass til sofahjørne, salongbord og mediemøblement på ene siden og en stor spisegruppe på den andre siden.

Marshall

Stuen og kjøkkenet ligger i en åpen løsning som gir en sosial atmosfære.

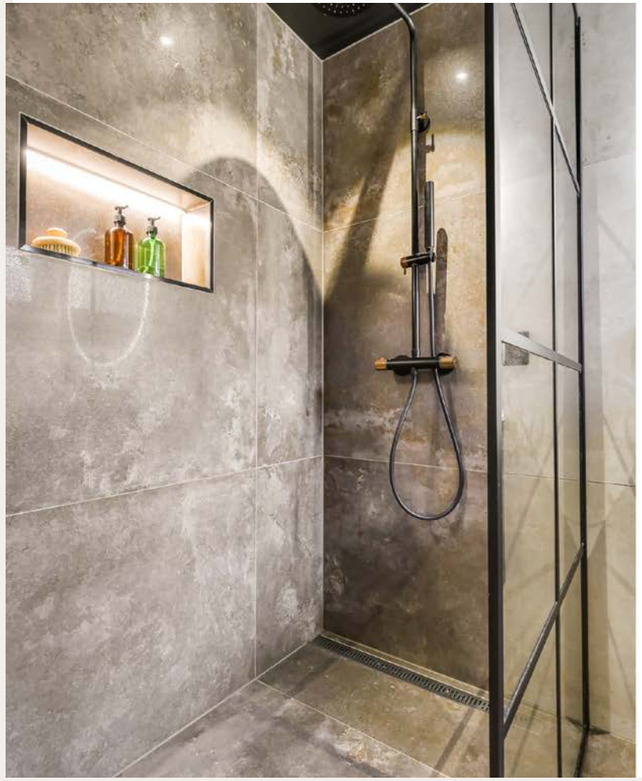
Kjøkkenet deles ved en praktisk kjøkkenøy, innredet med platetopp og oppbevaringsplass på begge sider.

Kjøkkenet har en ny og innbydende innredning fra IKEA montert i 2019.

Kjøkkenet består av integrert platetopp, mikrobølgeovn, komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Videre er det direkte adkomst fra stue til tilhørende altan på ca. 5 kvm.
Markise på kjøkkenvindu skjermet for solen når det trengs.

1. ETASJEN

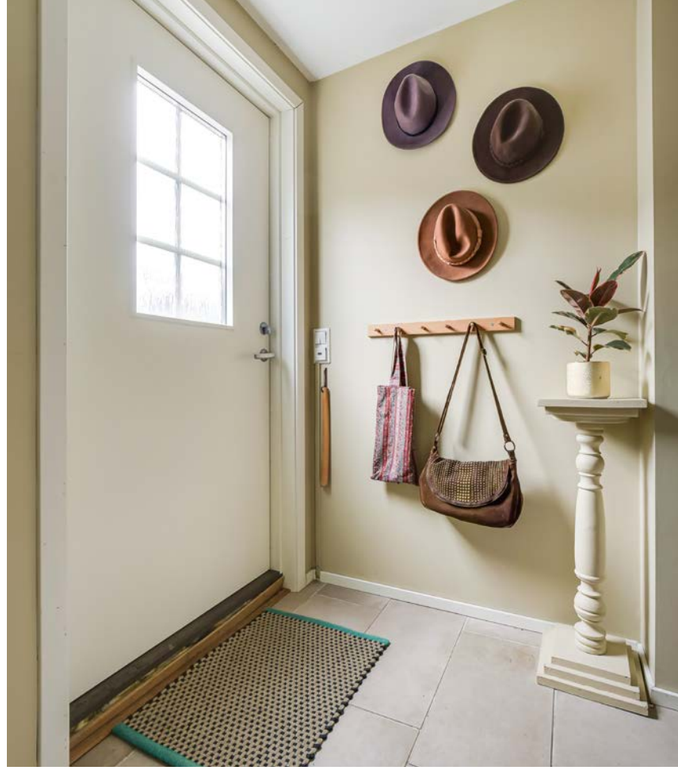


I tillegg har boligen separat toalett og vaskerom med praktisk hylle -og oppbevaringssystem samt benk for bretting av klær.

Boligen har tre soverom av gode størrelse. Alle er pent malt i lyse fargetoner. På hovedsoverommet er det god lagringsplass i garderobeskap.

Det er utgang til terrassen fra hovedsoverommet.

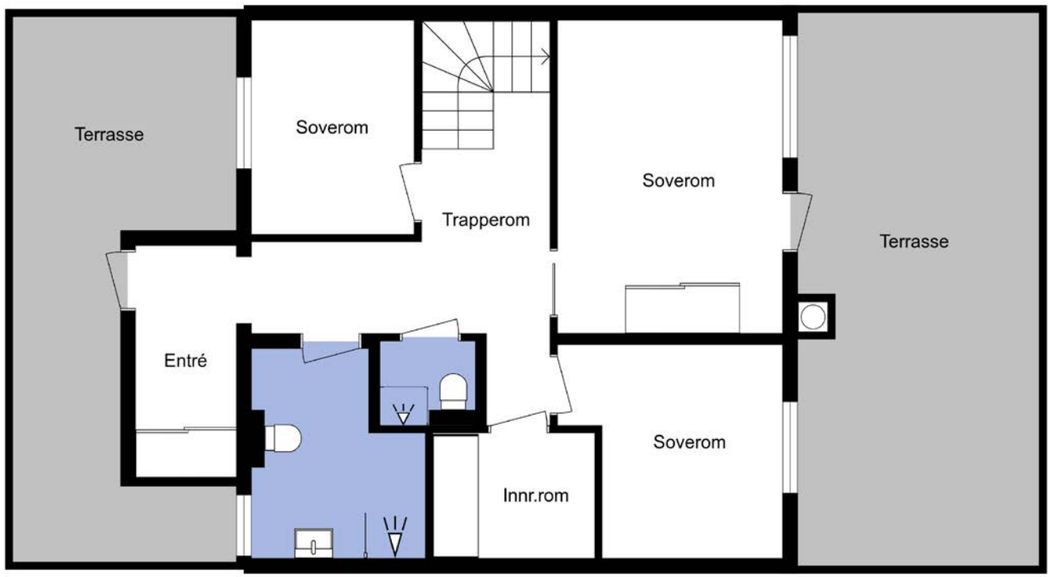
Her kommer man inn i en lys og fin entre med veggflater malt i tidsriktige farger samt fliser på gulv med varme. Oppheng for yttertøy samt plassering av sko.



Her er det god plass til utemøblement som gjør terrassen til en fin forlengelse på sommerhalvåret.

Plantegning

1. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. + SOS BARNEBYER

Om eiendommen

Om boligen

Areal
BRA - i: 102 m²
BRA - e: 8 m²
BRA totalt: 110 m²
TBA: 44 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 53 m² Entré, gang, toalettrom, 2 soverom, bad og innredet rom.
BRA-e: 8 m² Bod.
2. etasje
BRA-i: 49 m² Stue/kjøkken.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
39 m² Terrasse.

2. etasje
5 m² Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Med boligen følger det en utvendig bod på 8m².
Bod arealer utgjør til sammen 8 m² BRA-E.
Balkongen er målt til 4,7m² og er avrundet til 5m² i TBA.
Terrasse ved inngangsparti er målt til 15,8m², terrasse fra stue er målt til 22,6m².
Terrasser er avrundet til 16m² og 23m² og er summert med 39m² i TBA.
Det er adkomst til lagringsloft via nedfellbar trapp på kjøkken.
Med leiligheten følger det også garasjeplass i felles garasjeanlegg, det er elbil lader på plassen.

Tomtetype
Festet

Tomtestørrelse
186.7 m²

Tomtebeskrivelse
Eiendommen ligger på festetomt.

For eier av Nyjordstubben 10, som fester tomt av Oslo kommune gjennom Nyjordet Vel, er festeavgiften p.t. kr 1.740,- pr år. Etter det styret kjenner til har ikke Oslo kommune endret festeavgiften for 2025. Det tas likevel forbehold om økning av festeavgiften i fremtiden.

Grunneier: Oslo kommune.
Festeavtalen er tidsbegrenset og er inngått for: 80 år.
Festeavgiften kan reguleres hvert 10. år eller kortere dersom tomtefesteloven tilsier det.

Forholdet mellom grunneier og fester reguleres bl.a. i henhold til festeavtale og Lov om tomtefeste med forskrifter.

Rett til innløsing: Festeren kan, etter gjeldende Tomtefestelov, kreve å få innløse en festetomt til bolig er fritidsbolig når det er gått 30 år av festetiden, om ikke kortere tid er avtalt, eller når festetiden er ute til de vilkår som er nærmere beskrevet i Tomtefesteloven. I Tomtefesteloven er det unntak fra de ovenfor nevnte bestemmelser om rett til innløsing. Kjøper har risiko for om innløsing av festetomten kan gjennomføres.

Det anbefales at interessenter setter seg inn i festekontrakt og fremfestekontrakt som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Årlig festeavgift
Kr 1 740

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Bjørndal i Oslo. Fra boligen er det kort vei til skoler, barnehager, idrettshall, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud. Det er i tillegg nærhet til flotte grøntarealer, samt gode tur- og rekreasjonsområder ved Østmarka og Grønliåsen.

Bjørndal har en aktiv sportsforening og en flott idrettspark med flere fotballbaner (kunstgress, gress og grus), tennisbaner, cricketpitch, basket, kulestøt, lengdehopp og sandvolleyball. Vinterstid er det lysløype/rundløype på ca. 2 km i idrettsparken, og to områder for skilek.

Det er også kort vei til Oslofjorden og Hvervenbukta med idylliske badeplasser. En liten sykkeltur unna ligger Stensrudtjern hvor det er anlagt badeplass med sandstrand og grillplass. På Grønmo finnes det golfbane med park/skogsbane som har brede fairways, store greener og tees.

Servicetilbud
Dagligvarehandelen kan gjøres på bl.a. Rema 1000 og Coop. Bjørndal senter har post i butikk, gatekjøkken, legesenter, frisør og butikk med asiatiske matvarer. Boligen ligger også nær Senter syd på Mortensrud som innehar et bredt utvalg. I tillegg er det kort vei til Lambertseter senter og Oslo sentrum.

Kollektivtilbudet i området består av buss, tog og T-bane. Nærmeste bussholdeplass ligger ca. 5 minutter fra boligen. Buss 71 tar deg til Mortensrud T-bane, mens nr. 77 kjører mot Holmlia og Hauketo togstasjon. Med bil fra Bjørndal tar det ca. 10 min til Mortensrud, 13 min til Hvervenbukta, 11 min til Lambertseter, 19 min til Oslo S og 44 min til Oslo lufthavn.

Fra eiendommen er det gangavstand til Bjørndal barneskole og Bjørnholt ungdomsskole. Sistnevnte er også videregående skole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Adkomst
Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen
Veletablert boligområde bestående av eneboliger, flermannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig
Glenn-Erik Larsen

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte
Boligen ble oppusset i 2019/20 med nyere overflater og nytt kjøkken, badet ble pusset opp i 2021, el-anlegg er oppgradert i 2020 og 2024. Det er fremlagt rapport fra Recover for tidligere vannskade i boligens 1.etg. Arbeidet ble ferdigstilt i 2021.
Boligen fremstår med varierende bruksslitasje på innvendig/utvendig bygningsmasse. Det bør alltids påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt

bolig.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Glenn-Erik Larsen. Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:
*Nedløp og beslag: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.
*Vinduer:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
*Dører: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer
*Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
*Pipe og ildsted: Det er observert avskalling av puss, på utvendig av pipe.
*Innvendige trapper:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
*Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dørblad mot ett soverom og bad tar i karm.
*Ventilasjon på bad: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
*Overflater og konstruksjon på toalettrom: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
*Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
*Varmtvannstank: TG settes ut i fra alder på anlegget, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
*Elektrisk anlegg: Se tilstandsrapport.

Det er gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:
*Veggkonstruksjon: Det er observert varierende bruksslitasje på kledning, enkelte bord ved inngangsparti fremstår med noe aldersrelatert slitasje.
*Balkongdør: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
*Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
*Avtrekk på stue/kjøkken: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
-Ja
Beskrivelse: Vannlekkasje på hovedbad grunnet feil i utvendig avløpsanlegg.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
-Ja, kun av faglært
Beskrivelse: AGS utførte total rehabilitering av hovedbad, avbrutt av vannlekkasje som ble rettet opp av Recover. AGS
ferdigstilte deretter den opprinnelige planen av renoveringen.
Arbeid utført av: AGS & Recover

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
-Ja.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
-Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
-Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Se vedlegg Arbeid på bad/våtrom etter vannlekkasje 2021
Arbeidet er utført av AGS

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
-Ja.
Beskrivelse: Svartsopp på loft.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
-Ja, kun av faglært
Beskrivesle: Se vedlegg.
Arbeidet er utført av: Optimal Elektro AS

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
-Ja. Tidligere eier var elektro ingeniør og utførte fler endringer selv, i etterkant ble dette godkjent av elektriker

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
-Ja. Velet har avtale med Elaway i felles garasje

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
-Ja. For felles garasjeanlegg

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)?
--Ja. Garasjeanlegget skal rehabiliteres. Estimert kostnad for prosjektet er satt til kr
100.000-200.000,-. Dette er et beløp
som må betales av hver enkelt boligeier. Det skal tas opp i ekstraordinær generalforsamling for hvordan prosjektet
skal finansieres. Foreløpig har styret sendt ut skjema hvor hver eier stemmer over hvilken løsning de foretrekker.
1.Betale hele beløpet i løpet av våren 2026.
2.Innbetaling av halve summen våren 2026 og andre halvdel høsten
2026. 3.Kapitalinnkrevning med ca. 6.000,- pr. mnd i 25 måneder fra høsten 2025. I tillegg til medlemskontingent.

Standard
For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Alle hvitevarer følger med salget, inkludert kjøl/frys kombo i boden.

Hvitevarer
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd
Eier bruker per i dag fiber via NextGenTel.

Parkering
Garasjeplass i felles garasjeanlegg.

Forsikringsselskap
Fremtind

Polisenummer
23836106

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Energi
Oppvarming
Leiligheten varmes opp med panelovner og varmekabler på bad og i entré.

Energikarakter
F

Energifarge
Grønn

Info energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 5 350 000

Kommunale avgifter
Kr 25 657

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter
Vann-og avløpsgebyr: 15 401,44
Renovasjonsgebyr:: 10 254,89
Totale avgifter: 25 656,33

Det tas forbehold om endringer i kommunale avgifter.

Info eiendomsskatt
Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2025 på 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen i 2025 er 2,35 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/eiendomsskatt-og-avgift/eiendomsskatt/om-eiendomsskatt-i-oslo/#gref

Formuesverdi primær
Kr 1 357 820

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 5 431 281

Formuesverdi sekundær år
2023

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, husforsikring, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett. Her må hver enkelt inngå egen leveringsavtale med Telenor for tilgang gjennom kabel.

Årlig velavgift
Kr 15 276

Velforening
Til eiendommen knytter det seg pliktig medlemskap i Nyjordet Vel. Nyjordet vel er en interessesammenslutning for boligområdets 173 boliger. Vellets formål formål skal være å ivareta medlemmenes interesser angående disponering, vedlikehold og drift av fellesareal m.m. Vellets hovedinformasjonskanal er hjemmesiden http://www.nyjordet.org hvor generell informasjon fra styret til beboere publiseres. Det anbefales og sette seg inn i organiseringen av felleseiendommen.

Velavgiften utgjør kr. 1 273,- pr. mnd.

Nyjordet Vel administrerer følgende innbetalinger til dekning av ulike utgifter:
- Driftsutgifter
- Festeutgifter for egen tomt.

I driftsutgiftene inngår utgifter Nyjordet Vel har til strøm, belysning i gater og garasjeanlegg, måking, strøing, gressklipp osv. Ellers utgifter som kan oppstå på felles kloakknett, sluk, ++. Asfaltering og Reperasjon av felles veier.

Driftsutgiftene fastsettes hvert år på årsmøtet. For 2025 for Nyjordstubben 10 er disse nå kr 12.276,- (kr. 1.273,- pr. mnd.) inklusive en medlemsavgift på kr 1000,00.

Velutgiften økte med kr 250 pr. 1/7-25. Det tas forbehold om at disse kan øke hvert år.

Informasjon fra styreleder vedrørende fremtidig vedlikehold/ kostnadsøkninger:
Iht informasjon fra styreleder står vellet fremfor kommende vedlikehold. Dette omfatter bl.a. rehabilitering av garasjeanlegg, drenering, asfaltering og utfordringer med veibelysning som følge av jordfeil. Arbeidene ligger frem i tid, og det er enda ikke fastsatt hvordan dette skal dekkes. I følge årsberretningen fremgår det at det er et etterslep på vedlikehold! Når det da ikke gjennom årene er bygget opp kapital for å møte dette på en god måte vil dette bety fremtidige utgifter for hver og en. Det må bygges opp kapital for å møte vedlikeholdet. Det kommer til å være nødvendig å øke driftsutgiftene for å få dekket utgifter.

Det skal være tilnærmet bilfritt inne på våre veier. Det er parkeringsbestemmelser som må følges. P-selskap følger dette opp for oss og man risikerer bøter om de ikke følges. Dette for at det skal være et rolig boligfellesskap hvor barn skal kunne boltre seg uten å måtte tenke på trafikk og vi kan ferdes trygt alle sammen.

Vi oppfordrer til å se på nettsiden vår
www.nyjordet.lettstyrt.no

Utfrag fra årsberretning 2025:
Det ble krevet inn kr 1000,- til «fondskontoen» på høsten. Vi har økende utgifter på flere områder som i all hovedsak dreier seg om forskuttering til prosjektering rundt rehabilitering av p husene. Vi står også over for andre store reparasjoner og vedlikehold. Det vil derfor også i 2025 bli krevet inn penger til fondskontoen.

Vedlikehold:
Sluk og overvannshåndtering. Som beskrevet i tidligere info vil vi i fremtiden kunne oppleve problemer med sluk. Våre sluk har problemer med å klare å håndtere store nedbørsmengder som kommer på kort tid. Dette er en sak vi vil «henge» på. Vi har som tidligere info, kontakt med flere etater rundt dette. Vi vil øke intervaller for å få tømt sluk for rusk og rask for å avhjelpe dette Vi vet imidlertid at vi må legge dette inn i en vedlikeholdsplan og ny kostnadsberegning for de neste årene. Likedan har vi problemer med veibelysningen. Dette er jo også et kjent problem og skal inn i vedlikeholdsplan og ny kostnadsberegning.

Så har det dukket opp en litt overaskende sak når det gjelder fjernvarme. Etter at vi flere ganger i løpet av året etterlyste fremdrift for bytte av fjernvarmerør – fikk vi svar fra Hafslund Celsio De har – foreløpig – konkludert med at det blir veldig kostbart og inngripende på tomter og inngangspartier å utføre denne jobben!? De vurdere nå og elektrifisere oss!! Dette er styret svært tvilende til. Styret har gjort litt undersøkelser og fått et inntrykk av at dette utspillet nok har flere svakheter. Styret har stor arbeidsmengde i forbindelse med rehabiliteringen og vi har derfor sendt en henvendelse til noen av Nyjordets boligeiere for å få hjelp til å jobbe med denne saken. Vi har satt ned en arbeidsgruppe for å se nærmere på dette for å være i forkant og forberedt på Hafslund Celsio utredning.

Nyjordet Vel står overfor en stor rehabilitering på to p-hus. Nyjordet består av 173 selveier rekkehus. Hver boligeier eier sin parkeringsplass. De er altså ikke et sameie eller borettslag. Det er derfor sannsynlig at hver boligeier må ut med den aktuelle summen til rehabilitering. Kapital til dette må altså boligeier betale av egne midler eller ta opp lån. Uavhengig av forfall for innbetaling av kapitalen vil denne kostnaden / kostnaden for rehabilitering av p-husene tilfalle ny eier av boligen (kjøper).

Banker vil ikke låne ut til velforeninger. Vellet fikk Adv. Christian Elvestad til å gjøre et forsøk på å få bankene til å endre sitt standpunkt vedr. dette. Dette har ikke ført frem. Dette betyr at vi hver og en må stille med kapital til rehabiliteringen. Vi har gjentatte ganger oppfordrer hver og en til å undersøke sine muligheter for finansiering i egen bank eller på annen måte. Dette blir nå den endelige løsningen. Det er viktig for Nyjordet Vel at dette skal finansieres på en slik måte at vi som boligeiere ikke blir skadelidende om noen ikke følger betalingsforpliktelsene over for Nyjordet Vel.

Finansering av garasjeprosjektet:
Dersom prosjektet verken i sin helhet eller delvis vil kunne lånefinansieres, vil det i ekstraordinær generalforsamling måtte fattes vedtak om kapitalinnskudd fra medlemmene/boligeierne. Det bør settes en innbetalingsfrist for beløpet (estimert til kr.100.000-200.000 per eier) i forkant av at kontraktarbeidene påbegynnes. Dersom det skulle være enkelte eiere som ikke klarer å reise kapitalen, vil styret måtte vurdere å tilby nedbetaling over noe tid, eksempelvis samsvarende med betalingsplanen mellom NV og entreprenør. Dersom banken er villig til å gi lån tilsvarende summen for de som ikke kan reise kapital, vil nedbetaling måtte skje iht. bankens betalingsplan. Det vil da påløpe rentekostnader som fordeles mellom eierne som ikke har betalt inn sin del. Det bemerkes at renten vil være høyere enn det eier selv vil kunne oppnå hos egen bank. Foreløpige samtaler med banken tilsier at lån vil forutsette at banken også vil kreve pant i eiendommen, enten direkte eller via NV, hos de eierne som ikke betaler beløpet innen fristen.

Fremdrift (ihht. informasjon fra styret pr. 22.08.25):
Styret har nå gjennomført de første anbudsbefaringene. Det vil bli et ekstraordinært årsmøte når de har anbud på plass.

Det er sendt ut et info og spørreskjema hvor boligeiere har kunnet gi vellet tilbakemelding på hvordan de ønsker å finansiere sin del.
Alt. 1 innbetaling av hele rehabiliteringsbeløpet i løpet av våren 2026 - Estimert til 150.000,-. Dette kan bli mer/mindre!
Alt. 2 innbetaling av beløpet i to deler, våren 2026 og høsten 2026.
Alt.3 Kapitalinnkrevning samtidig med felleskostnad, ca. 6.000,- i 25. måneder fra høsten 2025.

Vellet jobber for å få på plass en god avtale på plasseringskonto i bankene. Dette for å kunne gi boligeier så god markedsrenter som mulig på sin del av innskuddet. (Alt. 1 vil da gi best rente), (Alt. 3 høyst sannsynlig ingen rente). Nyjordet Vel må kreve inn kapital før prosjektet kan settes i gang. Dette fordi entreprenører skal ha kapitalsikkerhet før oppstart. Ny eier må derfor forberedes for å måtte betale kostnaden i tillegg til boligpris. Det forventes også at boligverdien vil øke betydelig etter rehabiliteringen.
Det er imidlertid ingen tvil om at dette må gjennomføres. Vi kan få bruksforbud på p-husene om få år om så ikke skjer. Så kostnaden kommer - før eller senere.

Foreløpig oppstart -om det blir vedtatt på ekstraordinært årsmøte er senvinter/vår 2028. På det tidspunktet må vi da ha kapitalenes på plass.

Se vedlagt innkalling til årsmøte 2025 samt årsberretning 2024. Vedlagt følger også et infoskriv vedrørende garasjeprosjektet. Megler oppfordrar alle til å sette seg godt inn i informasjonen.

Tilbud lånefinansiering
Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Sameiet

Sameienavn
Velforeningen Nyjordet

Forretningsfører

Forretningsfører
Phm Forvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 176, bruksnummer 128 i Oslo kommune.

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

301/176/128:
17.09.1986 - Dokumentnr: 57672 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder framfeste
Festetid: 80 år
FRAMFESTEKONTRAKT
ÅRLIG AVGIFT NOK 590
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

28.08.1985 - Dokumentnr: 52150 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 80 år
KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA
HJEMMELSHAVER/UTLEIER

Nye vilkår

28.08.1985 - Dokumentnr: 52150 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 80 år
KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA
HJEMMELSHAVER/UTLEIER

Nye vilkår

17.09.1986 - Dokumentnr: 57672 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 80 år
FRAMFESTEKONTRAKT
ÅRLIG AVGIFT NOK 590
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

16.09.1985 - Dokumentnr: 56381 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:176 Bnr:32

09.01.1992 - Dokumentnr: 1345 - Målebrev

Ferdigattest/brukstillatelse
Det ble utstedt ferdigattest for rekkehuset den 13.11.1987.

Boligen er bruksendret og viker fra originale tegninger.
Den opprinnelige boden i 1.etg. er bruksendret til ett innredet rom, med opplegg for vaskemaskin.
Soverom i 2.etg. er innlemmet i stue.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
13.11.1987.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et område regulert til byggeområde for boliger med reguleringsbestemmelse V120593, vedtatt 12.05.1993. Rekkehusene kan bygges til og på i henhold til samlet plan. Hver boligenhet kan bygge på inntil 24m2 BRA. På-/tilbygget skal ha en utforming og detaljering som harmonerer med eksisterende bebyggelse. Før søknad om byggetillatelse kan behandles for hvert enkelt bygg/anlegg, skal bygningsrådet ha godkjent bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Reguleringsbestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven.

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant
Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt
Ikke aktuelt.

Kommentar konsesjon
Ikke aktuelt.

Kommentar odelsrett
Ikke aktuelt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår
Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
5 350 000 (Prisantydning)

Omkostninger
133 750 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))
---
135 100 (Omkostninger totalt)
146 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
148 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)
---
5 485 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 496 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 498 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 135 100

Betalingsbetingelser
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder

kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag
Det er avtalt en provisjon på 1% på salgssummen for gjennomføring av salgsoppdraget på denne eiendommen.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
Tilretteleggingsgebyr: kr. 22 900,-
Visninger: kr. 3.490,-
Oppgjørshonorar: kr. 6 990,-
Markedspakke: kr. 17 970,-
Garantipremie/innestående: kr. 3 000,-
Søk eiendomsregister og elektronisk signering: kr. 1 490,-
Eierskiftegebyr: kr. 6 570,-
Kommunale opplysninger: kr. 2 490,-
Prospektpakke - digital: kr. 500,-
Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet: kr. 585,-

Dersom handel ikke kommer i stand har oppdragstaker krav på dekning påløpte utlegg, samt vederlag for utført arbeid med kr. 3 490,- pr. time inkl. mva begrenset oppad til kr. 34 900,-.Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Oppdragsansvarlig
Helena Holthe
Eiendomsmegler / Partner
helena.holthe@aktiv.no
Tlf: 924 10 393

Gabrielsen & Partners Løkka AS, Sofienberggata 17
0558 OSLO

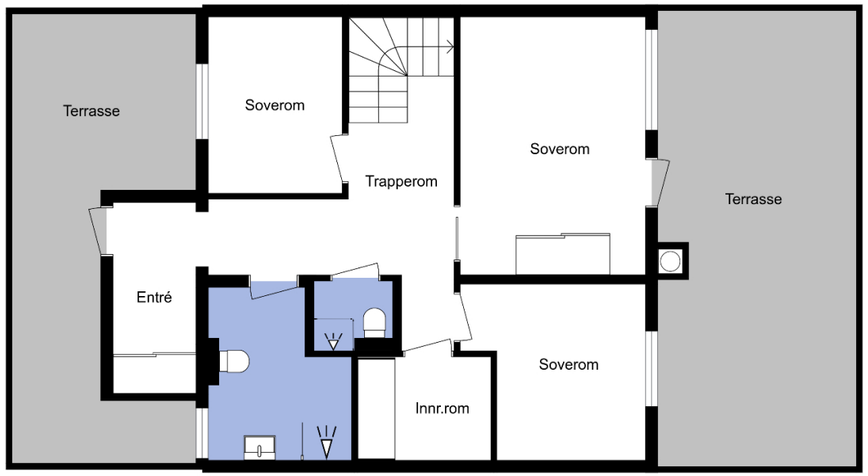
Salgsoppgavedato
30.08.2025

Norsk takst

Tilstandsrapport

Nyjordstubben 10, 1275 OSLO
OSLO kommune
gnr. 176, bnr. 128

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 102 m²



Befaringsdato: 10.02.2025 **Rapportdato:** 27.02.2025 **Oppdragsnr.:** 11838-25026 **Referansenummer:** IJ2475

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS **Sertifisert Takstingeniør:** Glenn-Erik Larsen **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Glenn-Erik Larsen

Uavhengig Takstingeniør

glenn@takstpartner.no

905 31 615

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

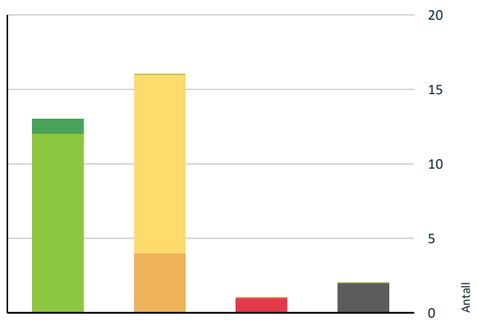
Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Boligen er bruksendret og viker fra originale tegninger.
Den opprinnelige boden i 1.etg. er bruksendret til ett innredet rom, med opplegg for vaskemaskin.
Soverom i 2.etg. er innlemmet i stue.

Sammendrag av boligens tilstand

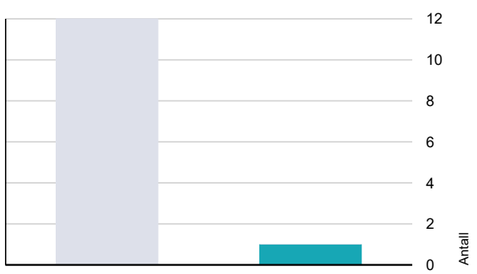
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for,
bolig beliggende i Nyjordstubben 10.
Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling.
Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet.
Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Boligen ble besiktiget med eier og Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.
Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert.
Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.
Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap.
Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltaging i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Balkongdør	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > Stue/ Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1986

Tilbygg / modernisering		
2021	Bad	Badet er bygget opp av AGS Bygg AS
2021	Overflater	Lagt nytt gulv med varmekabler utført av fagfolk [AGS Bygg AS]
2023	Interiør	Montert garderobeskap utført av fagfolk [Garderobeeksperten AS]
2024	Konstruksjon	Satt opp lettvegg med innebygget skyvedør i egen regi
2024	El-arbeid	Ekstra stikkontakter på soverom utført av fagfolk [Optimal Elektro AS]
2024	El-arbeid	Installert taklampe i gang utført av fagfolk [Optimal Elektro AS]
2024	El-arbeid	Flytting av downlights på soverom utført av fagfolk [Optimal Elektro AS]
2024	Riving	Revet lettvegg for å utvide stue i egen regi
2024	El-arbeid	Tilkobling og montasje av taklampe i stue, fjernet kabler på loft etter riving av lettvegg. Utført av fagfolk [Optimal Elektro AS]

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er belagt med takstein,
med tilhørende beslag.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag fremstår i lakkert stål.

Vurdering av avvik:
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppgradering av renner og beslag bør
påberegnes innen rimelig tid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen fremstår med yttervegger i bindingsverkskonstruksjon,
som er utvendig kledd med liggende kledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert varierende bruksslitasje på kledning,
enkelte bord ved inngangsparti
fremstår med noe aldersrelatert slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppgradering av overflater,
skifte av enkelte bord bør påberegnes.
Unnlatt oppgradering vil forringe levetid
på konstruksjoner.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon fremstår med
w-takstoler i trevirke med underliggende su-takplater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Det er observert større fukt dannelse på Su-takplater,
etter innvendig kondens.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.

Konstruksjon med dampsperre i bjelkelag.
samt lufting bør sjekkes ytterligere/utbedres.
Unnlatt oppgradeing vil forringe levetid på konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 2+1-lags glass i trerammer.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering
i glass være vanskelig å se.
Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert,
uten at det er oppgitt i denne rapporten.
Avvik på årstall kan forekomme.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er behov oppgradering av vinduer med karmer.
Unnlatt oppgradering vil forringe levetid på vinduer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkongdør

Tilstandsrapport

Balkongdører i treramme med 2+1-lags glass.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering
i glass være vanskelig å se på balkongdører.
Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert,
uten at det er oppgitt i denne rapporten.
Normal funksjon på dørene, noe justering
på dører kan forekomme.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppgradering av balkongdører må påberegnes,
for å unngå forringelse av levetid.

TG 2 Dører

Entredør i laminert utforming med glassfelt.
Entredør fremstår med normal funksjonalitet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er observert manglende utvendig beslag i underkant av terskel.
Det er observert glipper mellom innvendig terskel lister.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppgradering av manglende beslag og listverk må påberegnes.
Unnlatt oppgradering av beslag vil kunne medfør
fuktskade på konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til balkong fra stue, med gulvareal på ca.4,7m².
Gulvet er belagt med terrassebord på bjelkelag,
rekkverk fremstår i trevirke.
Høyde på rekkverk er målt til 0,9m.

Høyde på rekkverk ved balkonger,
skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer
enn 10,0 m over terreng,
skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.
Ref. Veiledning om tekniske
krav til byggverk § 12-17.

Adkomst til terrasse fra ett soverom, med gulvareal på ca.23m².
Gulvet er belagt med terrassebord på bjelker.

Adkomst til terrasse ved inngangsparti, med gulvareal på ca.16m².
Gulvet er belagt med terrassebord på bjelker.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er observert større slitasje/vridning på terrassebord på balkong.

Større deler av terrasser er snødekket,
synlig terrasse fremstår med større slitasje på gulvbord.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Oppgradering av rekkverk på balkong,
samt skifte av endel terrassebord på balkong/terrasser
må påberegnes.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:
Laminat og fliser.
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:
Malte flater av plater.
Innvendige takflater belagt med henholdsvis:
Malte flater i alle rom bestående av plater.
Takhøyde i boligen er målt opp mot 2,4m.

Det mangler noe tetting rundt rør i flere rom.

Årstall: 2020

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre.
Overflater er sjekket med nivelleringslaser,
stue/kjøkken, entre og soverom ble kontrollert av Takstmann.
Det er registrert 11 mm. høydeforskjell på gjennomgående mål i gang.
Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

TG 2 Radon

Det er ikke fremlagt opplysninger om radonmåling,
av leilighet eller i bygget generelt.

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

Det er ikke fremlagt opplysninger
om radonmålinger fra eier/styret,
heller ikke andre tiltak mot radon.

Eiendommen ligger i et område som i
NGU Radon aktsomhetskart er definert med
moderat til lav aktsomhetsgrad.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må foreligge en rapport med moderate resultater,
om det skal gis TG1 for radon i tilstandsrapporten.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Pipe tilhørende boligen er en utvendig pusset element pipe.
Pipe er ikke i drift pr. i dag.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert avskalling av puss,
på utvendig av pipe.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Videre undersøkelse anbefales av pipe før den
evt. benyttes for varmekilde.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp fremstår med
malte vanger og trinn i tre.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er observert manglende håndløpere,
samt åpninger større enn 10cm mellom opptrinn.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Håndløper bør monteres for sikkerhet.
Unnlatt montering av håndløper kan medføre fall ulykker.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører fremstår med:
glatte dørblader i malt utførelse.
Det er skyvedør med glass mot ett soverom.
Dørblader, dørvridere og karmer,
fremstår med varierende funksjonalitet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dørblad mot ett soverom og bad tar i karm.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Oppgradering av dører bør forventes.
Unnlatt oppgradering vil forringe levetid på dører.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Andre innvendige forhold

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke
funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst
om problemer/feil på installasjoner/ komponenter
i boligen på befaringen av eier.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er bygget i 2021 i følge opplysninger
fra FDV-Instruks.
Det foreligger dokumentasjon på
oppbygging av badets konstruksjoner.
AGS Bygg AS er ansvarlig for oppbygging av badet.

Badet er bygget etter TEK17 som sier:

Preaksepterte ytelser
1)
For dusjsonen må minst én av følgende
preaksepterte ytelser være oppfylt:
A) Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på
minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket.
Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall
på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.

B) Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der
nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm.
Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9.

C) Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet,
det vil si også utenfor selve dusjsonen.

Kravet om at lekkasjevann skal ledes til sluk, betyr at det ferdig utførte
våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der
det kan forekomme lekkasjevann.

Preaksepterte ytelser

1) For våtrom må minst én av følgende
preaksepterte ytelser være oppfylt:

A) Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.

B) Gulvet avgrenses av en oppkant
med vanntett sjikt på minst 25 mm
over det ferdige gulvet på alle ytterkanter,
unntatt mot døråpning der oppkanten må
være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Årstall: 2021 **Kilde:** Andre opplysninger

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Takflate er belagt med malte plater og innfelte lys,
veggflater er belagt med fliser.

Det er observert synlige sparkelskjøter i tak.

Årstall: 2021 **Kilde:** Andre opplysninger

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme.
Overflater fremstår med normal funksjonalitet,
Det er på badegulvet målt 60mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist.
Fall på gulv tilfredsstiller kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet.
Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk.
Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger
av gulvet på befaringen, svanker kan forekomme.

Årstall: 2021 **Kilde:** Andre opplysninger

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvet er bygget opp med slukrenne i dusjnisje,
samt Ardex membran med tilhørende mansjette.
Vegger er bygget opp med Litex våtromsplater,
samt Ardex membransystemer.

Årstall: 2021 **Kilde:** Andre opplysninger

Slukrenne plassert i dusjnisje

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med:
Dusjplass med tilhørende garnityr, servant med underskap,
speil med lys, og veggmontert wc.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonssystemet på bad fremstår med:
Mekanisk avtrekk fra ventil.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever spesial utstyr.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

For at ventilasjonssystemet skal funger optimalt,
må det etablerers spalte i/under dørblad for tilluft.
Redusert ventilasjon i våtrom,
kan forårsake fukt i bygnings konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking bak dusj sone på bad,
da badet er under 5år med tilhørende dokumentasjon.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner på bad.
Om ikke annet er kommentert har takstmannen ikke registrert skadelig fukt i området

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/ KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Ikea
fremstår med glatte fronter.
Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.
Kjøkkenøy med innfelt platetopp.
Lys under overskap, integrerte hvitevarer med: komfyr, platetopp,
oppvaskmaskin, micro og kjøl/fryseskap.

Innredning fremstår med normal funksjonalitet.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > STUE/ KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er ikke montert ventilator i tilknytning platetopp.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
• Det er avvik:

Det er ikke montert ventilator i tilknytning platetopp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

Det anbefales å montere ventilator,
for å bedre luftkvalitet/slippe matos ved kjøkken.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Overflater på Wc er belagt med:
fliser på gulv og vegger.
Innredning og garnityr fremstår med:
Servant med underskap, speil og veggmontert wc.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å oppfylle dagens krav til forskrift må det,
etableres lekkasje sikring fra sisternen.
Eller fremlegge dokumentasjon på
løsning for innebygget sisternen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Røropplegg i boligen fremstår med:
vanntilkobling med Pex-rør,
samleskap med rørkurser og
stoppekran er plassert på bad.
Stoppekraner er testet og fungerer som de skal.
Tilførsel for boligen er fra byggeår.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

TG settes ut i fra alder på vanntilførsel til leiligheten,
da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.
Øvrige vannrør i leiligheten er av nyere type.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Eldre vanntilførsel bør vurderes av en fagmann,
da sjansen for at lekkasje kan oppstå er større med eldre rør.
Vannrør fungerer tilfredstillende med dagens løsning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Vanntilførsel med eldre kobberrør

Samleskap med rørkurser og stoppekraner

Røropplegg i kjøkkenbenk med Waterguard

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon i boligen fremstår med:
Naturlig tilluftsventiler i vinduer, samt enkelte innvendige ventiler.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende.
Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er opplegg for vaskemaskin i innredet rom.

TG 1 Varmesentral

Tilstandsrapport

Oppvarming av boligen med gulvvarme på bad,
og i øvrige rom i 1.etg.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjons testet på befaring, men antas og fungere normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler fra eier.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvann til boligen betjenes via fjernvarme,
anlegget er plassert i garderobe i entre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på anlegget,
da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anlegget fungerer tilfredstillende med dagens løsning.
Det er ikke behov for oppgradering pr.nå.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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 El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet,
og en bygningskyndig har verken kompetanse
eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstands graden er vurdert ut fra den forenklede
og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik
forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen,
og søk videre veiledning eller få en
fullstendig kontroll utført av en
registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon
av åpent og skjult anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer.

Det ble ikke opplyst om noe feil
med det elektriske anlegget i
leiligheten på befaringen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **Det er uvisst når hele anlegget ble totalt rehabilitert,
   da det ikke er fremlagt dokumentasjon på hele anlegget.
   Det er utført større utskiftninnger av el-anlegget
   i perioden 2021-2024.
   Arbeidet ble utført av Optimal Elektro AS.**

   **Forrige eier (utdannet elektro ingeniør)
   utførte arbeid i sammenheng med oppussing
   (Fra deres tilstandsrapport:
   Det elektriske anlegget er trukket nytt med unntak av installasjon
   på bad, innmat i sikringsskap og bod.)**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Dagens eier kan kun bekrefte at oppgradert anlegg er utført av fagfolk.

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

   **Det er fremlagt samsvarserklæring fra forrige eier,
   samt fra Optimal Elektro AS**

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

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ja Til tider hvis vaskemaskin, støvsuger og TV blir brukt samtidig.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. For å utelukke feil på anlegget, anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann. Dette gjelder anlegg som er av noe eldre dato, eller uten form for full kontroll.

    TG2 settes i følge forskrift på anlegg, uten fremlagt samsvarserklæring på hele anlegget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Sikringsskap med automatsikringer.

TG 0 Brannteknikske forhold

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

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

Leiligheten er utstyrt med pulverapparat og røykvarsler.
I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

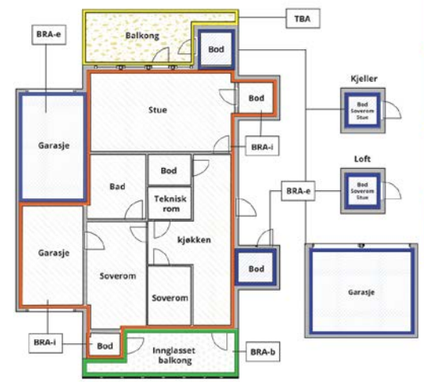
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	
Utvendig bod		8		8	
1. etasje	53			53	39
2. etasje	49			49	5
SUM	**102**	**8**			**44**
SUM BRA	**110**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Utvendig bod		Bod	
1. etasje	Entré, Gang, Toalettrom, Soverom, Bad, Soverom 2, Innredet rom		
2. etasje	Stue/ Kjøkken		

Kommentar

Med boligen følger det en utvendig bod på 8m².
Bod arealer utgjør til sammen 8 m² BRA-E.
Balkongen er målt til 4,7m² og er avrundet til 5m² i TBA.
Terrasse ved inngangsparti er målt til 15,8m²,
terrasse fra stue er målt til 22,6m².
Terrasser er avrundet til 16m² og 23m² og er summert med 39m² i TBA.
Det er adkomst til lagringsloft via nedfellbar trapp på kjøkken.

Med leiligheten følger det også garasjeplass i felles garasjeanlegg,
det er elbil lader på plassen.

Disposisjonsrett på bod er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar:

Boligen er bruksendret og viker fra originale tegninger.
Den opprinnelige boden i 1.etg. er bruksendret til
ett innredet rom, med opplegg for vaskemaskin.
Soverom i 2.etg. er innlemmet i stue.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se oppsummering i rapport.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	102	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.2.2025	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør
	Christopher Ekerholt Marchand	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	176	128		0	186.7 m²	Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi	Festet

Adresse
Nyjordstubben 10

Hjemmelshaver
Marchand Christopher Ekerholt
Marchand Eline Guldbrandsen

Boligselskap
Nyjordet Vel

Organisasjonsnr
998846472

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen er ett rekkehus, som går over to plan.
Boligen består av: 3 soverom, bad som er flislagt på gulv og vegger,
adkomst til terrasse fra ett soverom og balkong fra stue.
Kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.
Utvendig bod med lagringsplass.
Med boligen følger det en garasjeplass i felles anlegg.

Boligen ble oppusset i 2019/20 med nyere overflater og nytt kjøkken,
badet ble pusset opp i 2021, el-anlegg er oppgradert i 2020 og 2024.
Det er fremlagt rapport fra Recover for tidligere vannskade i boligens 1.etg.
Arbeidet ble ferdigstilt i 2021.

Boligen fremstår med varierende bruksslitasje på innvendig/utvendig bygningsmasse.
Det bør alltids påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.
Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.
Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og
himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering.
Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kundeskjema	26.02.2025		Gjennomgått	5	Nei
Samsvarserklæring	26.02.2025		Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring elektro	26.02.2025		Gjennomgått	2	Nei
Dokumentasjon El-arbeid	26.02.2025		Gjennomgått	4	Nei
FDV- Instruks bad	26.02.2025		Gjennomgått	25	Nei
Meglerinfo	26.02.2025		Gjennomgått	3	Nei
Egenerklæring	26.02.2025		Gjennomgått	5	Nei
Skaderapport fra Recover	26.02.2025		Gjennomgått	15	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	27.02.2025	
2	03.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/IJ2475

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Aktiv EM Grünerløkka

Oppdragsnr.
1008240275

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Eline Guldbrandsen Marchand	Christopher Ekerholt Marchand

Gateadresse
Nyjordstubben 10

Poststed	Postnr
OSLO	1275

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: MARCHAND CHRISTOPHER E. ,MARCHAND ELINE G

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 23836106

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vannlekkasje på hovedbad grunnet feil i utvendig avløpsanlegg

Document reference: 1008240275

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: AGS utførte total rehabilitering av hovedbad, avbrutt av vannlekkasje som ble rettet opp av Recover. AGS ferdigstilte deretter den opprinnelige planen av renoveringen.

Arbeid utført av: AGS & Recover

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se vedlegg

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se vedlegg

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Se vedlegg Arbeid på bad/våtrom etter vannlekkasje 2021

Arbeid utført av: AGS

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

Beskrivelse: Svartsopp på loft

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: se vedlegg

Arbeid utført av: Optimal Elektro AS

Filer

6ab0fc56-99e5-1d91-0c06-000edf514446 f66a00f4-cd75-5391-0c06-000edf514447

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tidligere eier var elektro ingeniør og utførte fler endringer selv, i etterkant ble dette godkjent av elektriker

Document reference: 1008240275

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Velet har avtale med Elaway i felles garasje

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: Nei

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

Beskrivelse: Ja, for felles garasjeanlegg

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

Beskrivelse: Garasjeanlegget skal rehabiliteres. Estimert kostnad for prosjektet er satt til kr 100.000-200.000,-. Dette er et beløp som må betales av hver enkelt boligeier. Det skal tas opp i ekstraordinær generalforsamling for hvordan prosjektet skal finansieres. Foreløpig har styret sendt ut skjema hvor hver eier stemmer over hvilken løsning de foretrekker. 1.Betale hele beløpet i løpet av våren 2026. 2.Innbetaling av halve summen våren 2026 og andre halvdel høsten 2026. 3.Kapitalinnkrevning med ca. 6.000,- pr. mnd i 25 måneder fra høsten 2025. I tillegg til medlemskontingent.

Document reference: 1008240275

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: 1008240275

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eline Marchand	bb2bc67ee9f315f98495c d6593bad9fd3293a75a	30.08.2025 15:58:52 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christopher Marchand	37d7e7164af5e91bb74fc4 f2f9ca375538b2c009	30.08.2025 15:42:48 UTC	Signer authenticated by One time code

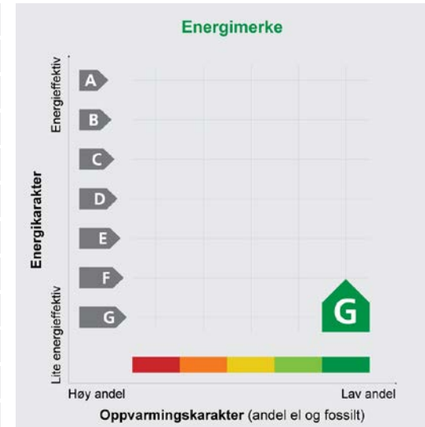
Document reference: 1008240275

- 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

ENOVA

ENERGIATTEST

Adresse	Nyjordstubben 10
Postnr	1275
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	176
Bnr.	128
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	81005281
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2020-1202500
Dato	17.11.2020



Innmeldt av	Ole Martin Nordby

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Utskifting av vindu**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Installere solvarmeanlegg**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår:	1985
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	103
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Fjernvarme
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nyjordstubben 10
Postnr/Sted: 1275 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 17.11.2020 15:31:48
Energimerkenummer: A2020-1202500
Ansvarlig for energiattesten: Ole Martin Nordby
Energimerking er utført av: Ole Martin Nordby

Gnr: 176
Bnr: 128
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 81005281

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 8: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 9: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 10: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energiutgiftene.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS
Avd. Gabrielsen & Partners Løkka AS
v/ Kine Midtsundstad
kine.midtsundstad@aktiv.no

24. februar 2025

Deres ref.: 1008240275

NYJORDET VEL - SALG AV NYJORDSTUBBEN 10
SELGERE: ELINE G. MARCHAND OG CHRISTOPHER E MARCHAND

Vi viser til deres forespørsel om boligopplysninger for Nyjordstubben 10.

Forsikringsselskap:	Selvstendige enheter – undersøk med eier
Restanse:	Restanse pr.februar 2025 kr. 0,-.

Matrise over utgifter som innbetales til Nyjordet Vel. Kommunale avgifter, forsikring og lignende kommer i tillegg.

Gebyr for megleropplysninger	Håndteres av Ambita Infoland (Nyjordet Vel org. nr. 998846472)
Gebyr for eierskifte:	Kr 6.570,- inkl. mva. Gebyrene håndteres av megler. Gebyr for eierskifte betales etter mottak av faktura fra PHM Forvaltning.
Styrets leder:	Inger-Lise Hemmingby (inghemm@online.no)

Vi ber må få tilsendt følgende:

- **Selgers nye adresse, kjøpers adresse hvis det ikke er i Nyjordstubben**
- **Kjøpers personnummer, e-postadresse og mobiltelefonnummer.**

Det ble avholdt årsmøte for 2023 i Nyjordet vel 22. mars 2024. Innkalling og protokoll til årsmøtet kan hentes ut i Infoland. Det ble vedtatt en vedtektsendring - § 5 Årsmøte. Det ble vedtatt å endre dato for å avholde årsmøte til innen utgangen av mai.

Med vennlig hilsen
for Nyjordet Vel

PHM Forvaltning AS avd. Stabekk, e-post: forvaltning@phm.no

Opplysninger fra Nyjordet Vel som er viktige å kjenne til for megler

1. Det er pliktig medlemskap i Nyjordet Vel. Gjeldende vedtekter for Nyjordet Vel følger vedlagt meglerpakke som sendes ut av vår forretningsfører.

2. **Fullmakt til å overføre festekontrakt:**
   Viktig informasjon ved salg av Nyjordstubben 10 der det fremgår av grunnboken at Oslo kommune har hjemmel til eiendomsrett, Nyjordet Vel har hjemmel til festerett og selger(e) har hjemmel til å framfeste.

3. Nyjordet Vel (ved styret), som har hjemmel til festerett, må gi fullmakt til å overføre festekontrakten fra selger(e) til ny(e) eier(e) når den/disse er kjent.
   Så snart eiendommen er solgt påligger det megler å sende eierskifteopplysninger til Nyjordet Vel for å få fullmakt til å overføre festekontrakt.

4. Nyjordet Vel administrerer følgende innbetalinger til dekning av ulike utgifter:

   - Driftsutgifter
   - Festeutgifter for egen tomt.

   Driftsutgiftene fastsettes hvert år på årsmøtet. For 2024 for Nyjordstubben 10 er disse nå kr 12.276,- (kr. 1.023,- pr. mnd.) inklusive en medlemsavgift på kr 1000,00 (se protokoll fra årsmøtet 22.03.2024).

5. For eier av Nyjordstubben 10, som fester tomt av Oslo kommune gjennom Nyjordet Vel, er festeavgiften p.t. kr 1.740,- pr år. Etter det vi kjenner til har ikke Oslo kommune endret festeavgiften for 2025.

6. Driftsutgiftene dekker kun drift og vedlikehold av fellesareal. Alle utgifter som berører egen tomt og egen bolig dekkes av den enkelte boligeier. Dette gjelder også villaforsikring/ boligforsikring og innbo.

7. Eiendommens forsikringsselskap og polisenummer må eier selv opplyse om. Eiendommen med alt bygningsmessig, røropplegg, elektrisk anlegg og lignende forsikres av boligeier selv.

8. Det følger ingen spesielle rettigheter med boligen utover det som fremgår av Nyjordet Vel sine vedtekter.

9. Selger oppgir hvilken garasjeplass som medfølger ved salg. Garasjeanleggene er forsikret felles gjennom Gjensidige. Forsikringspremien dekkes via driftsutgiftene.

10. Vedr. EL-bil-lading må styret kontaktes.

11. Leilighetens ligningsverdi og kopi av festekontrakt må megler fremskaffe hos selger.

12. Nyjordet Vel består av 173 boenheter der hver enkelt er selveier. Det eksisterer ingen reguleringer av dyrehold.

13. Erfaring viser at det er meget viktig å presisere ovenfor mulige kjøper at de blir ***selvstendige*** boligeiere. Og at alle kommunale avgifter, husforsikringer, innboforsikringer ol må tegnes og betales av boligeier. Det samme gjelder for kabel-TV. Her må hver enkelt inngå egen leveringsavtale med Telenor for tilgang gjennom kabel.
    For mange nye boligeiere kontakter styret i Nyjordet Vel med forventninger om at kabeltilgang, hus-/villaforsikring av bolig dekkes gjennom Nyjordet Vel. Dette er IKKE tilfellet.

    Ved behov for ytterligere opplysninger fra styret, ta kontakt med styret.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Fakturabruker
NYJORDSTUBBEN 10

Dato: 17.02.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86505766
8313887

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.176 BNR. 128

Vi viser til bestilling av 20250217 for NYJORDSTUBBEN 10.

GNR. 176 BNR. 128

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 16.09.1985.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

187 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

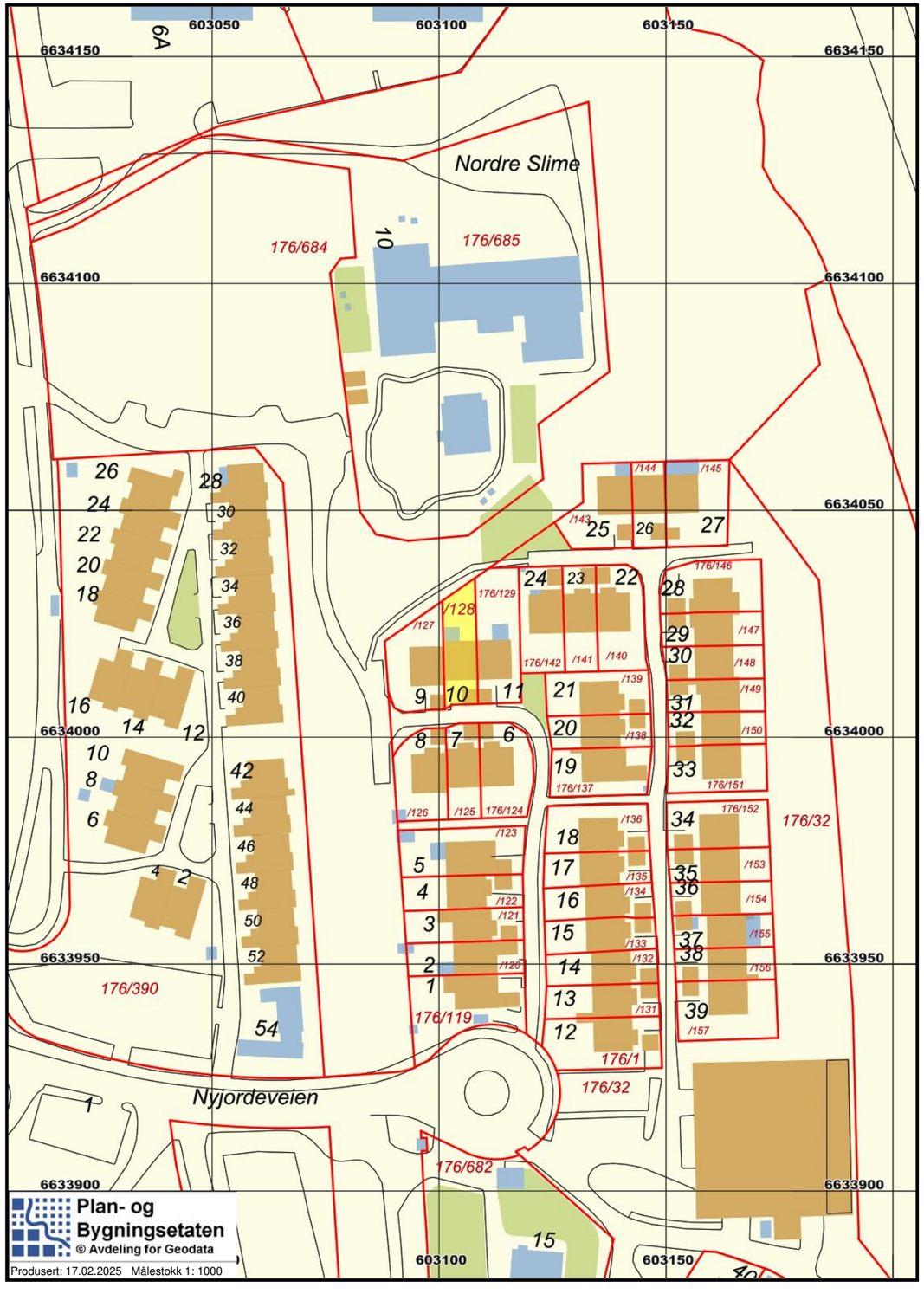
Kristin Tveit
Enhetsleder

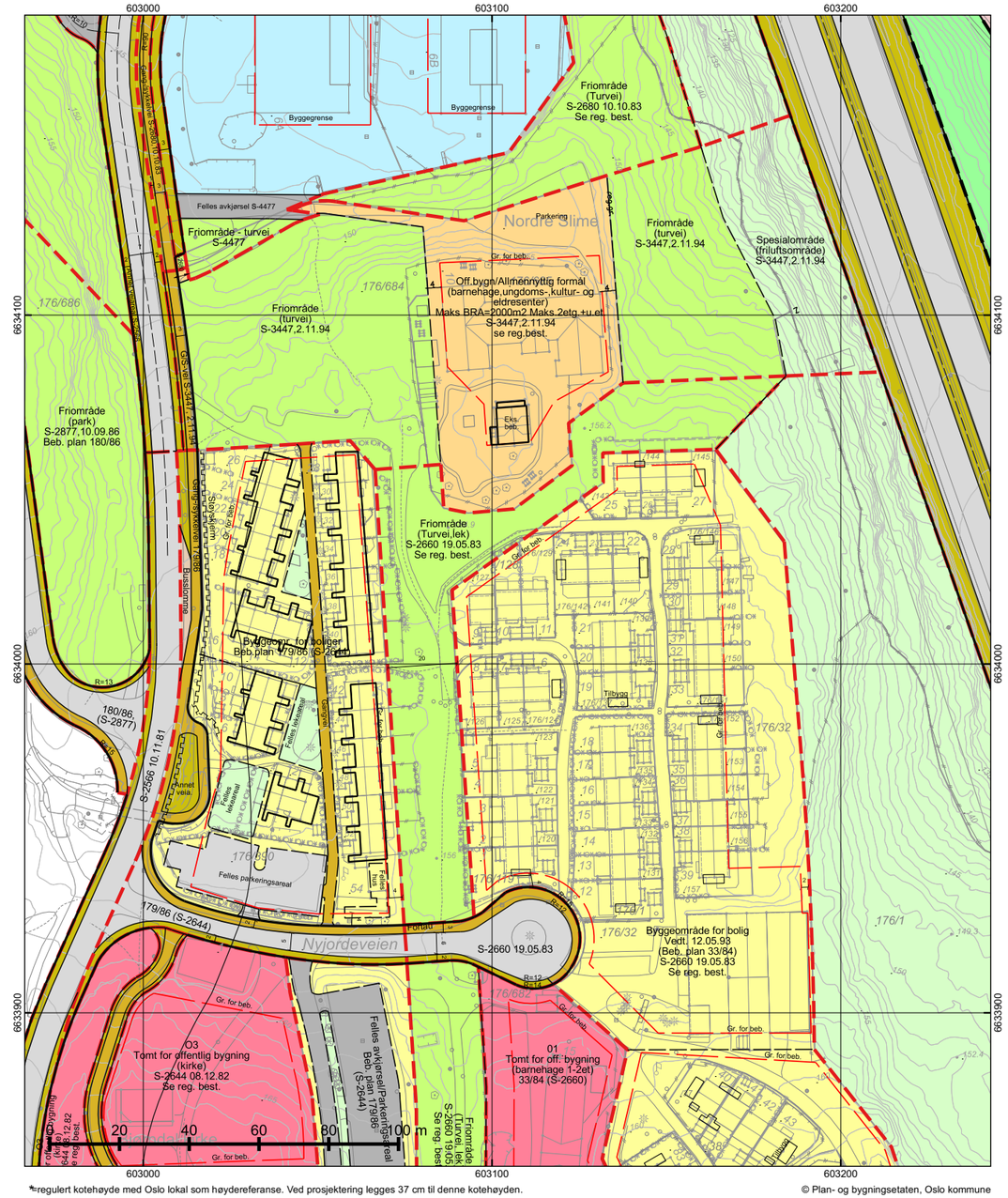
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 138573/ 86505766
Adresse: NYJORDSTUBBEN 10
Gnr/Bnr: 176/128

Deres ref.: 19040/ MSAKTV100850610FAKTURA
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 163 - Kirke m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 610 - Friluftsområde

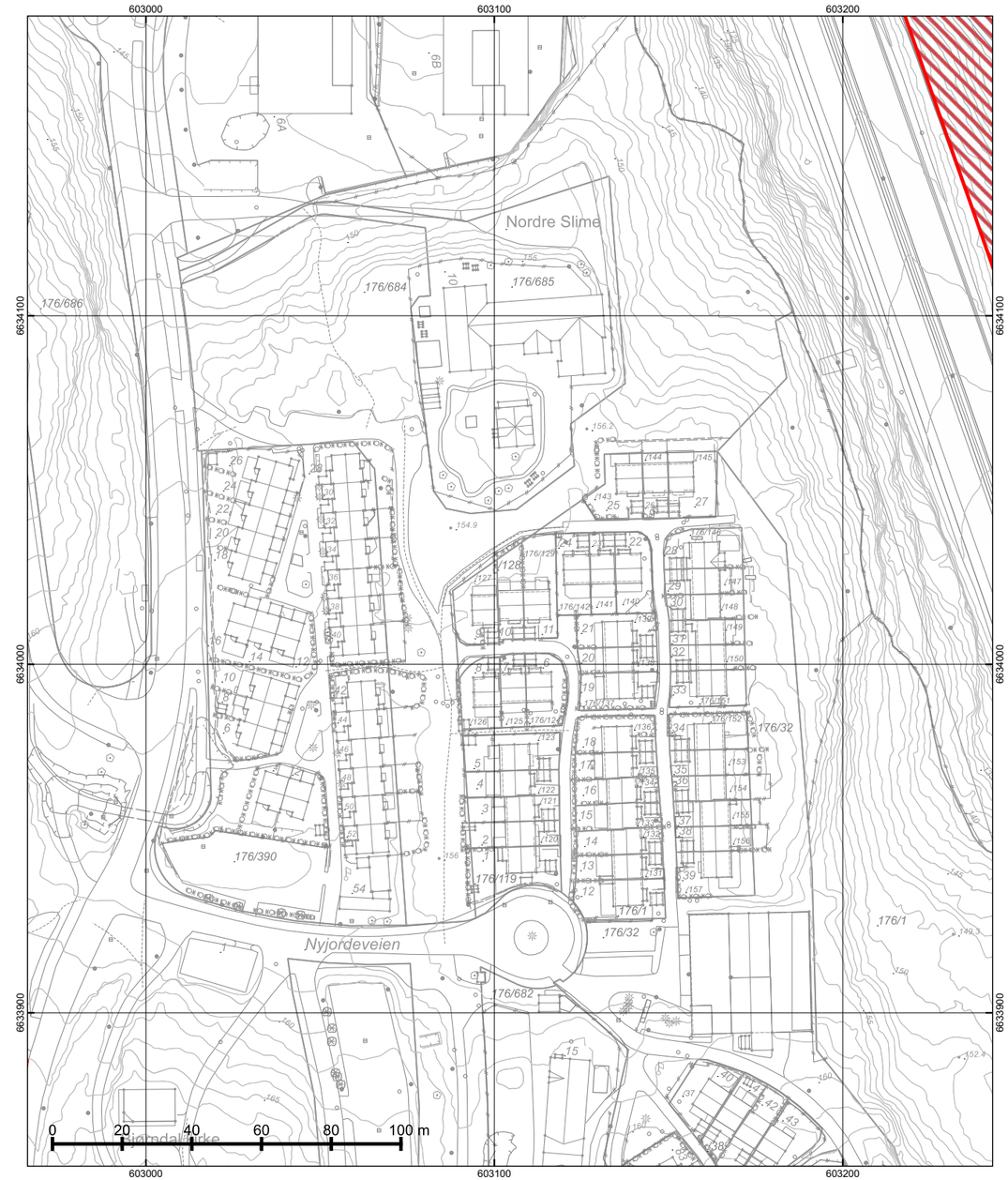
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 3020 - Naturområde

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Støygrense/-sone
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert stoyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

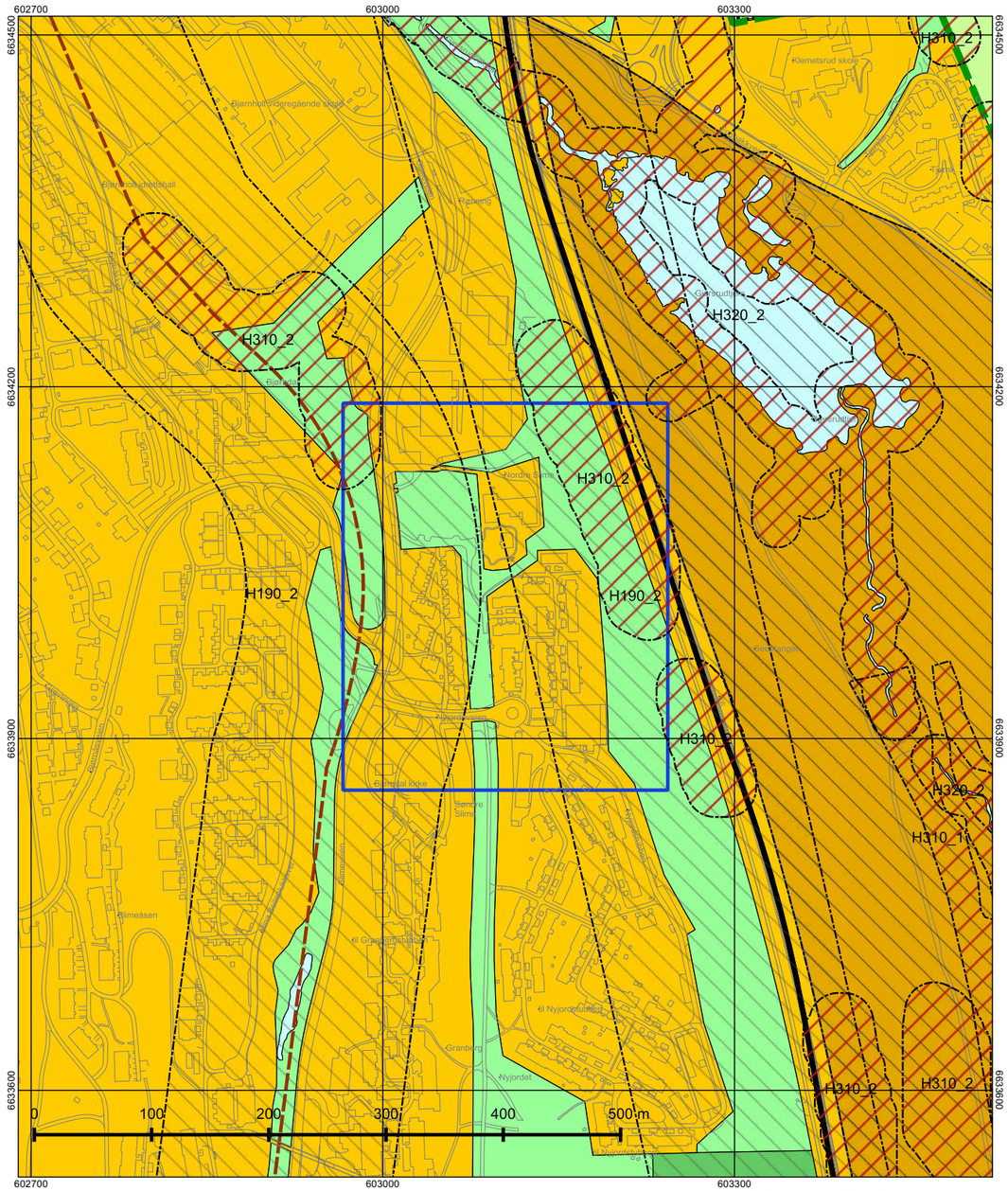
Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 138573/ 86505766
Adresse: NYJORDSTUBBEN 10
Gnr/Bnr: 176/128

Deres ref.: 19040/ MSAKTV100850610FAKTURA
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 138573/86505766
Deres ref.: 19040/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Innkalling

Innkalling

Nyjordet

Tidsrom	29. april 19:00 - 21:00
Invitasjon sendt	08. apr. 23:29
Møteform	Fysisk
Møteleder	Christian Engelstad
Referent	Karin Kverneland Oyenuga
Protokollvitne	

Kommentar
Årsmøte 2025

1. Konstituering

1.1. Godkjenning av innkalling

Beskrivelse
Vedtak treffes med alminnelig flertall.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Forslag 3
Blankt

1.2. Godkjenning av dagsorden

Beskrivelse
Vedtak treffes med alminnelig flertall.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Forslag 3
Blankt

1.3. Møteleder

Christian Engelstad

Beskrivelse
Vedtak treffes med alminnelig flertall.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Forslag 3
Blankt

1.4. Referent

Karin Kverneland Oyenuga

Beskrivelse
Vedtak treffes med alminnelig flertall.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Forslag 3
Blankt

1.5. Protokollvitner

Beskrivelse
Vedtak treffes med alminnelig flertall.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Forslag 3
Blankt

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Vedlegg
FULLMAKT 2025.pdf

Flertallskrav
Orienteringssak

2. Årsrapport/Årsberetning

Beskrivelse
Vedtak treffes med alminnelig flertall.

Vedlegg
Årsberetning Nyjordet Vel 2024.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Forslag 3
Blank

3. Regnskap og budsjet

Beskrivelse
Styret legger fram årsregnskapet fra 2024, og budsjettet for 2025.

Vedtak treffes med alminnelig flertall.

Vedlegg
Årsregnskap 2024.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Forslag 3
Blankt

4. Saker fra styret

4.1. Vedteksendring

Beskrivelse
Vedteksendring.
§10.14

Vedlegg
Vedtekter pr 25.03.2024.pdf
Vurdering ifm rehabiliteringsprosjekt.pdf

Flertallskrav
2/3 dels flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Forslag 3
Blankt

4.2. Styrehonorar

Beskrivelse
Det er en betydelig økende arbeidsmengde for styret, det er derfor nødvendig med en økning av styrehonorar.
På grunn av den store arbeidsmengden er det behov for å bruke vararepresentanter aktivt, og det har vært behov for å kjøpe ut styret fra ordinær arbeid pga den økte arbeidsmengden.
Styrehonoraret foreslås økt til kr 436.000,-

Vedtak treffes med alminnelig flertall.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Forslag 3
Blankt

4.3. Økning felleskostnader

Beskrivelse
Forventet økte utgifter i 2025.
Økning i felleskostnadene med 250 kr i mnd. f.o.m. 01.07.25

Vedtak treffes med alminnelig flertall.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Forslag 3
Blankt

5. Informasjonssak om rehabilitering av garasjehusene

Beskrivelse
Øyvind Moen AS og Ødegård og Lund AS orienterer om utviklingen i prosjektet.

Flertallskrav
Orienteringssak

6. Valgkomité

Beskrivelse
Leder: Mariann Eivindsen Kulø Hagen (nr. 29).
Medlemmer:
Stine Büchner (nr. 173).
Rune Svendsen (nr. 163).
Anita Bringsjord (nr. 124).

Kommentar:
Ann-Kathrin Wangen (nr. 2) går ut av valgkomiteen.

Vedtak treffes med alminnelig flertall.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Forslag 3
Blankt

7. Valg

Styreleder

Inger-Lise Hemmingby (For 1 år)

Styremedlem

Vidar Simonsen (For 2 år)
Karin Kverneland Oyenuga (For 2 år)

Varamedlem (2 til valg)

Hanan Debech og Besim Ramadani (For 1 år)

Årsberetning Nyjordet Vel 2024

Styret har bestått av:
Inger-Lise Hemmingby (styreleder)
Karin Kverneland Oyenuga (sekretær)
Tone Gobell (kasserer)
Jon-Ole Ruud (styremedlem)

Hanan Debech (Vararepresentant)
Besim Ramadani (vararepresentant)

Begge varaene har møtt og arbeidet i styret gjennom hele perioden.

Styret har avholdt 15 styremøter i tillegg til teamsmøter og telefonmøter.

Boliger solgt i 2024
Nyjordstubben 58,119,120.127 og 148
Ønsker nye boligeiere velkommen til Nyjordet Vel☺

Gjennom året
Vi så at det ble en del utestående (manglende innbetalinger) til Velet på forsommeren. I samarbeid med Phm – tidligere Sefbo – har vi nå fått ryddet opp i forsinkelser i innkrevingen.
Det er nå Kravia som følger opp inkassokrav. Kravia får overført saker som skal til de automatisk fra Phm.
I denne forbindelse så vi også at det lå en del dobbeltinnbetalinger. Dette er også ryddet opp i.
Samtidig ser vi også at en del boligeiere som ikke benytter seg av autogiro eller e-faktura har lettere for å få tastet inn feil opplysninger og dermed lettere får uregelmessigheter på innbetalingene.
Det oppfordres derfor å opprette autogiro eller e-faktura med egen bank.

Det har blitt utført justeringer på garasjeporter på den nyeste rekken med tregarasjene i P-hus Syd.

Elaway har hatt en prisjustering på infrastruktur. Likedan en prisøkning på ladebokser ved kjøp og leie.
Ladesystemet fungerer bra. Det er blitt mindre såkalte «hickup» på anlegget og det er nå sjeldnere vi trenger å restarte anlegget.

Det skulle ha blitt byttet kanter rundt lekeplassene. Dette vil bli gjort senere da vi vil bytte leverandør på dette arbeidet.

Vi har undersøkt hvordan dreneringen rundt p-hus nord best skal løses. Dette vil inngå som en del av arbeidet med rehabiliteringen.

Det ble krevet inn kr 1000,- til «fondskontoen» på høsten. Vi har økende utgifter på flere områder som i all hovedsak dreier seg om forskuttering til prosjektering rundt rehabilitering av p husene. Vi står også over for andre store reparasjoner og vedlikehold.
Det vil derfor også i 2025 bli krevet inn penger til fondskontoen.

Dugnad
Dugnaden i fjor ble flyttet til mai mnd. Dette fordi det er skoleavslutninger av flere slag og sommeravslutninger i barnehage i juni.
Vi laget også et «og gjøre»-system som vi delte ut til de som kom på dugnaden. Dette synes vi fungerte bra og vil utvikle videre. Da får vi fordelt arbeidsoppgaver bedre og tilpasset antall deltagere på de respektive oppgavene bedre.
På årets dugnad vil det kun bli mulig å utføre dugnad på dugnadsdagen for å få kompensert fratrekk på felleskostnaden. Dette fordi vi opplever at det oppstår dårlig oversikt for utførelse og likedan kompensasjonen.
Det er selvfølgelig ikke noe i veien for at boligeiere – når de ser at det er nødvendig – å gjør en innsats for å holde våre fellesområder ryddig og pene.

Vedlikehold

Sluk og overvannshåndtering.
Som beskrevet i tidligere info vil vi i fremtiden kunne oppleve problemer med sluk. Våre sluk har problemer med å klare å håndtere store nedbørsmengder som kommer på kort tid.
Dette er en sak vi vil «henge» på.
Vi har som tidligere info, kontakt med flere etater rundt dette. Vi vil øke intervaller for å få tømt sluk for rusk og rask for å avhjelpe dette
Vi vet imidlertid at vi må legge dette inn i en vedlikeholdsplan og ny kostnadsberegning for de neste årene.

Likedan har vi problemer med veibelysningen. Dette er jo også et kjent problem og skal inn i vedlikeholdsplan og ny kostnadsberegning.

Vi vurderer å sette opp kameraer ved pappkontainere for å se om det kan gjøre en forskjell ved ulovlig hensettelse av avfall her.
Det er viktig at disse kontainerne kun brukes til papp og papir og at det ikke settes igjen papir og annet søppel ved kontainerne.
Det koster en god del penger for å få hentet og destruert denne type avfall riktig.
Likedan så håper vi at vi kan unngå hærverk da dette også betyr unødvendig utgifter. Det vil bli vurdert å sette opp kameraer flere steder om dette blir et problem også i fremtiden.

Denne vinteren ble snøfattig – i skrivende stund. Det betyr at vi ikke har fått ekstra utgifter på snørydding.
Vi har registrert noen skader ved snøbrøyting. Dette er rapportert til Frode Gran AS og de har fått ryddet opp i det meste. Det mest graverende var en vegg i p-hus Nord som ble dyttet inn. Heldigvis var det ikke parkert bil på plassen inntil denne veggen og det var heller ikke personer i p-huset når dette skjedde.

Så har det dukket opp en litt overaskende sak når det gjelder fjernvarme. Etter at vi flere ganger i løpet av året etterlyste fremdrift for bytte av fjernvarmerør – fikk vi svar fra Hafslund Celsio
De har – foreløpig – konkludert med at det blir veldig kostbart og inngripende på tomter og inngangspartier å utføre denne jobben!?
De vurdere nå og elektrifisere oss!! Dette er styret svært tvilende til.
Styret har gjort litt undersøkelser og fått et inntrykk av at dette utspillet nok har flere svakheter.
Styret har stor arbeidsmengde i forbindelse med rehabiliteringen og vi har derfor sendt en henvendelse til noen av Nyjordets boligeiere for å få hjelp til å jobbe med denne saken.
Vi har satt ned en arbeidsgruppe for å se nærmere på dette for å være i forkant og forberedt på Hafslund Celsio utredning.

Det ble også sendt en henvendelse til Oslo Kommune bymiljøetatet for å få fjernet poplene som står mellom Nyjordet og asfaltbanene.
Trærne har blitt av en dimisjon som gjør det nødvendig å søke og få de profesjonelt fjernet.
Vi ønsker å opprettholde vedlikehold av området og vi har som målsetting å få gjort dette på en miljømessig og riktig måte i samarbeid med kommunene.
Kommunen har dessverre så lang ikke noe ønske om å fjerne disse. Vi vil fortsatt opprettholde kontakt rundt dette og gjøre videre forsøk på en løsning her.

I fjor våres sendte vi en henstilling til at boligeiere får gjort vedlikehold på boligene sine.
Husene våre er nå snart 40 år gamle. Hver og en av oss eier de selv og har det fulle og hele ansvar for å vedlikeholde hus og tomt.
Vi mottar flere henvendelser fra boligeiere og besøkende at det enkelte steder ser veldig «slitent» ut!
Dette ble godt mottatt og vi har sett at det er flere som nå tar tak i dette på sine boliger.
Det ble også gitt beskjed om at vi vil følge dette opp.
Styret er nå i ferd med å se over tomter og hus.
Noen boligeiere har allerede fått tilsendt mail fra oss, som en påminnelse om hva som bør gjøres.
Det er blant annet veldig mange dårlige gjerder rundt om. Vi henstiller til at disse blir tatt ned.
Det er bedre at det ikke er gjerder enn at de som er der «råtner på rot».
Det er også mange vindskier og vannbord på hus og boder som er råtne. I tillegg at hus trenger vask!
Likedan ser vi at ødelagte og slitne markiser er økende. Ta de ned! Eller – benytt tilbudet som ligger på lettstyrt eller på annen måte erstatt de.
Det er nå veldig mange som har store trær og hekker som bidrar til at naboer har lite lysinnslipp og utsyn.
Enkelte av veiene er tomtegrensene «tøyet» litt ut mot veiene med årene. I renholds etatens regler skal det være 60 cm fra asfaltkant og inn til gjerde/hekk. Dette kan være en god regel å forholde seg til.

Det er i vår alles interesse at Nyjordet fremstår som et ryddig og pent område.

Da vi henstilte til dette i fjor la vi samtidig ut tilbud på tjenester for å lette initiativet til å få tatt tak i disse tingene. Det har vi også gjort i år.
Vi undersøker stadig for å finne frem til aktører dere kan få hjelp til å utføre tjenester. Dette vil fortløpende bli lagt ut på nyjordet.lettstyrt.no. Vi sender ut mail og SMS samtidig når vi legger dette ut.
Dette er ment som et tilbud til oss som boligeiere.

Det er selvfølgelig arbeidet rundt rehabiliteringen av garasjeanleggene som har hatt og har vårt store fokus. Og som er ekstremt arbeidskrevende.
Det har som vi har informert tidligere, og som ble belyst på det ekstaordinære årsmøte - mye som skal på plass i forbindelse med planleggingen av et slikt prosjekt.
I skrivende stund er 0 bok laget for prosjektet og det er sendt ut anbudsinnbydelse til entreprenører for betong arbeider og trearbeider.
Øyvind Moen holder tak i dette arbeidet på en utmerket måte.
Når årsmøte dagen kommer håper vi at vi er et skritt nærmere for å kunne få satt i gang dette arbeidet.
Det er sendt lånesøknader til flere banker.
Det er dessverre ikke positive tilbakemeldinger om låneinnvilgning. Banker vil ikke låne ut til velforeninger.
Vi fikk Adv. Christian Elvestad til å gjøre et forsøk på å få bankene til å endre sitt standpunkt vedr. dette. Dette har ikke ført frem. Christian vil informere mer rundt dette på årsmøtet.
Dette betyr at vi hver og en må stille med kapital til rehabiliteringen.
Vi har gjentatte ganger oppfordrer hver og en til å undersøke sine muligheter for finansiering i egen bank eller på annen måte. Dette blir nå den endelige løsningen.
Det er viktig for Nyjordet Vel at dette skal finansieres på en slik måte at vi som boligeiere ikke blir skadelidende om noen ikke følger betalingsforpliktelsene over for Nyjordet Vel.
Det vil bli lagt frem forslag om en vedtektsendring for å sikre oss på beste måte.
Vi har også undersøkt om det ville være enklere å få til lån om vi gikk for en løsning å slå i sammen garasjene til et sameie. Dette har vist seg å heller ikke utgjøre vesentlig forskjell på muligheten for lån. Tilbakemeldingen er diffus og en slik prosess er både kostbar og tidkrevende.

Styret har gjennom de to siste årene gjentatt flere ganger at vi må gjennomføre denne rehabiliteringen og at det vil bli kostbart. Og – det blir dyrere for hvert år som går. Samtidig ser vi også nå at betongskadene er i ferd med å eskalere. Det kan dermed medføre at vi vil få bruksforbudet raskere en vi så langt har forutsatt.
For om lag et og halvt år tilbake la vi inn i meglerportalene at det må regnes med store kostnader til dette prosjektet.
Mange meglere har tatt kontakt og vi har beskrevet situasjonene.
Vi mener derfor at det har blitt gjort godt rede for hva vi står overfor, selv om vi ikke har hatt den eksakte kostnader.
Nyjordet Vel har ansvar for vedlikehold og vi er dermed ansvarlig om det vil skje skader ved f.eks. nedfall av betong.
Styret ønsker å være klare på at vi står over for en alvorlig situasjon og at rehabiliteringen bør komme i gang så raskt som mulig. En utsettelse vil bety enda større utgifter.

Vi har nå jobbet fram en varig og god løsning på garajeanleggene. Når denne rehabiliteringen er gjennomført vil p-husene fremstå godt vedlikehold og med kontroll på alle skader for veldig mange år fremover.

Leverandørtjenester

Pr.dd har vi avtale med Frode Gran AS på snømåking, strøing og feiing. Denne avtalen går ut nå og vi vil innhente nye tilbud på avtale hos flere leverandører.
Som sakt så har vi sluppet lettere unna denne vinteren en forrige. Vi opplever at det er mye som blir ødelagt igjennom vinteren og er av den oppfattelse at dette har flere årsaker. Bl.a for store traktorer. Veiene våre er ikke laget for så store traktorer.

Gressklipping blir utført av Christiania Eiendom og Forvaltning. Dette opplever vi fungerer veldig bra. De er en lokal aktør og har vedlikeholdstjenester flere steder på Bjørndal.
De er også behjelpelig om dere trenger hjelp til snekring av forskjellig, tre-felling og annet.

Alpha Elektro utfører el-arbeid for oss.
De har nå oversikt på våre veier og belysning. De setter også opp ladebokser etter hvert som de bestilles fra Elaway

Elaway er firmaet som levere ladesystemet vårt. Det er Elaway som eier dette. Vi har leieavtale med disse.

Utover dette bruker vi leverandører som vi har hatt gjennom flere år. Vi er hele tiden på utkikk etter – eller på leting etter – leverandører som kan gi oss gode løsninger på det vi måtte trenge.

Styret

Styret på Nyjordet har veldig mye å gjøre. Vi prøver å få til arbeidsfordelinger for at det ikke skal bli for stor belastning på enkeltpersoner.
Dette innebærer at vi bruker vararepresentantene aktivt.

Det går med flere timer daglig på styrearbeid. Målet er å få gjort nødvendig vedlikehold og forbedringer på en slik måte at det skal bli enklere i fremtiden.
Dette er også grunnen til at vi foreslår å øke styrehonorarene. Pga av arbeidsomfanget har det vært og vil være nødvendig å kjøpe seg fri fra eget arbeid i perioder.
Styreleder har gjennomført 2 stk webinar/kurs i året som har gått. Et i mislighold (regi av Phm/Brækhus) og et i fjernvarme (Hafslund Celsio)
I tillegg vil styreleder sitte som byggherrerepresentant ved rehabilitering av garasjeanleggene og målet er at en til fra styret blir med som byggherrerepresentant.
Styret er også av den oppfatning at vi er i en veldig interessant periode. Vi har til dels bratte læringskurver og tilegner oss mye erfaring og kunnskap.

Styret vil spesielt takke valgkomiteen og valgkomiteens leder spesielt for det arbeidet de gjør gjennom året. De har ringt på dører og snakket med boligeiere for å skape et engasjement for styrearbeid.

Et arbeid vi alle bør ta på oss for en kortere eller lenger periode.
Og husk:
Vi svarer på alle henvendelser som kommer inn på lettstyrt.
Vi ønsker forståelse for at vi vil være naboer når vi møtes ute og likedan at det vises hensyn
når dere kontakter oss på annen måte.
Vi ønsker som de fleste andre å bruke helg og sene kvelder på familie og egen fritid.

Mvh

Styret i Nyjordet Vel

v/ styreleder Inger-Lise Hemmingby

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Nyjordet Vel Org.nr. 998846471
Utarbeidet av PHM Forvaltning AS

Resultatregnskap år 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Fellesinntekter		2 052 657	1524577	2 555 500	2 800 000
Andre inntekter	1	543 160	377 099	640 000	325 000
Sum inntekter		**2 595 817**	**1 901 676**	**3195 500**	**3125 000**
Kostnader					
Lønn	2	196 252	237 522	170 000	436 000
Festeavgift		292 080	292 080	300 000	300 000
Strøm og varme		161 055	216 147	600 000	260 000
Andre driftskostnader	3	805 507	490443	499 250	353 000
Vaktmester og renhold		0	12 750	0	0
Reparasjon og vedlikehold	4	833 282	696 991	960 000	963 000
Honorarer	5	143 187	149 937	82 600	100 000
Forsikring		92 302	86450	80000	100 000
Andre kostnader	6	40474	23967	51 500	15 000
Sum kostnader		**2 564 138**	**2 206 286**	**2 743 350**	**2 527 000**
Driftsresultat		**31 679**	**-304 610**	**452 150**	**598 000**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		38 975	33 196	2000	12 000
Finanskostnader		828	619	0	0
Sumfinans	**7**	**38 147**	**32 576**	**2000**	**12 000**
Resultat		**69 826**	**-272 034**	**454150**	**610 000**

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Tomt		2 564 710	2 564 710
Maskiner og utstyr		18 444	18 444
Sum anleggsmidler		**2 583 154**	**2 583 154**
Omløpsmidler			
Kundefordringer		8 824	34 153
Forskudd kunde		41 807	32 879
Forskuddsbetalte kostnader		221 910	146 040
Sum fordringer	**8**	**272 542**	**213071**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**9**	**1 076 769**	**1 095 417**
Sum omløpsmidler		**1349 311**	**1308488**
Sum eiendeler		**3 932 465**	**3 891 642**

Nyjordet Vel

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		3 408 954	3 408 954
Årets resultat		69 826	0
Sum egenkapital	**10**	**3 478 779**	**3 408 954**
Gjeld			
Leverandørgjeld		387 711	475 466
Kortsiktig gjeld til det offentlige		894	894
Forskudd fra kunder		41 807	0
Skyldige lønnskostnader		6 329	6 329
Påløpte kostnader		16 944	0
Sum kortsiktig gjeld		**453 685**	**482 689**
Sum egenkapital og gjeld		**3 932 465**	**3 891 642**

OSLO, 31.03.2025
Nyjordet Vel

Inger-Lise Hemntingby
Styrets leder

Robert Tidemann Aas
Styremedlem

Karin Kverneland Oyenuga
Styremedlem

Jon-Ole Ruud
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes **til** laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.
Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.
Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Avregning Elbil	0	63 889	315 000	0
Festeavgift	295 560	295 560	300 000	300 000
Nøkler	0	1 350	10 000	10 000
Portåpner	5 400	6 300	0	0
Diverse inntekter	0	0	15 000	15 000
Andel fellesutgifter 3	242 200	0	0	0
Annen driftsrelatert inntekt	0	10000	0	0
Surn andre inntekter	**543 160**	**377 099**	**640 000**	**325 000**

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	12 000	46 500	10 000	12 000
Styrehonorar	0	0	160 000	400 000
Feriepenger	0	4 470	0	0
Godtgjørelse til styre	160 000	157 200	0	0
Arbeidsgiveravgift	24 252	28 722	0	24 000
Arbeidsgiveravgift av påløpte	0	630	0	0
Sumlønnskostnader	**196 252**	**237 522**	**170 000**	**436 000**

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP.
Styrehonorar til fordeling for 2024 er kr. 160 000. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg. Utbetaling skjer etter årsmøtet.

Note 3 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Deltagelse dugnad, refundert	18 262	18 000	0	0
Tilstelninger mm.	2 446	0	0	0
Container	63 145	15 166	20 000	30000
Div driftskostnader	9 497	9 147	62 500	10000
Vintertjenester	510 260	319 020	400 000	300 000
Uteområde	0	149	0	0
Leie lokale	4 430	6 000	0	0
Leie inventar	0	14 220	0	0
Leie av ladesystem Elaway	184 860	42 660	0	0
Leie transportmidler	0	1 369	0	0
Annen leiekostnad	0	14 220	0	0
Driftsmateriale	4 872	0	9 750	5 000
Datautstyr	7 490	3 599	7 000	8000
Drivstoff	0	936	0	0
Parkering / bom	245	45 956	0	0
Sum andre kostnader	**805 507**	**490 443**	**499 250**	**353 000**

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold	166 458	0	700 000	200 000
Vedlikehold elektro	32 380	17 643	0	0
Vedlikehold garasjeanlegg inkl	395 323	206 250	260 000	550 000
Sommertjenester	148 185	0	0	0
Vedlikehold uteområde	87 952	446 037	0	200 000
Vedlikehold porter	0	3032	0	10000
Vedlikehold gatelys	2 984	0	0	3000
Vedlikehold ekstraord.	0	20 999	0	0
Garasjeport/inngangsdører	0	3032	0	0
Sum vedlikehold	**833 282**	**696 991**	**960 000**	**963 000**

Note 5 Honorarer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Regnskapshonorar	0	6 806	0	0
Forretningsførsel	80 624	74 391	82 600	100 000
Andre forvaltningstjn.	0	18 140	0	0
Honorar for juridisk bistand	62 563	50 600	0	0
Sumhonorar	**143 187**	**149 937**	**82 600**	**100 000**

Note 6 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kontorrekvisita	0	1 127	0	0
Datakostnader	18 743	4 988	0	0
Møter, kurs, oppdatering o.l.	0	1 871	0	0
Porto	0	563	0	0
Kontingent, fradragsberettiget	790	400	0	0
Kontingent, ikke	0	400	0	0
Velferd	0	0	54 000	0
Øre avrunding	0	1	0	0
Bank	20 941	7 402	-2 500	15 000
Annen kostnad,	0	7 215	0	0
Sum andre kostnader	**40474**	**23 967**	**51500**	**15 000**

Note 7 Finans

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Annen renteinntekt	20 448	12 750	2 000	2 000
Renter og purregebyr kunder	9 450	10 564	0	0
Renteinntekt eier	0	1 438	0	0
Utbytte Gjensidige	9 077	8444	0	10000
Sum finansinntekter	**38 975**	**33 196**	**2 000**	**12 000**
Morarente og purregebyr	828	619	0	0
Sum finanskostnader	**828**	**619**	**0**	**0**
Sumfinans	**38147**	**32 576**	**2 000**	**12 000**

Note 8 Fordringer
Fordringene er vurdert til pålydende. Fordringene består av:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kundefordringer	8824	34153
Kunder interim	41 807	0
Sum kundefordringer	**50 632**	**34153**
Andre kortsiktige fordringer	0	32 879
Sum andre kortsiktige fordringer	**0**	**32 879**
Forskuddsbetalt faktura	146 040	146 040
Forskuddsbetalte kostnader	75 870	0
Sum andre fordringer	**221 910**	**146 040**
Sum fordringer	**272 542**	**213071**

Note 9 Bank
Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto i Dnb kr 265 755
Og sparekonto i Dnb kr 811 014

Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01	3 408 954	3 179 998
Årets resultat	69 826	-272 034
Egenkapital 31.12	**3 478 779**	**2 907 964**

Protokoll

Årsmøte 2024

Nyjordet, 20. mars 19:00 - 21:00

1 Konstituering

1.1: Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

> Vedtak
> Godkjenning av innkalling ble vedtatt med alminnelig flertall. Svaralternativ 1. Ja.

1.2: Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

> Vedtak
> Godkjenning av dagsorden ble vedtatt med alminnelig flertall. Svaralternativ 1: Ja.

1.3: Møteleder

Christian Engelstad

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

> Vedtak
> Godkjenning av møteleder ble vedtatt med alminnelig flertall. Svaralternativ 1: Ja.

1.4: Referent

Karin Kverneland Oyenuga

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

> **Vedtak**
> Godkjenning av referent ble vedtatt med alminnelig flertall. Svaralternativ 1: Ja.

1.5: Protokollvitner

Ragnar Hafsøe, Sajjad Hussain Naqvi

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

> **Vedtak**
> Protokollvitner ble vedtatt med alminnelig flertall. Svaralternativ 1. Ja.

1.6: Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Beskrivelse
Fullmaktskjema

Vedlegg
FULLMAKT 2023.docx

Flertallskrav
Orienteringssak

> **Kommentar**
> Hanan Debech og Karin K. Oyenuga var tellekorps ved at de telte opp registreringsskjema der det var nedskrevet hvem som var til stede, samt fullmaktsskjemaer.
> Antall deltakere totalt 72.
> Antall deltakere med stemmerett 62.
> Av deltakerne med stemmerett var 9 fullmakter.
>
> Ekstra kommentar:
> -5 personer gikk før møtet var slutt.
> -Møteleder og styret er også regnet inn i totalantallet av deltakere.
> -Styret hadde ved en feiltakelse sendt ut fullmaktsskjemaet fra 2023, dette gikk greit.

2 Årsrapport/Årsberetning

Beskrivelse
Er det noen kommentarer til godkjenningen?
Godkjennes slik den er?

Vedlegg
Årsberetning Nyjordet Vel 2023..pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

> **Vedtak**
> Årsberetningen ble kommentert fra flere enkeltpersoner.
> Styret og møteleder svarte på oppklarende spørsmål.
> Årsberetningen ble vedtatt med alminnelig flertall. Svaralternativ 1: Ja.

3 Saker fra styret

3.1: Vedtektsendring -dato for årsmøte

Beskrivelse
§ 5 ÅRSMØTE
"Ordinært årsmøte avholdes innen utgangen av mars hvert år".

Nytt forslag:
"Ordinært årsmøte avholdes innen utgangen av juni hvert år".

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

> **Vedtak**
> Saken ble nedstemt slik styre hadde fremstilt den.
> Årsmøte bestemte derfor at forslaget skulle gjøre om til
> "Ordinært årsmøte avholdes innen utgangen mai hvert år", for så å stemme på nytt.
>
> Årsmøte hadde flertall for dette forslaget:
> "Ordinært årsmøte avholdes innen utgangen av mai hver år" og vedtektsendring ble vedtatt på dette punktet under §5 Årsmøte med et 2/3 dels flertall.

3.2: Økning av felleskostnader

Beskrivelse
Styret foreslår å øke felleskostnadene med 350 kr mnd. med tilbakevirkende kraft fra 01.01.2024 grunnet økte vedlikeholdsutgifter.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

> **Vedtak**
> Økning av felleskostnader ble vedtatt med alminnelig flertall.
> Svaralternativ 1: For = 58 stemmer.
> Svaralternativ 2: Mot = 4 stemmer.

3.3: Regnskap og budsjett

Beskrivelse
Regnskap 2023 og budsjettet for 2024 blir lagt fram.

Vedlegg
Regnskap og budsjett.Årsmøte2024..pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

> **Vedtak**
> Regnskap og budsjett er tatt til etterretning og godtatt.
> Svaralternativ 1. ble vedtatt med alminnelig flertall.
>
> Kommentar:
> Det ble stilt en del oppklarende spørsmål som styret svarte på. Det ble løftet fram et ønske om en revisor fra noen beboere.
> Dette kan fremmes som egen sak fra beboere som ønsker dette til årsmøte i 2025.

3.4: Styrehonorar

Beskrivelse
Indeksregulert økning av styrehonorar.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

> **Vedtak**
> Indeksregulert økning av styrehonorar ble vedtatt med alminnelig flertall. Svaralternativ 1: For.

4 Innkommende saker

4.1: Parkering -Forslag fra Stine og René Büchner

Beskrivelse
Hei,
melder med dette inn sak til årsmøtet om å avvikle parkeringsselskapet. Dette med bakgrunn i at parkering på parkeringsplasser ikke har vært et problem i Nyjordstubben.
Parkering over tid inne på feltet som sperrer for utrykningskjøretøy, bør taues bort og dette bør Styret håndtere.

Styrets innstiling: Styret ønsker ikke å avvikle parkeringsselskapet, vi er ikke enige i at det ikke har vært et problem med parkering på Nyjordet. Vi er ikke enige i at styret skal håndheve parkeringsbestemmelsene, for det har fungert dårlig siden Nyjordstubben ble etablert.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

> **Vedtak**
> Sak 4.1, 4.3, 4.4, 4.7 og 4.8 ble slått sammen til én sak etter enighet med forslagstillerne i anledning sakenes likhet.
>
> Disse sakene ble stemt over samlet. Det ble da stemt FOR/MOT å fortsette med Uniparks håndhevelse av parkeringsbestemmelsene våre.
> Svaralternativ 1: 49 stemmer FOR å beholde ordningen med Unipark.
> Svaralternativ 2: 12 stemmer MOT å beholde ordningen med Unipark.
>
> (Én person hadde på dette tidspunktet forlatt årsmøte og det var bare 61 stemmeberettigede tilstede).
>
> Årsmøte vedtok med alminnelig flertall å beholde parkeringsreguleringen gjennom å fortsatt engasjere et parkeringsselskap for å håndheve Nyjordet Vel sine vedtekter.

4.2: Parkering -Forslag fra Helene Stenrud

Beskrivelse
Jeg ønsker at vi terminerer kontrakt med Unipark da dette parkeringssystemet ikke fungerer på ønsket måte. Det hadde vært bedre å ha parkeringskort til beboere og gjester. Det har aldri vært problemer med nok parkeringsplasser til beboere og gjester på de 23 årene vi har bodd her. 72 timers regelen fungerer dårlig. Nå er det ikke mulig for gjester å melde seg ut av parkeringen. Mange gjester kommer bare på korte besøk dvs i noen få timer og hvis samme gjest kommer etter 3 dager så blir det ugyldig parkering. Sånn som i juleferien feks så kan det være at samme gjest kommer kanskje 5 ganger og blir noen få timer. Da blir det problemer når man ikke kan melde seg ut ved utkjørsel og karantene ikke starter før etter 72 timer. Jeg synes også at beboere i Nyjordstubben må få lov å stå parkert på Nyjordstubbens parkeringsplasser uten 72 timers regel og karantenetid. Løsningen er at alle bileiere registrerer sine bilnummere hos styret og at de har lov å stå parkert på Nyjordstubben sine parkeringsplasser med parkeringskort

Styrets innstiling: Etter styrets oppfatning har samarbeidet med parkeringsselskapet fungert godt. 72- timers regelen følger av vedtektene, og en endring av denne fordrer en endring av vedtektene.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

> **Vedtak**
> Styret informerte om at de som ikke har tekniske hjelpemiddel og av den grunn ønsker parkeringskort kan få dette. Disse kan parkere innenfor 72-timers regelen.
> Forslagsstiller trakk forslaget da han fikk tilbud om parkeringskort.
> Det ble også løftet fram at en evt. vedtektsendring på 72-timers regelen må fremmes til neste årsmøte i 2025 ved behov.

4.3: Parkering -Forslag 1. fra Irene Johansen og Tom Hansen

Beskrivelse
Forslag til vedtak på årsmøtet.
Uten vedtak som gir nødvendig grunnlag og hjemmel for å engasjere et firma, som på vegne av Nyjordet Vel skal kontrollere parkering og kunne sanksjonere ved overtredelser, så må innført ordning, og avtalen inngått med eksternt firma, termineres.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

> **Vedtak**
> Sak 4.1, 4.3, 4.4, 4.7 og 4.8 ble slått sammen til én sak etter enighet med forslagstillerne i anledning sakenes likhet.
>
> Disse sakene ble stemt over samlet. Det ble da stemt FOR/MOT å fortsette med Uniparks håndhevelse av parkeringsbestemmelsene våre.
> Svaralternativ 1: 49 stemmer FOR å beholde ordningen med Unipark.
> Svaralternativ 2: 12 stemmer MOT å beholde ordningen med Unipark.
>
> (Én person hadde på dette tidspunktet forlatt årsmøte og det var bare 61 stemmeberettigede tilstede).
>
> Årsmøte vedtok med alminnelig flertall å beholde parkeringsreguleringen gjennom å fortsatt engasjere et parkeringsselskap for å håndheve Nyjordet Vel sine vedtekter.

4.4: Parkering -Forslag 2. fra Irene Johansen og Tom Hansen

Beskrivelse
Det foreslås endringer av Nyjordet Vels vedtekter, punkt 8.6, med underliggende tekst, slik:

«Ved parkering utenom faste parkeringsplasser og på gjesteparkeringsplasser, og ved overtredelse av 72-timers regelen for sammenhengende parkering, kan styrets medlemmer, eller de(n) styret bemyndiger iverksette følgende tiltak:
- På eget initiativ kontrollere parkering, og påtale overtredelser av Nyjordet Vels parkeringsbestemmelser
- Engasjere et firma som på vegne av styret i Nyjordet Vel utfører parkeringskontroll og som har hjemmel til å sanksjonere mot overtredelser. Sanksjoner gis normalt i form av kontrollgebyr. I forbindelse med overtredelser der kjøretøy er til hinder for fremkommelighet, kan borttauing iverksette. All kontroll og sanksjonering skal til enhver tid være iht nasjonale lover, regler og bestemmelser for slik virksomhet».

Hvis det vedtas vedtektsendringer som hjemler innleid hjelp til parkeringskontroll og sanksjonering, så foreslås det at årsmøtet vedtar generelle retningslinjer som ligger til grunn for kontroll og sanksjonering. Disse retningslinjene tas ikke inn i vedtektene, men skal ligge til grunn for teksten i avtalen som inngås mellom Nyjordet Vel og firmaet som gir kontrakt på kontroll og sanksjonering.

- Kontroll med parkering skal i hovedsak rettes mot parkeringsovertredelser på Nyjordet Vels indre veisystem. Området som kontrolleres, og eventuelt sanksjoneres, skal være på Nyjordet Vel felles grunn innenfor gårdsnummer 176, bruksnummer 32 i Oslo. I mindre grad skal kontroll av faste oppmerkede parkeringsplasser kontrolleres opp mot 72-timers regelen. Kun ved særdeles stor overtredelse skal kontrollgebyr ilegges der hvor 72-timers regelen gjelder

- 72-timers regelen skal ikke gis karantenetid
- Når overtredelse av parkeringsbestemmelsene påvises skal det gjennomføres ny kontroll tidligst etter 20 minutter før kontrollgebyr ilegges.

Ytterligere grunnlag for forslaget fra forslagsstillerne:
Styret i Nyjordet har i løpet av 2023 innført kontroll av parkeringsbestemmelsene gjeldende for Nyjordet Vels område. Kontrollen er satt bort til eksternt firma som på vegne av styret i Nyjordet kontrollerer, og ved feilparkeringer sanksjonerer. Sanksjons måte er å ilegge et kontrollgebyr der hvor det fra firmaets side oppfattes at kjøretøy er parkert i strid med gjeldende vedtekter og skilting.
a. Årsmøtevedtak i 2019 og 2020
Sak 5 under årsmøtet i 2019, var «Kontroll av Nyjordet Vels parkerings-bestemmelser».

Årsmøtet vedtok:
«Etter en lengre diskusjon ble det vedtatt at styret sjekker ut muligheten for å engasjere firma for å bøtlegge biler som står feilparkert inne på området etter en viss tid (f.eks 20 min), iht våre vedtekter. Det ble presisert at det i denne omgang ikke gjelder parkering på felles-plasser. Det ble også presisert at det kun er få beboere (gjengangere) som parkerer inne på feltet over lengre tid, men at dette kan skape problemer bl.a. ved utrykning.

Forutsetningen er at ordninger som måtte innføres har grunnlag i, og fullt ut følger alle offentlige lover og regler for slik virksomhet.»
Under årsmøtet i 2020 ble beslutningen i 2019 tatt opp under sak nr 4, «Parkeringskontroll på Nyjordet Vels indre veisystem ved bruk av eksternt firma»
Her ble det fremmet forslag til vedtektsendringer som ville gi hjemmel til å engasjere et eksternt firma for å kontrollere parkering og sanksjonere ved overtredelse av parkeringsbestemmelsene. Forslaget var i hovedsak i forhold til føringer og premisser som årsmøtet i 2019 ga styret. Selv om forslaget i 2020 var i tråd med føringer fra 2019, så oppnådde ikke forslaget nødvendig flertall. Etter årsmøtet i 2020 var det derfor ikke hjemmel til hverken å gjøre nødvendige vedtektsendringer, eller engasjere et firma for kontroll av parkering og sanksjonering ved overtredelser. Det er ingen endringer i hjemmelsgrunnlaget for innføring av kontrollregime og sanksjonering fra årsmøtevedtak i 2020 til styrets innføring i 2023. Den eneste endringen er at det i under årsmøtet i 2023 ble foretatt justeringer i vedtektene der nåværende punkt 8.6 inngikk i tidligere vedtekters punkt 11. Ordlyd er ikke endret.

Styrets innstilling:

Styret er skeptiske til en ordning som innebærer at styremedlemmene selv skal kontrollere parkeringsplassene, da det er en ordning som ikke har fungert og som skaper mye ekstraarbeid for styret. Styret av en den oppfatning at det ikke er nødvendig med en vedtektsendring for å engasjere parkeringsselskap. Dersom årsmøte ønsker at det bør fremgår klarere av vedtektene, er styret imidlertid ikke imot dette. Styret er som utgangspunkt skeptiske til at det vedtas retningslinjer som ikke inntas i vedtektene. Uten karantentid er det umulig å gi parkeringsselskapet et klart mandat.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

> **Vedtak**
> Sak 4.1, 4.3, 4.4, 4.7 og 4.8 ble slått sammen til én sak etter enighet med forslagstillerne i anledning sakenes likhet.
>
> Disse sakene ble stemt over samlet. Det ble da stemt FOR/MOT å fortsette med Uniparks håndhevelse av parkeringsbestemmelsene våre.
> Svaralternativ 1: 49 stemmer FOR å beholde ordningen med Unipark.
> Svaralternativ 2: 12 stemmer MOT å beholde ordningen med Unipark.
>
> (Én person hadde på dette tidspunktet forlatt årsmøte og det var bare 61 stemmeberettigede tilstede).
>
> Årsmøte vedtok med alminnelig flertall å beholde parkeringsreguleringen gjennom å fortsatt engasjere et parkeringsselskap for å håndheve Nyjordet Vel sine vedtekter.

4.5: Parkering -Forslag fra Marina S. Erlandsen

Beskrivelse
I dag finnes det ikke noen tidsbegrensning på hvor lenge man kan stanse utenfor husene inne på området, som gjør det vanskelig å forholde seg til. Alle har forskjellige behov og det kan være forskjellige grunner til at man ikke rekker å lesse av bilen på 5 minutter. Det bør være lov å stanse for av/pålessing i 30-60 (tid må spesifiseres) minutter inne på området - utenfor husene.

Styrets innstilling:
Foreslått endring innebærer en vedtektsendring, noe styret ikke innstiller på. Dagens formulering om «Det er kun tillatt med på- og avstigning og nødvendig kjøring», bør bli stående uendret

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

> **Vedtak**
> Styret og forslagsstiller ble enige om at vedkommende kan sende en sms om en "akutt situasjon" oppstår. Alle kan kontakte styrerepresentanter på sms for å få "fredet" en bil for en liten stund (ved akutt behov). Det ble ikke behov for å stemme over dette pga. enighet i staken.

4.6: Parkering - Forslag 1. fra John E. Johnsen

Beskrivelse
Forslag til vedtak på årsmøte 2024 i Nyjordet Vel
Alle medlemmer av styret i Nyjordet Vel skal ha boligadresse Nyjordstubben.
Boligadresse skal være registrert i Folkeregisteret. Flytter et styremedlem fra Nyjordet overtas vervet av varamedlem.
Styremedlem som ikke har adresse Nyjordstubben må derfor trekke seg.

Styrets innstilling:
Styret ser ikke behov for en slik endring av vedtektene.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

> **Vedtak**
> Styre informerte litt om prosedyren ved fordeling av styreverv og ansvar når et styremedlem flytter i sin styreperiode. Rådet styret har fulgt (etter konferering med Sefbo) er at vedkommende som har flyttet kan sitte i vervet sitt ut styreperioden. Det vanligste er at styremedlemmet som har flyttet mister sine styreoppgaver og at et fast medlem trer inn i dens fravær. Et annet alternativ kunne vært å innkalle til et ekstraordinært årsmøte for å få inn en ny styrerepresentant.
>
> Årsmøte stemte over saken og ønsket ikke en vedtektsendring i denne saken.
> Svaralternativ 1: 5 personer er FOR å endre vedtektene.
> Svaralternativ 2: 54 personer var MOT å endre vedtektene.
>
> (3 personer hadde forlatt møte da denne saken ble stemt over og det var 59 stemmeberettigede tilstede).

4.7: Forslag 2. fra John E. Johnsen

Beskrivelse
Avtale med eksternt parkeringsselskap må forelegges Årsmøte for godkjennelse, både teknisk og økonomiske forhold.
Styrets avtale med eksternt parkeringsselskap må avsluttes inntil en eventuell avtale er godkjent av Årsmøtet.

Styrets innstilling: Jfr. § 8.6 i vedtekter kan styret bemyndige den de vil velge til og kontrollerer vedtektenes bestemmelse. Parkeringsselskapet følger vedtektene med en teknisk tilpassing grunnet dagens måte å kontrollere kjøretøy på. Tilpasningen er karantenetid og bøte legging av overtredelse. Tjenesten er gratis for Nyjordet Vel. Styret anbefaler å stemme mot forslaget.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

> **Vedtak**
> Sak 4.1, 4.3, 4.4, 4.7 og 4.8 ble slått sammen til én sak etter enighet med forslagstillerne i anledning sakenes likhet.
>
> Disse sakene ble stemt over samlet. Det ble da stemt FOR/MOT å fortsette med Uniparks håndhevelse av parkeringsbestemmelsene våre.
> Svaralternativ 1: 49 stemmer FOR å beholde ordningen med Unipark.
> Svaralternativ 2: 12 stemmer MOT å beholde ordningen med Unipark.
>
> (Én person hadde på dette tidspunktet forlatt årsmøte og det var bare 61 stemmeberettigede tilstede).
>
> Årsmøte vedtok med alminnelig flertall å beholde parkeringsreguleringen gjennom å fortsatt engasjere et parkeringsselskap for å håndheve Nyjordet Vel sine vedtekter.

4.8: Parkering -Forslag fra Tom-Stian Johnson

Beskrivelse
Innledning fra styret:
Styret har korrespondert med forslagstiller i et forsøk på å få tydeliggjort hva som foreslås, og hvordan forslagene kan voteres over på en ryddig måte. Man har ikke kommet i mål her, slik at både forslagstillers opprinnelige forslag, og styret omskrevne forslag legges ved her. Det blir opp til forslagstiller å beslutte hvordan han ønsker forslagene votert over.

1. Votering over reversering av styreinnført parkeringsovervåking (med bøtelegging av beboere og gjester). Gjennomgang av styrets fremgangsmåte i saken. Årsmøtets vurdering, med evt. innføring av vedtektsendring, som muliggjør erstatning av styrets medlemmer.

a. Gjennomgang av styrets fullmakter, herunder hvordan styret kan innføre parkeringsordning som tidligere er nedstemt av Vellets Årsmøte, inkludert innføring av bøtelegging, som hverken er forankret i Vellets vedtekter, forelagt eller godkjent av et Årsmøte.
b. Styrets kommunikasjon med beboere, hvor innsigelser med begrunnet krav om reversering av parkeringsordningen, hverken er blitt tilfredsstillende besvart, hensyntatt, imøtekommet eller etterkommet.
c. På bakgrunn av styrets tilsvar til punktene a-b. ovenfor, og ut fra Årsmøtets vurdering av disse,
votering om å innføre vedtektsendring, hvormed Årsmøtet kan kreve styrets medlemmer erstattet
som følge av mistillit.
Leilighet NS049, Nyjordstubben 49

Hei!
Styret går nå igjennom innkomne forslag til årsmøte. Det er litt uklart for styret hvilke konkret forslag til votering du ønsker fremmet? Styret må be om at du omskriver forslaget slik at det konkret fremgår hva du ønsker votering over. Ift. punkt C er det ikke nødvendig med en vedtektsendring for å kaste et styre. Dersom årsmøte har mistillit, dvs. mer enn 50 %, kan styret når som helst avsettes. Frist for tilbakemelding er 10. februar.

Styret

Hei!
Det vises til henvendelse fra styret datert 2. februar, 2024. Innledningsvis, ønsker jeg å presisere at dette ikke hadde vært en sak, dersom beboerne på Nyjordet hadde fått seg forelagt styrets forslag til ny «parkeringsordning», og etter vedtektene fått anledning til å godkjenne styrets forslag med tilhørende vedtektsendringer i forkant av kontraktsinngåelse med UniPark og implementering av ordningen. Min primære bekymring er at dette ikke er forsøkt gjort, og at det i styrets kommunikasjon heller ikke fremkommer noen erkjennelse av at dette burde ha vært gjort. Den store bekymringen er hva et styre i fremtiden vil kunne foreta seg, og implementere, uten å involvere beboerne.

Sak: Styreinnført Parkeringsordning - Gjennomgang med 2 voteringer
1. Straks stoppe og avvikle styreinnført registreringsplikt for kjøretøy som parkerer inne på Nyjordets område, herunder overvåking med bøtelegging for overtredelser av parkeringsbestemmelsene, samt oppsigelse av avtale om håndhevelse av dette, som styret uten godkjenning fra beboerne, har inngått
med firma UniPark.
Hvis «Nedstemt»:

Styret vil ha forberedt og fremlegger for Årsmøtet å godkjenne tekst til nødvendige vedteksendringer, med ordlyd som legitimerer:
a. registreringsplikt for alle kjørtetøy som parkerer på Nyjordet
b. parkeringsingsovervåking med bøtelegging (som nytt, godkjent sanksjonsmiddel) for overtredelse
av parkeringsbestemmelsene
Hvis «Vedtatt»:
a. Straks stoppe og avvikle styreinnført parkeringsordning og si opp avtalen med firma UniPark om registrering og parkeringsingsovervåking med bøtelegging
b. Straks foreta nødvending endring av skilting
2. Om sittende styre har Årsmøtets fortsatte tillit, etter avstemmingsresultat for pkt. 1 ovenfor og gjennomgang av styrets handlemåte i «parkeringssaken» som følger:
Styret bes kort å redegjøre for hvilke fullmakter de mener å ha hatt for å kunne innføre registreringsplikt for kjøretøy som parkerer på Nyjordet og bøtelegging av beboere og deres gjester, når:
a. dette er gjort uten på forhånd å ha forelagt saken til godkjenning av Nyjordets beboere
b. innføring av registreringsplikt og bøtelegging ikke er forankret i Vellets vedtekter

c. forslag om slik parkeringsordning er nedstemt på tidligere Årsmøte i Nyjordet Vel
d. punktene a. til c. skriftlig ble kommunisert styret straks etter mottak av første informasjon til
beboerne og i god tid før implementering av ordningen I tillegg bes styret redegjøre for om det ser seg å ha kunnet handle og kommunisere annerledes, når
beboeres innsigelser og begrunnede protester ikke oppleves tilfredsstillende besvart, hensyntatt eller etterkommet.
Om styret ser seg i stand til å kunne ta selvkritikk for dette.
Hvis «Nedstemt»:
Styret fortsetter og har Årsmøtets tillit
Hvis «Vedtatt»:
Arbeid igangsettes for å erstatte styrets medlemmer
Med vennlig hilsen
Tom-Stian Johnson

Hei igjen,

Etter styrets syn må ditt saksanlegg omskrives noe, da dette blir for uryddig, og nok vanskelig for mange å henge med på. Det er også lagt inn noen forutsetninger, som ikke styret står bak. Styret har som eksempel ingen plan om å fremsette forslag om vedtektsendring.

Vi har gjort et forsøk på å fremstille forslagene dine på en enklere måte. Hva tenker du om følgende saksfremstilling:

Sak: Styreinnført Parkeringsordning

Forslag 1: Straks stoppe og avvikle styreinnført registreringsplikt for kjøretøy som parkerer inne på Nyjordets område, herunder overvåking med bøtelegging for overtredelser av parkeringsbestemmelsene, samt oppsigelse av avtale om håndhevelse av dette, som styret uten godkjenning fra beboerne, har inngått med firma UniPark.

Forslag 2: Mistillitsforslag mot det sittende styret.

Styret bes kort å redegjøre for hvilke fullmakter de mener å ha hatt for å kunne innføre registreringsplikt for kjøretøy som parkerer på Nyjordet og bøtelegging av beboere og deres gjester, når:
a. dette er gjort uten på forhånd å ha forelagt saken til godkjenning av Nyjordets beboere
b. innføring av registreringsplikt og bøtelegging ikke er forankret i Vellets vedtekter
c. forslag om slik parkeringsordning er nedstemt på tidligere Årsmøte i Nyjordet Vel
d. punktene a. til c. skriftlig ble kommunisert styret straks etter mottak av første informasjon til
beboerne og i god tid før implementering av ordningen
I tillegg bes styret redegjøre for om det ser seg å ha kunnet handle og kommunisere annerledes, når
beboeres innsigelser og begrunnede protester ikke oppleves tilfredsstillende besvart, hensyntatt eller etterkommet.

Det foreslås at hele det sittende styre kastet.

Dersom dette forslaget oppnår flertall, må det velges et nytt styre.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
Sak 4.1, 4.3, 4.4, 4.7 og 4.8 ble slått sammen til én sak etter enighet med forslagstillerne i anledning sakenes likhet.

Disse sakene ble stemt over samlet. Det ble da stemt FOR/MOT å fortsette med Uniparks håndhevelse av parkeringsbestemmelsene våre.
Svaralternativ 1: 49 stemmer FOR å beholde ordningen med Unipark.
Svaralternativ 2: 12 stemmer MOT å beholde ordningen med Unipark.

(Én person hadde på dette tidspunktet forlatt årsmøte og det var bare 61 stemmeberettigede tilstede).

Årsmøte vedtok med alminnelig flertall å beholde parkeringsreguleringen gjennom å fortsatt engasjere et parkeringsselskap for å håndheve Nyjordet Vel sine vedtekter.

Kommentar:
Forslaget om å kaste styre ble trukket av forslagstiller.

5 Valgkomité

Beskrivelse
Nye medlemmer; Stine Büchner (nr. 173) og Rune Svendsen (nr. 163).
Leder: Mariann Eivindsen Kulø Hagen (nr. 29).

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

> **Vedtak**
> Valgkomitéen ble godtatt med alminnelig flertall. Svaralternativ 1: For.
> Valgkomiteen for 2024/2025 er:
> Leder: Mariann Eivindsen Kulø Hagen (nr. 29).
> Medlemmer:
> Ann-Kathrin Wangen (nr. 2).
> Stine Büchner (nr. 173).
> Rune Svendsen (nr. 163).
>
> Kommentar:
> Tone Gobel (nr. 153) har gått ut av valgkomiteen.

6 Valg

Styreleder
Inger-Lise Hemmingby (For 1 år)

> **Vedtak**
> Vedtatt med alminnelig flertall.

Styremedlem (2 til valg)
Tone Gobel (For 2 år)

> **Vedtak**
> Vedtatt med alminnelig flertall.

Varamedlem (2 til valg)
Hanan Debech (For 1 år)
Besim Ramadani (For 1 år)

> **Vedtak**
> Vedtatt med alminnelig flertall.

Signaturer

Sajjad Hussain Naqvi /sign	21.03.2024 18:18
Ragnar Hafsøe /sign	21.03.2024 19:57
Christian Engelstad /sign	22.03.2024 09:18

Brækhus Advokatfirma har på oppdrag fra styret i Nyjordet Vel (NV) sett nærmere på hvordan NV kan posisjonere seg og sine medlemmer ifm. finansering og gjennomføringen av den nødvendige rehabiliteringen av garasjeanleggene.

Rehabiliteringskostnadene er antatt å utgjør kr.100-200.000 per medlem/husstand. Da dette ikke er en ubetydelig sum for en normal husholdning, og det erfaringsmessig vil kunne være enkelte medlemmer som vil har utfordringer med å betale for seg, er det særlig viktig at NV gis mulighet for effektiv inndrivelse av eventuelt utestående. NV må for enhver pris unngå å havne i betalingsmislighold overfor entreprenør, da dette vil kunne medføre ekstrakostnader og i verst fall at arbeidene stopper opp midt i prosjektet.

Styret har erfart at bankene er skeptiske til å gi lån til NV. Advokatfirmaet har også tatt noen runder via sitt kontaktnett, men opplever den samme skepsisen. Dette skyldes flere forhold, men særlig fremhever bankene at man er skeptiske til å låne penger til et vel, at pant i tomten NV er hjemmelshaver til ikke gir tilstrekkelig sikkerhet, samt uklarheter ift. eierforhold og vedtektsformuleringer.

Vår oppfatning er at den beste løsningen vil være at NV tar opp et lån, og at lånet betjenes gjennom en økning av medlemskontingent (felleskostnadene) tilsvarende lånekostnaden. Styret jobber derfor videre med dette frem mot en ekstraordinær generalforsamling det det skal fattes vedtak om valg av entreprenør og finansering av prosjektet.

For å posisjonere NV til likevel å kunne få et lånetilsagn vil vi anbefale enkelte endringer i vedtektene. I denne forbindelser har vi forsøkt å sette oss inn i NVs historikk og særlig eierforhold knyttet til garasjeanleggene. Dette vil bli kort oppsummert i det følgende.

Medlemmenes rekkehus ble tilbake i 1985 kjøpt og solgt som selveierboliger på festet tomt. Det fremgår av den opprinnelig kjøpekontraktenes pkt.1 c) at

«*Kjøper får <u>eksklusiv bruksrett</u> til en biloppstillingsplass i eget parkeringsanlegg etter nærmere anvisning av selger*».

Det følger videre av kjøpekontraktenes pkt. 8 at

«*Velforeningen skal overta de i bebyggelsesplanen avsatte fellesarealer, samt garasjeanlegg, og forestå gjennomføringen av de fellesforpliktelse som påhviler boligeierne, samt andre oppgaver av felles interesse*»

Disse kjøpsvilkår samsvarer med grunnboksopplysningene på tomten med gnr. 176 og bnr. 32, der garasjeanleggene er plassert, og der det fremgår at Nyjordet Vel er hjemmelshaver.

Kommune: 0301 OSLO
Gnr: 176 Bnr: 32

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2001/57297-1/105 24.09.2001	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 2 500 000 NYJORDET VEL LØPENR: 5801879

Det har etter det opplyste være flere former for organisering i forbindelse med utbygging på tak, men det er ingen forhold som tyder på at det har skjedd et reelt eierskifte i denne anledning.

I 2001 hentet NV inn kapital fra medlemmene, samt at det ble tatt opp et lån for å kjøpe ut tomten fra bortfester Oslo kommune. Dette var imidlertid et beskjedent lån sammenlignet med forventet lånebehov ved rehabilitering av garasjeanleggene.

Vi er kjent med at enkelte av NVs medlemmer er av den oppfatning av man eier hver sin garasjeplass, og deler av tomten. Denne oppfatningen samsvarer altså ikke med verken de opprinnelige kjøpekontraktene, eller tinglyste opplysninger i grunnboken.

NVs vedtekter pkt. 10.14 gir etter vår oppfatning utrykk for et eierskap som ikke stemmer med realitetene, da denne lyder

«*Nyjordet Vel ved styret har ansvaret for drift og vedlikehold av garasjeanleggene, jf. vedtak fra ordinær generalforsamling i 1995. Vedtaket endrer ikke faktiske eierforhold. Anleggene eier Nyjordet Vels boligeiere sammen der hver enkelt har 1/173-del eierskap for anlegget totalt, mens den enkelte boligeier eier sin egen parkeringsplass i parkerings-anleggene. Denne følger hver enkelt bolig, og kan ikke selges separat*.»

Det vises innledningsvis i vedtekten til et vedtak fra generalforsamling i 1995, og at dette vedtaket ikke endrer de faktiske eierforhold. Den neste setningen gir derimot uttrykk for det motsatte, altså en endring, når det fremgår at garasjeanlegget eies med 1/173 de av hver av boligeierne. Ordlyden må da forstås som at garasjeanlegget ikke eies av NV, men eies i et realsameie av boligeierne. Så vidt oss bekjent har et slik sameie aldri blitt stiftet.

Denne vedtekten gir uttrykk for et eierskap som ikke stemmer, og bør etter vårt syn fjernes. Dette fordi den er uriktig, men i denne sammenheng særlig fordi det skaper vanskeligheter for NV ift. lånetilsagn. Dette som en følge av at eiendommens verdi naturlig nok er langt lavere uten eierskap til garasjeanlegget.

At vedtekten fjernes vil ikke innebære en realitetsendring, og hver boligeier har rett på hver sin parkeringsplass i kraft av sin bruksrett. Vedlikeholdsansvaret vil fortsatt påligge NV i medhold av vedtektene, som samsvarer med opplysninger som fremgår at de opprinnelige kjøpekontraktene.

Vårt forslag er altså først ledd i vedtektenes pkt. 10.14 endres. Andre og tredje ledd bli stående.

§ 10.14 først ledd foreslås endret til:

Medlemmene har eksklusiv rett bruksrett til hver sin biloppstillingsplass i garasjeanlegget. Bruksretten og plassen følger medlemmets bolig.

Vedtektsendringer krever 2/3 flertall, jfr. vedtektenes pkt. 7.1.

Finansering av prosjektet

Dersom prosjektet verken i sin helhet eller delvis vil kunne lånefinansieres, vil det i ekstraordinær generalforsamling måtte fattes vedtak om kapitalinnskudd fra medlemmene/boligeierne.

Det bør settes en innbetalingsfrist for beløpet (estimert til kr.100.000-200.000 per eier) i forkant av at kontraktarbeidene påbegynnes. Dersom det skulle være enkelte eiere som ikke klarer å reise kapitalen, vil styret måtte vurdere å tilby nedbetaling over noe tid, eksempelvis samsvarende med betalingsplanen mellom NV og entreprenør.

Dersom banken er villig til å gi lån tilsvarende summen for de som ikke kan reise kapital, vil nedbetaling måtte skje iht. bankens betalingsplan. Det vil da påløpe rentekostnader som fordeles mellom eierne som ikke har betalt inn sin del. Det bemerkes at renten vil være høyere enn det eier selv vil kunne oppnå hos egen bank.

Foreløpige samtaler med banken tilsier at lån vil forutsette at banken også vil kreve pant i eiendommen, enten direkte eller via NV, hos de eierne som ikke betaler beløpet innen fristen.

Alternativene blir da:

1. Eier betaler kr. X innen nærmere angitt dato

2. Eier betaler iht. angitt betalingsplan i kontrakten med entreprenør. NV gis pant i eiers eiendommen

Forutsatt at bankene er villig til å gi lån for restsum:

3. Eier betaler iht. bankens nedbetalingsplan (avdrag og renter), og må akseptere at NV/Bank tar pant i deres eiendom.

Vi foreslår at det fattes vedtak i den ekstraordinære generalforsamlingen om ovennevnte finansieringsalternativer.

Tvangsinndrivelse må igangsettes umiddelbart ved mislighold. Mislighold av betalingsforpliktelsen vil kunne føre til forsinkelser i prosjektet, i verste fall stopp i arbeidene, og merkostnader for NV/fellesskapet.

VEDTEKTER
FOR
NYJORDET VEL

Org.nr. 998 846 471

ÀJOUR PER 20.03.2024

INNHOLDSFORTEGNELSE

Paragraf	Navn	Side
1	Navn	1
2	Formål	1
3	Medlemskap	1
4	Kontingent	1
5	Årsmøte	2
6	Ekstraordinært årsmøte	2
7	Votering	3
8	Styret	3
9	Oppløsning	4
10	Trafikk og parkering	4

§ 1 NAVN

Foreningens navn er Nyjordet Vel med organisasjonsnummer 998 846 471.

§ 2 FORMÅL

Nyjordet Vel er en partipolitisk nøytral forening som omfatter eiere av de boliger som er oppført på Nyjordet Vels tomter, gnr. 176 bnr. 32 i Oslo. Spesifisert til Nyjordstubben 1-173.

Velforeningens formål er å fremme og ivareta medlemmenes felles interesser i området, virke for stedets sosiale og fysiske miljø, og beboernes trivsel og sikkerhet. Videre skal Velforeningen ha ansvaret for opparbeidelse, vedlikehold og administrasjon av fellesarealet, samt garasjeanlegget, likeledes av alle fellesanlegg med infrastruktur som er eller blir underlagt området. Velforeningen kan ta opp alle saker som kan fremme disse formål.

§ 3 MEDLEMSKAP

3.1 Enhver boligeier i Velforeningens geografiske område har rett og plikt til å være medlem.
- Hvis en og samme boligeier eier flere boliger innenfor Nyjordet Vel, skal det betales medlemskontingent for hver bolig.
- Ved mer enn en eier av samme bolig, må eierne skriftlig meddele Velforeningen hvilken boligeier medlemskapet skal lyde på. Medlemskapet kan lyde på inntil to personer, men kun én er stemmeberettiget. Medlemmer som flytter ut av foreningens område styrkes som medlemmer.

3.2 Alle medlemmer har rett til å delta på årsmøte og er valgbare til tillitsverv i foreningen.

3.3 Medlemmer som skyldes kontingent iht. § 4 for mer enn ett år, har ikke stemmerett eller andre rettigheter. For skyldig beløp for de tre siste årene, har Velforeningen panterett i tomt og byggverk som medlemmet har på tomten

3.4 Ved eiendomsoverdragelse skal selger skriftlig informere styret om den nye eierens navn og fødselsdato, samt tidspunkt for overtakelse, senest 14 dager før overtakelse. Den nye eiers plikter til å betale kontingent inntrer fra og med overtakelse av eiendommen.

3.5 Garasjeplassen/biloppstillingsplassen følger boligen ved salg og kan ikke selges separat. Utleie av egen parkeringsplass kan kun skje til andre medlemmer i Velforeningen.

3.6 Ved utleie av bolig plikter eier å opplyse styret om egen bostedsadresse. Styret skal også informeres om leietakers personalia. Slik informasjon skal gis før leietaker flytter inn.

3.7 Kontaktinformasjon som e-post og mobilnummer benyttes kun for å informere medlemmene om Velforeningens aktiviteter. Informasjonen slettes når det ikke lenger er behov for den.

3.8 Fjernvarmeanlegget kan ikke forandres eller ombygges uten skriftlig godkjennelse fra Hafslund Oslo Celsio. Kopi av godkjennelse sendes styret

§ 4 KONTIGENTEN (FELLESKOSTNADER)

4.1 Årsmøte fastsetter medlemskontingenten.

4.2 Kontingenten skal betales innen fastsatt frist. Ved for sen betaling påløper forsinkelsesrente.

4.3 Beløpet kan justeres iht. konsumprisindeksen én gang hver 12. måned.

4.4 Festeavgiften innkreves separat av medlemskontingenten kfr. bestemmelsene i fremfestekontrakten.

4.5 Foreningens kontante midler skal settes inn på bankkonto som disponeres av styreleder og kassereren i fellesskap.

§ 5 ÅRSMØTE

5.1 Årsmøtet er Velforeningens øverste organ. Ordinært årsmøte avholdes innen utgangen av mai hvert år. Tid og sted bestemmes av styret og bekjentgjøres med minst fire ukes varsel. Forslag til saker må være sendt til styret innen fristen som styret bestemmer.

5.2 Innkallingen skal inneholde:
- Styrets årsberetning
- Årsregnskapet
- Budsjettforslag
- Valgkomitéens forslag
- Alle forslag som rettidig har kommet inn

5.3 Når innkallelse er foretatt på ovennevnte måte, er årsmøtet beslutningsdyktig ved de fremmøtte medlemmer.

5.4 Årsmøtet behandler:
- Godkjennelse av innkallingen og dagsorden

- Valg av møteleder, referent og en møtedeltaker til å undertegne protokoll sammen med møteleder
- Styrets årsberetning
- Revidert regnskap og budsjett for kommende år
- Fastsette kontingent
- Innkomne forslag
- Valg av
    - Styrets leder med en funksjonstid på ett år av gangen
    - Ett styremedlem av totalt tre styremedlemmer med en funksjonstid på to år, slik at medlemmer er på valg hvert år
    - To varamedlemmer for styret
    - To revisorer
    - En leder av valgkomite
    - To medlemmer av valgkomite
- Eventuelt

§ 6 EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

6.1 Ekstraordinært årsmøte kan holdes når styret finner det nødvendig eller minst 30 medlemmer forlanger det med skriftlig begrunnelse. Innkalling skjer på samme måte som for ordinært årsmøte og må utførlig angi de sakene som ønskes behandlet.

6.2 Det kan ikke kreves ekstraordinært årsmøte for å ta opp saker som har funnet sin avgjørelse siste, ordinære årsmøter. Det kan heller ikke fremmes saker som grenser opp mot de voteringer og vedtak som ble fattet på siste, ordinære årsmøter, og som klart indikerer at sakene har til hensikt å overprøve og omgjøre de vedtak som er fattet på ordinært årsmøte.

Eneste unntaket er der det på ordinære eller ekstraordinære årsmøter er gjort vedtak som det i ettertid viser seg strider mot norsk lovgivning, eller mot regler og forordninger foretatt av statlige og kommunale myndigheter.

§ 7 VOTERING

7.1 Vedtektsendringer og oppløsning krever 2/3 flertall. Alle øvrige avgjørelser treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet avgjør styreleders stemme.

7.2 Eksisterende vedtektsendringer kan kun endres på ordinært årsmøte.

7.3 Årsmøtet fastsetter selv om avstemming skal være skriftlig. Hvert medlem har en stemme, men likevel begrenset etter punkt 3.1 andre strekpunkt

7.4 Medlemmer som ikke har anledning til å delta på årsmøtet, kan ved skriftlig, datert fullmakt overføre sin stemmerett til en annet medlem.
- Et og samme medlem kan kun gis én fullmakt fra et annet medlem.
- Etter at årsmøtet er satt skal det opplyses om hvem som møter med fullmakt, og hvilket medlem som har gitt sin fullmakt.

§ 8 STYRET

8.1 Velforeningen ledes av et styre, som er foreningens øverste myndighet mellom årsmøtene.

8.2 Styret skal:
- Innkalle til og avholde årsmøte.
- Iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser, herunder sørge for at festekontrakten med Oslo kommune oppfylles.
- Stå for velforeningens daglige ledelse, og ivareta medlemmenes interesser overfor andre instanser.
- Forvalte foreningens eiendeler / eiendom, samt føre kontroll med foreningens økonomi.
- Etter behov opprette komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- Etter beste evne søke å oppfylle foreningens formål etter gjeldende vedtekter.
- Representere foreningen utad.

8.3 Styremøte avholdes når lederen finner det nødvendig eller når minst to medlemmer av forlanger det. Alle saker og korrespondanse skal legges frem på styremøtet. Styrets vedtak skal nedtegnes i et styrereferat, og dissenser skal anmerkes dersom dette forlanges. Styret er beslutningsdyktig når minst tre styremedlemmer er til stede. Styret skal føre protokoll over alle møter, samt sørge for et velordnet arkiv.

8.4 Styrebeslutninger krever alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har lederen dobbeltstemme.

8.5 Styret har disposisjonsrett over velforeningens midler til alminnelige administrative formål, og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak. Følgende begrensninger gjelder:
- Styrets leder alene, eller minst to andre styremedlemmer sammen, har signaturrett og fullmakt til å opptre på vegne av Nyjordet Vel.
- Styret kan foreta enkeltinnkjøp/investeringer for inntil kr 150 000 uten godkjenning fra årsmøtet. Forutsetningen er at det er dekning i Nyjordet Vels disponible midler. Slike investeringer kan foretas utover vedtatt budsjett. Forklaring skal gis på påfølgende årsmøte
- Styrets leder og styrets kasserer har begge prokura i saker som angår Nyjordet Vel, samt fullmakt til å anvise utbetalinger fra Nyjordet Vel. Prokura omfatter fullmakt til å opptre på vegne av Nyjordet Vel i alt som angår driften av denne, med unntak av overdragelse eller pantsettelse av blant annet Nyjordet Vels faste eiendom, jf. enhetsregisterloven § 8.

8.6 Styret – eller de(n) styret bemyndiger – har myndighet til å iverksette tiltak ved brudd på vedtektenes bestemmelser om trafikk og parkering innenfor Velforeningens geografiske område. Dette innebærer:
- Påtale kjøring som er eller anses å være i strid med vedtektene

- Ved parkering utenom faste parkeringsplasser, på gjesteparkeringsplasser og inne på feltet kan styrets medlemmer, eller de(n) styret bemyndiger iverksettefølgende tiltak:
    - Første gang en bil påtreffes feilparkert vil fører motta et skriv som plasseres på kjøretøyet, med informasjon om feilparkeringen, Velforeningens regler for parkering og konsekvensen ved gjentakende feilparkering. Dersom kjøretøyet er feilparkert slik at det hindrer utrykningskjøretøy, brøyting eller renovasjon, kan styret engasjere borttauingsfirma som tauer bort bilen for eiers regning og risiko uten nærmere varsel. Politiet vil i slike saker bli orientert om borttauingen, jf. veitrafikkloven § 37.
    - Ved ytterligere overtredelser kan styret engasjere borttauingsfirma som tauer bort bilen for eiers regning og risiko.
    - Uregistrerte kjøretøy, kjøretøy uten registreringsskilt, registrerte og uregistrerte hengere, campingvogner og lignende kan fjernes før 72-timersfristen for eiers regning og risiko, og uansett om disse står på oppmerkede parkeringsplasser eller utenfor slike.

8.7 Styret – eller de(n) styret bemyndiger – har myndighet til å pålegge boligeier å foreta beskjæring av beplanting som vokser ut i/over veibanen, stikkveier/gangstier og er til hinder for trafikken eller gående/syklende. Hvis pålegge ikke etterkommes, kan styret iverksette nødvendig beskjæring for eiers regning og risiko.

8.8 Styret kan henvende seg til eierne dersom ytre vedlikehold av bolig og tomt er av slik art at den trekker ned Velforeningens helhetsinntrykk og negativt på det totale bomiljøet og boligpriser.

§ 9 OPPLØSNING

9.1 Oppløsning av Velforeningen kan bare behandles på årsmøte og krever 2/3 flertall. Forslag om oppløsning må være styret i hende innen samme frist som bestemt for vedtektsendringer og med utførlig begrunnelse som i tilfelle medsendes innkallelsen.

9.2 Velforeningen kan under ingen omstendigheter oppløses med mindre annen organisasjonsform overtar de plikter som følges av § 2 i disse vedtekter.

9.3 Dersom velforeningen blir oppløst, skal dens aktiva og passiva overføres til den nye organisasjon, som da enten må være stiftet eller vedtatt stiftet.

§ 10 TRAFIKK OG PARKERING

10.1 Det indre veisystemet på Nyjordet skal i prinsippet være fritt for all motorisert ferdsel. Med «indre veisystem» forstås alle veier innenfor gnr. 176 bnr. 32 i Oslo, med unntak av tilkjørselsvei til Nyjordet Vel sine to garasjehus og opparbeidede parkeringsplasser ute.

10.2 Fartsgrensen for alle veier innenfor Nyjordet Vel er 5 km/t tilsvarende gangfart.

10.3 Opparbeidede parkeringsplasser ute omfatter de plasser som Nyjordet Vel har anlagt og ikke plasser som den enkelte selv måtte ha etablert i/ved egen tomt i parkeringsøyemed.

10.4 Nyjordet Vel har to parkeringsområder som er forbeholdt medlemmenes besøkende, og kan ikke benyttes av medlemmene selv.

10.5 Lengste sammenhengende parkering på en og samme parkeringsplass ute er 72 timer. Denne begrensning gjelder alle oppmerkede plasser som er felles for alle, samt for parkeringsområdene for besøkende.

10.6 Som legitime kjøreveier regnes:
- Veien fra rundkjøring ved Nyjordet barnehage og direkte inn mot parkeringshus nord, nedre plan.
- Veien fra rundkjøring ved Nyjordet barnehage opp bak Nyjordstubben 40 og direkte til parkeringshus nord, øvre plan og parkeringshus syd, begge plan.
- Alle andre veier er i prinsippet å betrakte som kjørefrie for motorkjøretøy.

10.7 Kjøring til/fra egen tomt er tillatt når det anses som strengt nødvendig. Vurdering av nødvendigheten er tillagt den enkelte boligeier etter følgende retningslinjer:
- Når kjøretøyet nyttes til varetransport der varene i omfang overskrider det som er praktisk og mulig å bære fra egen parkeringsplass til egen bolig.
- Når egne familiemedlemmer, eller andre som skal besøke egen bolig, har en bevegelseshemming som gjør gange fra parkeringsplass til egen bolig vanskelig eller umulig.

10.8 Parkering utenom egen fast parkeringsplass og opparbeidede parkeringsplasser ute, er ikke tillatt, med mindre det er en nødvendig stans for av-/påstigning/-pålessing og kjøringen iht. punkt 10.5.

10.9 Alle veier innenfor Nyjordet Vel skal til enhver tid være fremkommelige for nyttekjøretøy som brann, politi, ambulanse, renovasjonsvesen, brøyte- og strøkjøretøy, kjøretøy som nyttes ved fra- og tilflytting og lignende.

10.10 Uregistrerte kjøretøy av alle typer, samt alle typer registrerte og uregistrerte hengere må påregnes fjernet for eieres regning og risiko, hvis ikke annet er avtalt med styret.

10.11 Det er ikke tillatt å parkere/hensette slike på noen del av Nyjordet Vels område, ei heller på oppmerkede parkeringsplasser. Unntaket er nå slike parkeres/hensettes på plasser i garasjehusene som eies av boligeieren selv.

10.12 Styret håndhever overtredelser og reaksjoner etter denne paragraf, jf. § 8.

10.13 Boligeiere som har egen garasjeport på garasjehusenes øvre plan kan fritt montere automatisk portåpner. Slike portåpnere er ikke en del av styrets ansvar for felles drift og vedlikehold. Alle utgifter i forbindelse med montering, drift og vedlikehold belastes den enkelte. Utgifter til vedlikehold/reparasjoner av garasjen som er et resultat av drift av automatisk portåpner belastes også eier av portåpneren. Merutgifter for årlig ettersyn og justering på grunn av automatisk portåpner belastes også eier.

10.14 Nyjordet Vel ved styret har ansvaret for drift og vedlikehold av garasjeanleggene, jf. vedtak fra ordinær generalforsamling i 1995. Vedtaket endrer ikke faktiske eierforhold. Anleggene eier Nyjordet Vels boligeiere sammen der hver enkelt har 1/173-del eierskap for anlegget totalt, mens den enkelte boligeier eier sin egen parkeringsplass i parkerings-anleggene. Denne følger hver enkelt bolig, og kan ikke selges separat.

- Den enkeltes faste parkeringsplass har egen 16 amp strømkurs. Strømuttaket er tilkoblet Nyjordet Vels felles strømmåler, og forbruket dekkes over Nyjordet Vels driftsmidler. Hvis det er koblet ladestasjon for ladbart kjøretøy til parkeringsplassen kan ikke andre strømforbrukere tilkobles. Hvis det ikke er ladestasjon for ladbare kjøretøy tilkoblet kan motorvarmere tilkobles, men da skal denne være satt opp med tidsur. For kortere tidsrom, og ved spesielle behov kan kupevarmer, og utstyr for rengjøring og enkelt vedlikehold tilkobles. Andre strømforbrukere tillates ikke tilkoblet strømuttaket.
- Det skal inngås skriftlig avtale med Nyjordet Vel om lading av ladbart kjøretøy.

10.15 Garasjehusenes nedre plan har motorisert kjøreport. Dørene kan åpnes ved hjelp av nøkkel (nøkkellås), og håndholdt fjernstyring. Nøkler og fjernstyring kan kun kjøpes gjennom styret i Nyjordet Vel. For å hindre at uvedkommende tar seg inn i garasjeanleggene er den enkeltes plikt å påse at porten er lukket før garasjehuset forlates. Sidedøren på garasjehus syd og porten bak på garasjehus nord er å betrakte som nødutganger og skal ikke nyttes for normal tilgang til garasjehuset.

10.16 Styret i Nyjordet Vel inngår serviceavtaler for årlig ettersyn, og nødvendige reparasjoner for garasjehusene.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT 19 · 0560 OSLO 5 · 68 30 40
GV/lw

Oslo, den 13.11.1987

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.176, bnr.1 m.fl., rekke 3, Nyjordet, Bjørndal.

Journalnr. 85/2255

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
26.8.1987

Bygningens art
Rekkehus med boder.

Byggherre
Murmester Tygve Brudevold, Grevegården 24, 1320 Stabekk.

Byggemelder
Brudevold Consult AS, Grevegården 24, 1320 Stabekk.

Ansvarshavende
Ing. Jan Aasekjær, c/o AS Veidekke, Pb 55, 1430 Ås.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

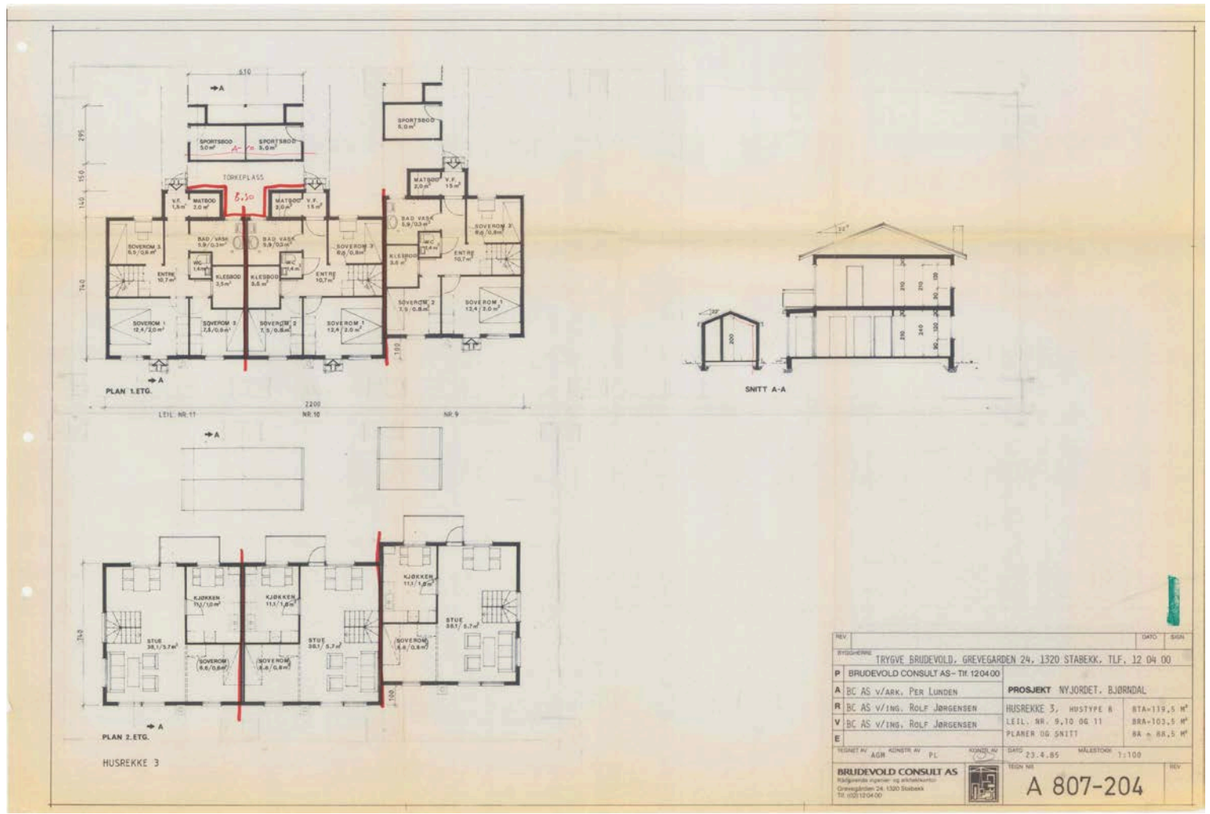
For bygningssjefen

.....

G. Valo

Kj. c-14. ANDVORD.

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.



Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00009516	21.02.2025	1008240275

Om dokumentet

Ident
1985/52150/105

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

FESTEKONTRAKT

for boligfesteforhold.

H

DAGBOKFØRT
20.JUNI 85 036316
BYSKRIVEREN I OSLO

Nektet tinglyst
8/7 - 1985
Sak nr. 157/198

Ikke påklaget
05/08 1985

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til Norsk Totalentreprise A/S

Grevegården 24, 1320 Stabekk

eiendommen gnr. 176 bnr. 32

som er 60.627,7 m² stor. Målebrevet datert ..... tinglyst ..... er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten. Kommunen forbeholder seg adgang til senere å foreta mindre arronderinger av arealet. Festegrunnlaget reguleres forholdsmessig.

Arealet er bortfestet i den stand det er på overtakelsesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for skjulte feil eller for skade eller ulempe på grunn av andre festeforhold.

Festeren er forpliktet til etter kommunens bestemmelse å avstå nødvendig ubebygd grunn til veiutvidelse med skjæring eller skråning, til fellesarealer og fellesanlegg av den art som omhandlet i bygningslovens § 52, samt til atkomst for eventuelle nabotomter. Avståelsen skjer mot forholdsmessig reduksjon i festeavgiften. Videre har festeren krav på erstatning for eventuelle ulemper o.l. etter vanlige erstatningsregler.

Hvis festeren trenger konsesjon og ikke oppnår dette, faller denne festeavtale bort uten vederlag til noen av partene.

DAGBOKFØRT
28.AUG.85 052150
BYSKRIVEREN I OSLO

§ 2.
Festetiden.

Festetiden er 80 år og regnes fra middel byggetid 1.9.1985

§ 3.
Festeavgiften – størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 109.130,- beregnet etter 6 prosent av kr. 30,- pr. m². Avgiften betales fra 1.9.1985 og erlegges forskuddsvis til boligdirektøren med en halvpart hver 1.7. og 2.1. første gang.

Festeavgiftsgrunnlaget inkluderer ikke tilknytningsavgift for vann og avløp. Festeren betaler tilknytningsavgiften etter de regler som til enhver tid gjelder.

Hvis festeavgiften er avhengig av prismyndighetenes godkjenning og den ikke oppnås, skal denne festeavtale gjelde med den høyeste festeavgift som prismyndighetene godkjenner.

Festeavgiften skal kunne reguleres i samsvar med lov om tomtefeste av 30.5.1975 nr. 20. Likevel skal regulering kunne skje hyppigere enn hvert 10 år såfremt det i fremtiden blir adgang til det.

Den nye avgift blir å etterbetale fra det tidspunkt da krav om regulering lovlig ble reist.

Se tillegg til §3 på side 2.

§ 4.
Skatter m.v.

Festeren bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som er eller blir utskrevet på festearealet. Festeren utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger til like et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festerens eie. For dette beløp begrenset til kr..... pr. år har kommunen første prioritets panterett for 3 – tre – års forfalt avgift.

§ 5.
Byggearbeidet.

x) dog slik at hver enkelt fremfester kun hefter for sin del av den totale festeavgift.

Tillegg til § 3: For skyldig feste- [illegible] for de 3 siste år har kommunen [illegible] panterett i bebyg- [illegible] festelovens § 12. x)

Kommunen kan, i samsvar med reguleringsplan, pålegge festeren å bygge parkeringshus. Hvis parkeringshus ikke er bygget, skal parkering bare finne sted på godkjent parkeringsplass som kan pålegges opparbeidet. (Gjelder ikke småhustomter.)

Beboerne skal kun parkere sine biler i parkeringshus hvor de har andelsplikt, og gjesteparkering skal finne sted på de spesielt avsatte parkeringsplasser. (Gjelder ikke småhustomter.)

§ 6.
Ubebygget areal.

Det ubebygde areal plikter festeren å opparbeide etter bygningsmyndighetenes krav og kommunens bestemmelser. Dersom dette ikke blir gjort etter pålegg med rimelig frist, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning.

Trær på tomten kan bare felles etter skriftlig samtykke og anvisning av skogsjefen. Matjord som ikke går med til tomtens grøntanlegg, er kommunens eiendom. Park- og idrettsvesenet skal gis minst 1 måneds skriftlig varsel når matjorden skal fjernes.

Vegetasjon på tomten pliktes fjernet uten vederlag i den utstrekning kommunen finner det ønskelig av hensyn til ferdsel, trafikksikkerhet (fri sikt) eller vedlikehold. Kommunen har rett til uten erstatning å plante trær og sette ledning/stolper på innsiden av grensen langs offentlig vei, plass o.l.

Det forbeholdes rett for kommunen til uten erstatning å plassere transformatorkiosk på tomten.

I de tilfelle veien ikke opparbeides i full regulert bredde, skal arealet mellom reguleringslinjen og veien langs tomten settes i stand og vedlikeholdes av festeren. Inngjerdes dette sammen med tomten, plikter festeren å flytte gjerdet vederlagsfritt hvis veien utvides. Kommunen har rett til å brøyte snø inn på arealet.

Kommunen kan, i samsvar med reguleringsplan, pålegge at gangveinettet – både de offentlige og borettslagets veier, bare skal nyttes for biltrafikk som er nødvendig for nødkjøring, varetransport, renovasjon, samt vedlikehold av bygninger og uteanlegg.

Fester kan ikke motsette seg kjøring som er nødvendig for drift av kommunale anlegg, hvis dette er forutsatt i reguleringsplan.

Kommunen kan pålegge at det gis dispensasjon fra kjøreforbud på gangveier for bevegelseshemmede.

Kommunen kan pålegge fester å sette opp og bekoste offentlige og eventuelt andre trafikk- og informasjonsskilt.

§ 7.
Vedlikehold og gjerdehold.

Festeren plikter å holde bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt tross advarsel, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene, samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold.

Mot nåværende og fremtidige gater, offentlige plasser, parker og kommunens eiendom som ikke er bortfestet, påhviler gjerdeholdet festeren alene. Dersom dette ikke blir overholdt av festeren, kan kommunen sørge for det for festerens regning.

Gjerdeplikten er stedsvarig, jfr. § 2 i lov om grannegjerde. Ellers fordeles gjerdeholdet etter bestemmelsene i lov om grannegjerde.

§ 8.
Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdiforsikret. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. Festeren skal forevise forsikringsattest fra selskapet.

§ 9.
Medlemskap i fellesorgan.

Dersom det innen et boligområde opprettes et fellesorgan som skal ha til formål å ivareta beboernes fellesinteresser, eksempelvis felles vaktmestertjeneste, vedlikehold etc. av felles antenneanlegg og friarealer, har festeren plikt til å være medlem av dette. Medlemskapet medfører plikt til å betale de beløp som fellesorganet fastsetter til formålet.

§ 10.
Ledninger og atkomst.

Kommunen har rett til å legge og ha liggende ledninger av enhver art, kummer o.l. i og over den ubebygde del av tomten, og sørge for atkomst og la utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter eller for byens ledningsnett. Tilsyn med og reparasjon av ledningsanleggene må ikke hindres eller vanskeliggjøres ved anlegg eller bebyggelse som utføres av festeren. Før festeren går i gang med bygge- eller anleggsarbeid på tomten, plikter han å varsle kommunen, og må rette seg etter de pålegg som kommunen gir om utførelsen.

For mulig ulempe og skade som voldes ved arbeider som nevnt, tilkommer festeren godtgjørelse, som i mangel av enighet fastsettes ved skjønn.

Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktelser, takster over eiendom o.l.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annen manns tomt ved at kommunen utfører arbeider på denne til fordel for festeren.

Festeren er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte og betale de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av kommunen. Festeren overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av de stikkledninger som legges av kommunen og nyttes av festeren.

§ 11.
~~Fremfeste – bortleie~~ – pantsettelse. se særbestemmelsene

Fremleie eller fremlån av det festede område eller del av dette kan ikke skje uten kommunens skriftlige samtykke.

Utleie, fremleie og fremlån av bygningen eller del av denne, kan heller ikke skje uten kommunens skriftlige samtykke. Godkjenning etter dette ledd kan bare nektes dersom det etter omstendighetene er saklig begrunnet.

Ved disposisjoner i strid med ovenstående bestemmelse, kan kommunen heve festeavtalen og gå frem etter reglene i § 13 annet ledd, og for ubebygde festetomter også heve og kreve avlyst festekontrakten uten festerens samtykke.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 12.
Overdragelse og forkjøpsrett.

Festeren kan ikke uten kommunens skriftlige godkjenning overdra festeretten med mindre tomten er bebygget.

Overgang av festeretten kan kun skje i forbindelse med samtidig overføring av eiendomsrett til bebyggelsen til samme erverver.

Ved enhver overgang av festerett pliktes melding om overgangen straks gitt til kommunens boligetat.

Ved overdragelse av festerett til ubebygd tomt i strid med 1. ledd i denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og kreve festekontrakten avlyst uten festerens samtykke. Såfremt Oslo kommune ønsker å selge festetomten til kjøper som skal bruke tomten til uendret formål, har festeren forkjøpsrett. Hvis festeren ønsker å gjøre forkjøpsretten gjeldende, må melding om dette være mottatt av kommunen innen 3 måneder etter at festeren har fått skriftlig melding, vedlagt den inngåtte avtale, fra kommunen om salget.

§ 13.
Mislighold.

Det vises til lov om tomtefeste av 30. mai 1975, nr. 20 §§ 24 og 28.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon eller heving, skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller heving ved innen 1 måned etter varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

En eventuell endring i festerens anvendelse av festetomten med tilhørende bebyggelse som strider mot den i § 5, første ledd forutsatte anvendelse av festetomten eller den gjeldende regulering av tomten, skal forelegges Oslo kommune på forhånd og før avtale inngås med tredjemann. Kommunen kan kun nekte å samtykke i en endring når det er saklig begrunnet.

Er det foretatt en endring i strid med den i § 5, første ledd forutsatte anvendelse av festetomten eller den gjeldende regulering, kan kommunen heve festekontrakten og gjøre det er-

§ 14.
Fornyelse av festet, innløsning av bygningene m.v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den akter å bortfeste tomten til samme formål som tidligere. I så fall er festeren fortrinnsberettiget til fortsatt feste for den tid kommunen bestemmer.

For øvrig vises til lov om tomtefeste av 30. mai 1975, nr. 20 §§ 9 og 19–21.

§ 15.
Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m.v. av arealet og til dokumentavgift og tinglysning av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§ 16.
Særbestemmelser for Husbankbelånte boligfestetomter.

Hvis og så lenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn, skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe, selv om kortere festetid er avtalt.
2. Tomten ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.

Særbestemmelser for bortfeste av denne eiendom.

Festeren har rett til å pantsette festeretten til fellesarealet sammen med de bygninger som er ført opp på dette. Videre har festeren rett til å fremfeste de enkelte boligtomter. Fremfesterne har rett til å pantsette fremfesteretten sammen med den enkelte boligenhet.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 – to – eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Oslo, den 20/1 - 85

Som fester:

NORSK TOTALENTREPRISE A S

Norsk Totalentreprise A/S

For Oslo kommune:

Oslo kommune
Boligdirektøren

Halvor Fossum

Gunnar A. Leganger

Undertegnede vitner, som begge er myndige og bosatt i Norge, bevitner herved at Norsk Totalentreprise A/S har underskrevet foranstående kontrakt i vårt nærvær og er over 18 år.

1. ..... Født: ODD KÅRE MARKEGÅRD Adr.: Sneltjønn. 57 1330 Lommedalen 29.03.47 47794

2. Astrid Lund Født: ASTRID LUND 021043 49153 Adr.: Linjevn. 5, 2000 Lillestrøm

"§ 12

Overdragelse og forkjøpsrett

Festeren kan ikke uten kommunens skriftlige godkjenning overdra festeretten. Bestemmelsene i dette leddet gjelder ikke ved overdragelse av fremfesterettigheter.
Ny fester må påregne festeavgift som for nye festere, dog gjelder ikke dette ved overdragelse av nærværende festekontrakt til Velforeningen Nyjordet.
Overgang av festeretten kan kun skje i forbindelse med samtidig overføring av eiendomsrett til bebyggelsen til samme erverver.
Ved enhver overgang av festerett pliktes melding om overgangen straks gitt til kommunens boligetat. Denne plikt gjelder ikke overdragelse av fremfesteforhold.
Ved overdragelse av festerett til ubebygd tomt i strid med 1. ledd i denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og kreve festekontrakten avlyst uten festerens samtykke. Såfremt Oslo kommune ønsker å selge festetomten til kjøper som skal bruke tomten til uendret formål, har festeren forkjøpsrett. Hvis festeren ønsker å gjøre forkjøpsretten gjeldende , må melding om dette være mottatt av kommunen innen 3 måneder etter at festeren har fått skriftlig melding, vedlagt den inngåtte avtale, fra kommunen om salget."

Tilføyelse:

Grunneiere og fester er enige om følgende tilføyelse til § 1 i nærværende kontrakt:

Foruten gnr. 176 bnr. 32 omfatter den nærværende festekontrakt også

gnr. 176 bnr.	bnr.	bnr.	bnr.	bnr.	bnr.
37	51	65	79	93	107
38	52	66	80	94	108
39	53	67	81	95	109
40	54	68	82	96	110
41	55	69	83	97	111
42	56	70	84	98	112
43	57	71	85	99	113
44	58	72	86	100	
45	59	73	87	101	
46	60	74	88	102	
47	61	75	89	103	
48	62	76	90	104	
49	63	77	91	105	
50	64	78	92	106	

Totalarealet er uendret 60.627.7 m^2. (Tilføyelsen er gjort som en følge av at ovennevnte bruksnummer ble utskilt fra gnr. 176 bnr. 32 ved midlertidig forretning av 14. mars 1985.)

Oslo, 27. august 1985

Som fester:
NORSK TOTALENTREPRISE AS F

For Oslo kommune:

P. Strutz E. Stokke I. Opedal Halvor Fossum G.A.Leganger

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00009515	21.02.2025	1008240275

Om dokumentet

Ident
1986/57672/105

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

10

DAGBOKFØRT

E

17.SEP.86 057672

BYSKRIVEREN I OSLO

Fremfestekontrakt for boligfesteforhold på Nyjordet

FREMFESTEKONTRAKT FOR BOLIGFESTEFORHOLD

§1
Arealet

Norsk Totalentreprise AS fester eiendommen gnr. 176 bnr. 32 av Oslo kommune som grunneier. Norsk Totalentreprise AS (heretter kalt bortfesteren) fremfester fra denne eiendom parsell Nyjordstubben, gnr. 176 bnr. 128 til

THORBJØRN HOVDE [redacted]
(heretter kalt festeren). Personnummer: 120434 [redacted]
Parsellen er på ca. 190 m2. Den midlertidige forretningen er datert 27/8-1985, tinglyst 16/9-1985. Bortfesteren forbeholder seg adgang til senere å foreta mindre arronderinger av arealet.

Arealet er bortfestet i den stand det er på overtagelsesdagen. Bortfesteren har ikke noe ansvar for skjulte feil eller for skade eller ulemper på grunn av andre festeforhold.

Hvis festeren trenger konsesjon og ikke oppnår dette, faller denne festeavtale bort uten vederlag til noen av partene.

§2
Festetiden

Festetiden er 80 år og regnes fra middel byggetid 1/9-1985, kfr. hovedfestekontrakten.

§3
Festeavgiften - størrelse og sikkerhet

I festeavgift betaler festeren årlig kr 590.- Avgiften betales fra 1/3-1986. og erlegges forskuddsvis til bortfesteren ved kontraktsunderskrift. For senere erlegges den årlige festeav-

Hvis festeavgiften er avhengig av prismyndighetenes godkjenning og den ikke oppnås, skal denne festeavtale gjelde med den høyeste festeavgift som prismyndighetene godkjenner.

Festeavgiften skal kunne reguleres i samsvar med lov om tomtefeste av 30.5.1975 nr. 20. Likevel skal regulering kunne skje hyppigere enn hvert 10. år såfremt det i fremtiden blir adgang til det.

Den nye avgift blir å etterbetale fra det tidspunkt da krav om regulering lovlig ble reist.

For skyldig festeavgift for de tre siste årene har bortfesteren panterett i festet og i byggverk som festeren har på tomten.

§4

Skatter m.v.

Festeren bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som er eller blir utskrevet på festearealet. Festeren utreder foruten lovmessig eiendommsskatt av bygninger til like et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festerens eie. For disse beløp har bortfesteren første prioritets panterett for 3 - tre - års forfalt avgift.

§5

Bruk av festetomten

Festetomten skal av festeren nyttes som tomt for bolighus og må kun brukes i overensstemmelse med dette formål.

Før festeren går igang med bygge- eller anleggsarbeid på tomten, må han ha tillatelse av bortfesteren og må rette seg etter de pålegg som bortfesteren gir om utførelsen.

Trær på tomten kan bare felles etter skriftlig samtykke og anvisning av skogsjefen.

Vegetasjon på tomten pliktes fjernet uten vederlag i den utstrekning bortfesteren finner det ønskelig av hensyn til ferdsel, trafikksikkerhet (fri sikt) eller vedlikehold.

Bortfesteren skal ikke ha noe ansvar for skade eller ulemper som måtte voldes ved den utnyttelse, bebyggelse eller virksomhet som festeren iverksetter på festetomten. Blir bortfesteren likevel pålagt slikt ansvar, skal bortfesteren varsle festeren. Festeren plikter å refundere bortfesteren det han måtte ha utbetalt i erstatninger.

Dersom Oslo kommune pålegger bortfesteren å bygge parkeringshus, skal parkering kun foregå i parkeringshus hvor festeren har andelsplikt, og gjesteparkering skal finne sted på de spesielt avsatte parkeringsplasser. Hvis parkeringshus ikke er bygget skal parkering bare finne sted på godkjent parkeringsplass.

§6

Vedlikehold og gjerdehold

Festeren plikter å holde bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som bortfesteren måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt tross advarsel, kan bortfesteren la det utføre på festerens bekostning.

Gjerdeplikten er stedsvarig, jfr. §2 i lov om grannegjerde. Ellers fordeles gjerdeholdet etter bestemmelsene i lov om grannegjerde.

§7

Forsikring

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdiforsikret. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden

eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. Festeren skal forevise forsikringsattest fra selskapet.

§8

Medlemsskap i fellesorgan

Det vil innen boligområdet bli opprettet et fellesorgan som skal ha til formål å ivareta beboernes fellesinteresser, eksempelvis felles vaktmestertjeneste, vedlikehold etc. av felles antenne-anlegg og friarealer, forestå innkreving av kommunale avgifter, avgifter for fjernvarme osv.

Fellesorganet skal - så snart forholdene ligger til rette for det, kfr. §16, være fremfester i forhold til de enkelte boligkjøpere.

Festeren har plikt til å være medlem av dette. Medlemskapet medfører plikt til å betale de beløp som fellesorganet fastsetter til formålet. For skyldige beløp for de tre siste år har fellesorganet panterett i festet og i byggverk som festeren har på tomten.

Fellesorganet kan under ingen omstendigheter oppløses med mindre annen organisasjonsform overtar de plikter som er tillagt fellesorganet.

§9

Ledninger og adkomst

Tilsyn med og reparasjon av ledningsanleggene må ikke hindres eller vanskeliggjøres ved anlegg eller begyggelse som utføres av festeren.

For mulig ulempe og skade som voldes ved arbeider som nevnt, tilkommer festeren godtgjørelse som i mangel av enighet fastsettes ved skjønn.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annen manns tomt ved at kommunen utfører arbeider på denne til fordel for festeren.
Festeren overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av de stikk-ledninger som legges av kommunen og nyttes av festeren.

§10

Pantsettelse

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§11

Overdragelse og forkjøpsrett

Overdragelse av festeretten kan kun skje i forbindelse med samtidig overføring av eiendomsrett til bebyggelsen til samme erverver. Før overdragelse kan finne sted, må overdrageren ha gjort opp sitt økonomiske mellomværende med bortfesteren.

Ved enhver overgang av festerett pliktes melding om overgangen straks gitt til bortfesteren.

Såfremt bortfesteren ønsker å selge festetomten til kjøper som skal bruke tomten til uendret formål, har festeren forkjøpsrett. Hvis festeren ønsker å gjøre forkjøpsretten gjeldende, må melding om dette være mottatt av bortfesteren innen 3 måneder etter at festeren har fått skriftlig melding, vedlagt den inngåtte avtale, fra bortfesteren om salget.

§12

Mislighold

Det vises til lov om tomtefeste av 30. mai 1975, nr. 20 §§ 24 og 28.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon eller heving, skal bortfesteren i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller heving ved innen 1 måned etter varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpende omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av bortfesteren.

En eventuell endring i festerens anvendelse av festetomten med tilhørende bebyggelse som strider mot den i §5, 1. ledd forutsatte anvendelse av festetomten eller den gjeldende regulering av tomten, skal forelegges Oslo kommune og bortfesteren på forhånd og før avtale inngåes med tredjemann. Oslo kommune og bortfesteren kan kun nekte å samtykke i en endring når det er saklig begrunnet.

Er det foretatt en endring i strid med den i §5, 1. ledd forutsatte anvendelse av festetomten eller den gjeldende regulering, kan bortfesteren heve festekontrakten såfremt det er saklig begrunnet.

§13

Fornyelse av festet, innløsning av bygningene m.v.

Bortfesteren skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den akter å bortfeste tomten til samme formål som tidligere. I så fall er festeren fortrinnsberettiget til fortsatt feste for den tid bortfesteren bestemmer.

For øvrig vises det til lov om tomtefeste av 30. mai 1975, nr. 20 §§ 9, 19-21 og 30.

§14

Omkostninger

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m.v. av arealet og til dokumentavgift og tinglysing av festekontrakt og målebrev, kfr. bestemmelsene i pkt. 3a i kjøpekontrakt for boligen.

§15

Særbestemmelser for Husbankbelånte boligfestetomter

Hvis og så lenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn, skal:

1) Festekontrakten ikke utløpe, selv om kortere festetid er avtalt.
2) Tomten ikke kunne forlanges ryddet.
3) Husbanken og kommunen i tilfelles festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.

§16

Andre bestemmelser

Foruten bestemmelsene i denne kontrakten gjelder bestemmelsene i festekontrakt mellom Oslo kommune og Norsk Totalentreprise AS av 20/1-1985.

Norsk Totalentreprise AS' rettigheter/forpliktelser etter disse to kontrakter vil - så snart forholdene ligger til rette for det - og senest når siste bolig er solgt og overtatt - bli overført til Velforeningen Nyjordet eller lignende fellesorgan for beboerne.

Særbestemmelser for bortfeste av denne eiendom .....

.....

.....

.....

9

Denne kontrakt er utferdiget i 3 - tre - eksemplarer hvorav festeren og bortfesteren hver beholder ett, og ett eksemplar oversendes Byskriveren for tinglysing.

Stabekk, den 15./9. -1986

Som fester: Th. Hovde

Som bortfester: PER STRUTZ NORSK TOTALENTREPRISE A S

Undertegnede vitner, som begge er myndige og bosatt i Norge, bevitner herved at THORBJØRN HOVDE har underskrevet foranstående kontrakt i vårt nærvær og er over 18 år.

1.: Bjørg Ruud
Født:
Adr.: BJØRG RUUD 021235 39200 Revesporet 4 A, 1347 Høsle

2.:
Født: 250349
Adr.: Sk. Gjem. 57 1353 Bærum

Avskriftens riktighet bekreftes

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 28.02.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-176/128	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 25 656,33
Eiendomsadresse:	Nyjordstubben 10 1275 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Marchand Christopher E. Nyjordstubben 10 1275 OSLO		
Eiernavn:	Marchand Christopher E.	Totalt	NOK 25 656,33

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Vann- og avløpsgebyr	15 401,44
Renovasjonsgebyr	10 254,89
Totale avgifter	**25 656,33**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

RECOVER

Besiktigelsen ble gjennomført av:
Arne Bellika
90876393
Recover Nordic AS
Skadenummer: 2383610600002
Arbeidsnummer: 20170883
Rapport opprettet: 23.02.2021

Side: 2 (15)

Rekkehus	103	1984

Øvrig informasjon om objektet
Overflate oppusset i sin helhet gjennom 2020 av tidligere eier. Bad er i prosess å pusses opp. Ft informer om at leverandør var 2 uker fra ferdigstillelse.

Beskrivelse av skadet løsøre	
Objekt	**Verdi**

Planskisse

RECOVER

Besiktigelsen ble gjennomført av:
Arne Bellika
90876393
Recover Nordic AS
Skadenummer: 2383610600002
Arbeidsnummer: 20170883
Rapport opprettet: 23.02.2021

Side: 1 (15)

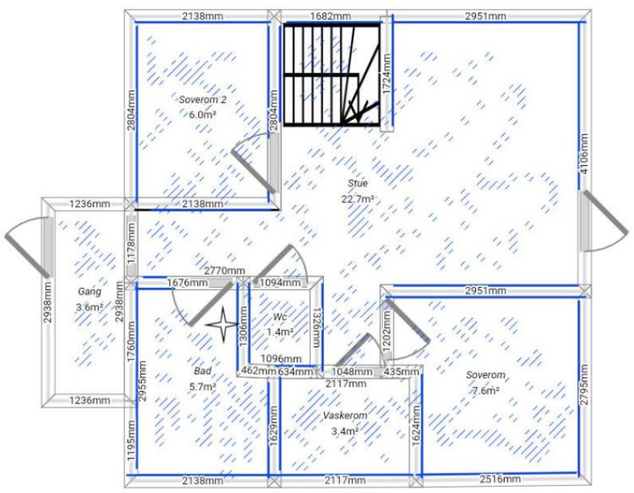
Skaderapport

Informasjon om skaden	
Skadenummer	2383610600002
Forsikringsselskap / Saksbehandler	Fremtind Forsikring AS / Sonja Lindvik
Kunde / Forsikringstaker	Eline Guldbrandsen København vgata 21A 0567 OSLO
Forsikringstype	
Forsikringsform	
Egenandel	6000.00
Skadestedets adresse	Nyjordstubben 10 1275 Oslo
GNR/BNR	
Kontaktperson	Eline Guldbrandsen (Kunde) tlf. 98848129 elinegull@hotmail.com
Skadedato	21.02.2021
Besiktigelsesdato	23.02.2021

Personer til stede			
Navn	**Rolle**	**Mobiltelefon**	**E-post**
Eline Guldbrandsen	Eier	98848129	elinegull@hotmail.com
Arne Bellika	Prosjektleder Recover	90876393	abe@recover.no

Beskrivelse av bygning og/eller skadet objekt			
Bygningstype	**m²**	**Byggeår**	**Gjennomførte oppgraderinger/oppussing**

Etasje 1



Skadeområdets dimensjoner (mm) etter rom

Rom	L (mm)	B (mm)	H (mm)	m²	Gulv	Vegg	Tak	Øvrig informasjon

Årsak til skade

Type skade
☒ Vannlekkasje ☐ Brann ☐ Innbrudd ☐ Ytre påvirkning
☐ Glass ☐ Natur ☐ Øvrige:

Installasjon	Kilde	Årsak
G. Utvendig vann- og avløpsanlegg	B. Plastrør. Rør-i-rør-system.	C. Håndverkerfeil

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Glidd Prk fra albue.
Lekkasjesøkeren AS. informer på tlf.
32mm PEL Plast rør er ikke ført gått nokk inn i albue og ikke strammet tilstrekkelig til.
PEL Albue av messing og plast.

Lekkasjesøkeren AS har påvist bruddsted og årsak.
Egen rapport kommer.

32mm PEL Plast rør og albue

Regressopplysninger

Ja
Ser ikke grunnlag til regress i saken da rør estimeres til byggeår.

Skadeomfang

Vann har rent utover hele første etg.
Samtlige gipsvegger er målt fuktig 10-30cm opp under vannskadebesiktelse.
Utenom yttergang gang som ligger 2-3cm høyere en resten og har fått mindre vann innover.
Svellinger i dørblader og terskler, samt større svellinger i Pergo laminatsgulv på alle rom utenom yttergang, bad og wc.

Ft informerer om en vannstand på ca. 6-8 cm over flaten.
Gulv skal ligge på betong dekke.

Baderomsdekket er pigget opp for å få tilgang til bruddsted. her er varmekabel kuttet.
Her må det vurderes av elektriker om kabel kan skjøtes eller om dette må legges om. Vis det må legges om betyr det pigging av påstøp før ny kabel monteres og det støpes på nytt.

Reparasjonsbehov

Riving

Stue:
Riv Gulvlist slett 12x58
Riv Feielist 09x25mm Eik 7 Stk.
Riv Laminat
Riv Underlag

Vegg:
Riv Karm list Slett 12x58mm 35,7m(7 Sett)
Riv Utforing 7 sett 35,7m.
Riv Terskel (anslag) 4 stk
Riv dørblad 5 Stk
Demonter Handtak, vridere osv. 5 stk. dørblad.

Soverom:
Riv Gulvlist slett 12x58
Riv Laminat
Riv Underlag

Vegg:
Riv Karm list Slett 12x58mm 5,1m

Soverom 2:
Riv Gulvlist slett 12x58
Riv Laminat
Riv Underlag

Vegg:
Riv Karm list Slett 12x58mm 5,1m

Vaskerom:
Riv Gulvlist slett 12x58
Riv Laminat
Riv Underlag

Vegg:
Riv Karm list Slett 12x58mm 5,1m

Gang:
Riv karm list slett 12x58 5,1m

WC:
Riv karm list slett 12x58 5,1m

Spesielle betingelser: Avklaring rundt kostnader rundt bad, da dette er under rehabilitering og vannskaden har satt de tilbake i prosessen.

Kostnad vil variere stort om varmekabel kan skjøtes(Punkt repareres) eller om den må byttes.

Estimert kostnad tar ikke stilling til FT lekkasjesøk og utbedring av skadeårsak.
(Faktura Rørleggerhuset)

Igangsatt arbeid

Større lekkasjesøk rekvirert av Ft til Rørleggerhuset.
Brannvesen har pumpet ut vann.
Førstehjelp Recover
Utvidet førstehjelp Recover med avklaring fra Framtind. (Rivning av laminat og montering av konstruksjonstørk i håp om å minimere skadeomfanget.)

Beboelighet

Beboelighet: Nei

Tap av husleieinntekter / tap av egen bolig (markedsverdi) per mnd.: 19441.25 NOK

Annen info: Anser det svert vanskelig og kunne bo i bolig under prosess da hele under etg blir berørt.
Estimerer reparasjon og tørketid til en plass mellom 2,5-3mnd. Dette er ett grovt estimat tatt utfra erfaring med tilvarende like skader.

Ft er informert at selskapet må ta avgjørelse på ubeboelighet i denne skaden og at Recover kun anbefaler sett fra vårt ståsted.

Markedsverdi er hentet fra:
http://boligbygg.reeltime.no/markedsleie

Beskrivelse av avtale med kunde

Kontanttilbud:

Annen info: FT ønsker å montere vannbåren varme da det ligger delvis klart.
-Recover informerer at dette blir ett tilvalg og noe forsikring ikke dekker og at kunden kan utføre dette så lange det ikke blir i hinder eller forsinker i forsikringssaken. Ft er også informert om mulige merkostnader dette kan bringe ved heving av gulv er det mulig at dører ikke passer.

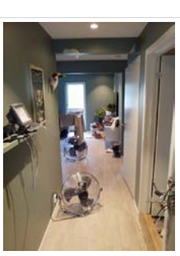
-Ft er informert om forventet reparasjonstid.
-Ft er gitt kontaktinformasjon til prosjektleder Recover og informert om ønsket kommunikasjons middel.

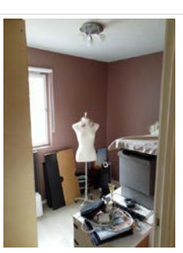
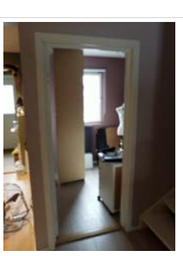
Oppsummering

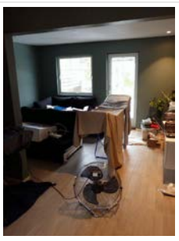
Vannlekkasje på inntaksrør til bolig under såle til bad under oppussing.
Vannskader i hele første etg. i gulv og vegger.

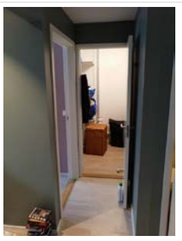
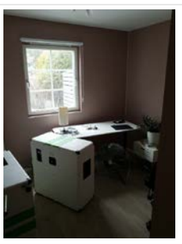
Bilder av stedet

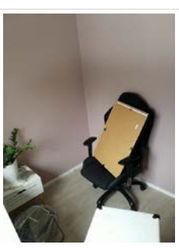
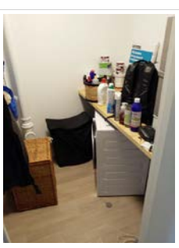
	Bruddsted. Under baderomssåle.

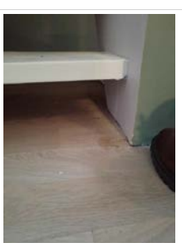
	bad.
	gang mot stue.

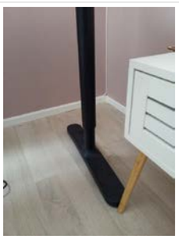
	soverom
	stue. mot soverom

	stue
	stue

	stue mot vaskerom og soverom 2
	soverom 2

	soverom 2
	vaskerom

	Svellinger i Laminat
	Detalj rundt trapp.

	soverom 2

	Laminatstype

Besiktigelsen ble gjennomført av:

Arne Bellika
90876393
abe@recover.no
Recover Nordic AS

HERMANSEN & STORAAS VVS

Fdv Beskrivelse Sanitær

Slukrenne

Rens hårsilen på toppen av sluket etter behov. Hvis dette ikke er tilstrekkelig dra opp slukkoppen fra sluket rens/skyll denne- settes tilbake-påfør litt glider/såpe på pakning ved innsetting av koppen, påse at koppen er presset helt ned.

Sluk standard

Renses ved behov, dra opp slukkoppen fra sluket rens/skyll denne - settes tilbake-påfør litt glider/såpe på pakning.

Vannlåser under vasker

Jevnlig visuell kontroll for lekkasjer- ved lekkasje stram til pakninger for hånd, hvis dette ikke hjelper kontakt rørlegger.

Waterguard system

Hvis vannet blir borte-sjekk sensorer for vannlekkasje og evt tørk av disse-sjekk batterier- sjekk produktets FDV manual for tiltak.

Armaturjonsson

FDV-DOKUMENTASJON

602 JRG Sanipex Tappevannsystem — Rev: 27 — Utarbeidet: 13.01.17 — Godkjent: 13.01.17

JRG Sanipex rør-i-rør-system

Sanipex

1. PRODUKTBESKRIVELSE

Utskiftbart tappevannsystem – Rør-i-rør. Produsert og godkjent iht. gjeldene standarder og forskrifter; ISO 15875 og NT VVS 129.

Driftstemperatur: 70 °C (50 år) Maks. temperatur: 95 °C (i korte perioder).
Maks. trykk: 10 bar.

Består av:
PEX-rør med korrugert varerør, utviklet og tilpasset patentert spesialkuplinger, utviklet iht. plastens egenskaper.
Fordelere, overganger og kuplinger i bronse og messing
Ventiler av avsinkningsfri messing.
Veggbokser, monterings og fikseringsutstyr i resirkulerbar plast, sprutsikre fordelerskap

NRF-nr.:

511 15 13/15–16/18/23/25/33/35-39/41/83/85-88
511 16 32/34-35/42/44-45/56
511 17 21/27/28/31/32/34/39/44/46/51/52/53/55/56/63/65/66/73/75/76/78/85/86/95
511 18 15/16/35/45/55/56/63/65/66/73/75-78
511 20 25/26/35/45/55-57/63/65/66/69/71-77/88/92/94-99
511 21 02/04-09/15/22/25/33/35/45/52/54-59/63/65/66/68/83/85-88/91/93-97/99
511 22 05-08/14-19/23/25/26/67/74-79/85
511 23 13/15-17/25/56/57/76/96
511 24 13/15/16/38/41-44/58/59/65/66
511 25 14/37/39/41-45/47/49/51/53-55/56/57/71-74/91-95/98-99
511 26 31/33-37/44-46/48/49/53/54/89
511 27 05/13/15/16/25/33/36/38/41/45/47-49/51-56/71/75
511 28 05-08/12-15/17-19/22/24/27/29/31/34/48-49
511 29 03/04/07/08/23/32/34/35/43/62-64/85/86/88/91/
511 30 03/06/68/75/86/89/93/96/99
511 31 23/29/33/86/89
511 32 06/08/51/52/72-76/81-89/95/97

Dimensjon: 12,16,20,25 og 32 mm.

© Norsk Byggtjeneste AS
Informasjonen er tilrettelagt av Byggtjeneste

FDV-DOKUMENTASJON

602 JRG Sanipex Tappevannsystem — Rev: 27 — Utarbeidet: 13.01.17 — Godkjent: 13.01.17

JRG Sanipex rør-i-rør-system — Sanipex

Farge:	Hvitt innerrør og svart varerør
Overflatebehandling:	n/a
Øvrige opplysninger:	n/a

2. ANVISNINGER FOR DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Rengjøring og rengjøringsmetoder for overflateprodukter
Systemkomponentene kan ved behov rengjøresmed lunket såpevann og fiberklut.

Ettersyn/kontroll
Halvårlig visuell kontroll av alle synlige komponenter.

Vedlikeholds instruks og -intervall
Systemets stengeventiler skal være tilgjengelig til enhver tid.
Om det oppstår lekkasje på vannrør vil lekkasjevannet bli ledet til fordelerskapet. Fordelere kan også være montert utenfor skap, men skal da stå utenpå vegg i rom med sluk. I skap skal det være et eget dreneringsrør leder lekkasjevann til rom med sluk. Dersom lekkasje oppdages, skal hovedstengekranen eller avstningsventilen(e) i skapet lukkes. I de tilfeller der det ikke er montert dreneringsrør skal skapet være utstyrt med egne vannstoppventiler. I alle tilfeller - kontakt rørlegger umiddelbart.

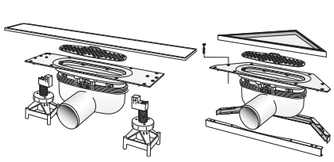
3. DRIFTSTEKNISKE OPPLYSNINGER

Garanti og vilkår
Jrf. FL-VVS 2016
Fuktbestandighet
Påvirkes ikke av fukt.
Renholdsvennlighet
God
Øvrige opplysninger
For øvrige opplysninger om systemet henvises det til teknisk håndbok for JRG Sanipex som kan lastes ned fra www.armaturjonsson.no

4. TEKNISK SERVICE

Produsent/importør	Armaturjonsson AS
Postadresse	Berghagan 4B
Postnr. og poststed	1405 LANGHUS
Telefon	22 63 17 00
E-post	firmapost@armaturjonsson.no
Internett	www.armaturjonsson.no

© Norsk Byggtjeneste AS
Informasjonen er tilrettelagt av Byggtjeneste



FDV-DOKUMENTASJON
Forvaltning, drift og vedlikehold

Purus Line/Corner
Desigrenner i rustfritt stål

Versjon 3
Juni 2013
ultra design-3226

1. Innledning / Produktbeskrivelse

Purus Line/Corner designsluk i rustfritt stål.
Slukdel m/vannlås i PP-plast.
Vannlås av typen NOOD som virker som luktstopp selv om vannlås er tom for vann.
Slukdel valgbar i 8 alternative versjoner.

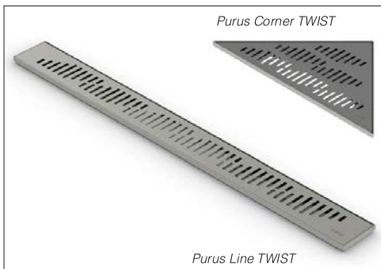
Rister i 3 versjoner: Twist, Panel og Tile.
Klemring for innfesting av membran.
Monteringssett for forskjellige gulvløsninger.
5 forskjellige lengder TILE, 6 forskjellige lengder TWIST og Corner.

BRUKSOMRÅDE:
Boligsluk. Kan brukes i trebjelkelagsgulv og støpte gulv. Med overliggende eller underliggende membran. Monteres frostfritt.

GODKJENNINGER:
Godkjent av SITAC, godkjenning nr. SC0265-10

2. Hoveddata

Purus Corner TWIST



MATERIALE:
Rist, ramme og renne: Rustfritt stål
En 1.4404/SS2347
Godstykkelse: 1,5 mm
Slukpotte og vannlås: Polypropylene (PP) PP er sveisbart og kjemikaliebestandig.

Purus Line TWIST

SLUKTYPE	MYNDIGHETSKRAV
40 mm lav side	0,8 l/s
50 mm lav side	0,8 l/s
50 mm sideutløp	0,8 l/s
50 mm bunnutløp	0,8 l/s
75 mm sideutløp	0,8 l/s
75 mm bunnutløp	0,8 l/s

2. Hoveddata — FDV: Purus Line/Corner

Komplette pakker : Leveres med ramme, slukdel, klemring, monteringssett for tre- og betongbjelkelag, hårsil og NOOD-lås. (* Ekskl. NOOD-lås)

Ramme/rist:

LINE TWIST	NRF nummer					
Slukdel:	L:600	L:700	L:800	L:900	L:1000	L:1200
Side Ø50	340 18 02	340 18 19	340 18 38	340 18 57	340 18 76	340 19 87
Side Ø75	340 18 01	340 18 18	340 18 37	340 18 56	340 18 75	340 19 86
Bunn Ø50	340 18 04	340 18 22	340 18 41	340 18 59	340 18 78	340 19 89
Bunn Ø75	340 18 03	340 18 21	340 18 39	340 18 58	340 18 77	340 19 88
Gavel Ø50	340 18 06	340 18 24	340 18 43	340 18 62	340 18 81	340 19 92
Gavel Ø75	340 18 05	340 18 23	340 18 42	340 18 61	340 18 79	340 19 91
Lav Side Ø40*	340 18 08	340 18 26	340 18 46	340 18 64	340 18 83	340 19 94
Lav Side Ø50	340 18 07	340 18 25	340 18 45	340 18 63	340 18 82	340 19 93

* Ekskl. vannlås som evt. må bestilles separat.

Ramme/rist:

LINE TILE	NRF nummer				
Slukdel:	L:600	L:700	L:800	L:900	L:1000
Side Ø50	340 18 11	340 18 28	340 18 48	340 18 66	340 18 85
Side Ø75	340 18 09	340 18 27	340 18 47	340 18 65	340 18 84
Bunn Ø50	340 18 13	340 18 32	340 18 51	340 18 68	340 18 87
Bunn Ø75	340 18 12	340 18 21	340 18 49	340 18 67	340 18 86
Gavel Ø50	340 18 15	340 18 34	340 18 53	340 18 71	340 18 89
Gavel Ø75	340 18 14	340 18 33	340 18 52	340 18 69	340 18 88
Lav Side Ø40*	340 18 17	340 18 36	340 18 55	340 18 73	340 18 92
Lav Side Ø50	340 18 16	340 18 35	340 18 54	340 18 72	340 18 91

* Ekskl. vannlås som evt. må bestilles separat.

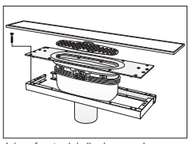
Ramme/rist:

CORNER	NRF nummer	
Slukdel:	TWIST	TILE INSERT
	380x270x270	370x240x240
Side Ø50	340 18 94	340 19 03
Side Ø75	340 18 93	340 19 02
Bunn Ø50	340 18 96	340 19 05
Bunn Ø75	340 18 95	340 19 04
Gavel Ø50	340 18 98	340 19 07
Gavel Ø75	340 18 97	340 19 06
Lav Side Ø40*	340 18 01	340 19 09
Lav Side Ø50	340 18 99	340 19 08

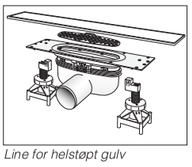
* Ekskl. vannlås som evt. må bestilles separat.

For trebjelkelagsgulv og støpte gulv, frittstående og veggnær.

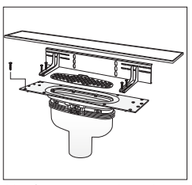
Line og Corner leveres med standard montasjesett for både montering i trebjelkelagsgulv med påstøp og toppmembran og helstøpt gulv med toppmembran (smøremembran). Monteringssettet består av støtteben for innstøping og monteringsramme (H22). Versjon for Tile inneholder i tilegg en innstøpningssjablong.



Line for trebjelkelagsgulv



Line for helstøpt gulv



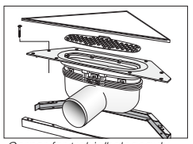
Line for veggnær plassering

Påstøpshøyder 13 og 25 mm krever høyere monteringsrammer ennn den som leveres standard. Disse bestilles separat:

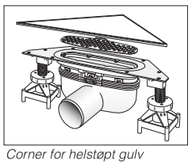
NRF 340 19 12, Mont. ramme (H35= 13 mm)
NRF 340 19 14, Mont. ramme (H47= 25 mm)

For montering med underliggende membran (banememban) brukes forhøyningsring NRF 340 19 17, høydejusterbar 40-70 mm i 7 steg.

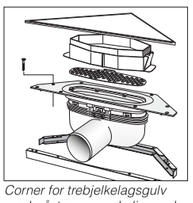
For veggnær montering av LINE anbefales sett med veggbrakett NRF 340 19 23 som gir en avtand fra vegg på 50 mm.



Corner for trebjelkelagsgulv

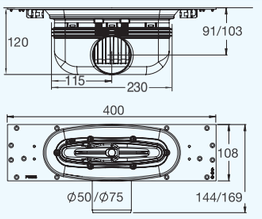


Corner for helstøpt gulv

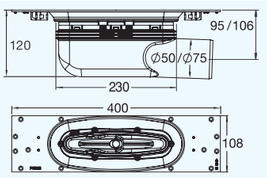


Corner for trebjelkelagsgulv med påstøp og underliggende membran

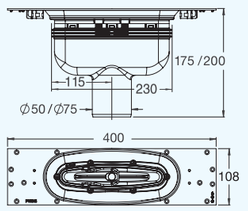
Slukdel sideutløp
Utløp Ø 50
og 75 mm.



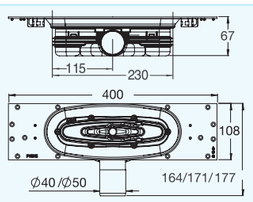
Slukdel gavelutløp
Utløp Ø 50
og 75 mm.



Slukdel bunnutløp
Utløp Ø 50
og 75 mm.



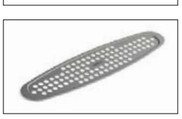
Slukdel sideutløp lav
40 og 50 mm.



TILBEHØR

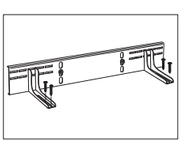
Vannlås for slukdel
Vannlås med luktstopp
NRF. nr. 340 11 95

Vannlås for lav slukdel
Vannlås med luktstopp
NRF. nr. 340 11 94



Hårsil
Grovsil for plassering over vannlås
NRF. nr. 340 19 15

Forhøyning, teleskopisk justerbar 43-72 mm
For påstøp over underliggende membran
NRF. nr. 340 19 17



Monteringsbrakett for veggnær plassering
Avstand fra vegg = 50 mm
NRF. nr. 340 19 23

DRIFTSSTOPP:
Tett rist:
Fjern rist ved å løfte denne opp med en skrutrekker ien av ristens åpninger, rengjør og legg på plass.

Tett vannlås:
Se 6. vedlikeholdsinstruks!

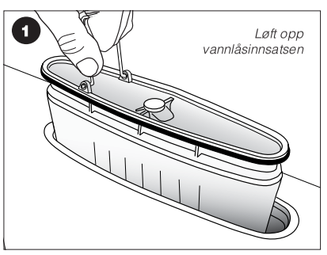
KVALIFIKASJONSKRAV TIL MONTØR:
Monteres av godkjent rørleggerfirma.

Vedlikehold kan utføres av ukvalifisert personell som følger vedlikeholdsinstruks.

6. Vedlikeholdsinstruks

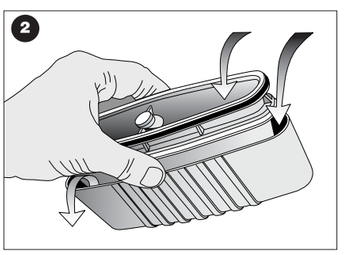
DAGLIG VEDLIKEHOLD:
Det er normalt ikke nødvendig med daglig vedlikehold.

PERIODISK VEDLIKEHOLD:
Kontroll og innvendig renhold av vannlås og renne/ slukdel hvert 1/2 år eller etter behov.
Ved evt. skifte av klemring må det utvises spesiell aktsomhet. Se forøvrig monteringsanvisning.



- Spyl vannlåsen med vann ved behov. (se tegning 2!)

- Montér tilbake vannlåsen i sluket.
TIPS: Stikk fingrene ned i vannlåsen og press litt til siden for at den skal løsne lett.



Hold vannlåsen med den fjærbelastede koppen åpen mens den spyles på begge sider.
Bruk evt. en liten børste. Kontrollér at pakningen er ren, for optimal tetthet.

AVFALLSHÅNDTERING OG DESTRUKSJON:
Slukrist, ramme og rennedel er produsert i rustfritt stål og kan gjenvinnes.

Slukpotte og vannlås er produsert i Polypropylene (PP) og kan brennes uten at det oppstår skadelige gasser.

HMS (HELSE MILJØ OG SIKKERHET
Purus Line/Corner gir ingen helserisiko og miljøskader, verken ved montering eller i bruk.
Bruk gummihansker ved rengjøring av vannlåsen.

7. Reservedelsliste — Purus Line/Corner

SE KOMPONENTLISTE UNDER 2. HOVEDDATA!

ØVRIGE RESERVEDELER:

- Komplett vannlås NOOD for Line/Corner NRF 340 11 95
- Skruer til klemring dim. 5x20 mm (pose med 6 stk.) NRF 340 23 21
- Pakning under klemring Line/Corner NRF 340 11 42

8. Firmaopplysninger

PRODUSENT:
PURUS AB

REPRESENTERES I NORGE AV:
PURUS JOTI AS

BESØKSADRESSE
Glynitveien 21
1400 Ski

POSTADRESSE
Purus Joti AS
Postboks 157
1401 Ski

Tlf. 23 03 76 50
Fax 23 03 76 51
www.joti.no

www.ulla-design.no-06.2013.3226

Armaturjonsson

FDV-DOKUMENTASJON

602 JRG Sanipex Tappevannsystem — Rev: 27 — Utarbeidet: 13.01.17 — Godkjent: 13.01.17

JRG Sanipex rør-i-rør-system — Sanipex

1. PRODUKTBESKRIVELSE

Utskiftbart tappevannsystem – Rør-i-rør. Produsert og godkjent iht. gjeldene standarder og forskrifter; ISO 15875 og NT VVS 129.

Driftstemperatur: 70 °C (50 år) Maks. temperatur: 95 °C (i korte perioder).
Maks. trykk: 10 bar.

Består av:
PEX-rør med korrugert varerør, utviklet og tilpasset patentert spesialkuplinger, utviklet iht. plastens egenskaper.
Fordelere, overganger og kuplinger i bronse og messing
Ventiler av avsinkningsfri messing.
Veggbokser, monterings og fikseringsutstyr i resirkulerbar plast, sprutsikre fordelerskap

NRF-nr.:

511 15 13/15–16/18/23/25/33/35-39/41/83/85-88
511 16 32/34-35/42/44-45/56
511 17 21/27/28/31/32/34/39/44/46/51/52/53/55/56/63/65/66/73/75/76/78/85/86/95
511 18 15/16/35/45/55/56/63/65/66/73/75-78
511 20 25/26/35/45/55-57/63/65/66/69/71-77/88/92/94-99
511 21 02/04-09/15/22/25/33/35/45/52/54-59/63/65/66/68/83/85-88/91/93-97/99
511 22 05-08/14-19/23/25/26/67/74-79/85
511 23 13/15-17/25/56/57/76/96
511 24 13/15/16/38/41-44/58/59/65/66
511 25 14/37/39/41-45/47/49/51/53-55/56/57/71-74/91-95/98-99
511 26 31/33-37/44-46/48/49/53/54/89
511 27 05/13/15/16/25/33/36/38/41/45/47-49/51-56/71/75
511 28 05-08/12-15/17-19/22/24/27/29/31/34/48-49
511 29 03/04/07/08/23/32/34/35/43/62-64/85/86/88/91/
511 30 03/06/68/75/86/89/93/96/99
511 31 23/29/33/86/89
511 32 06/08/51/52/72-76/81-89/95/97

Dimensjon: 12,16,20,25 og 32 mm.

© Norsk Byggtjeneste AS
Informasjonen er tilrettelagt av Byggtjeneste

FDV-DOKUMENTASJON

602 JRG Sanipex Tappevannsystem — Rev: 27 — Utarbeidet: 13.01.17 — Godkjent: 13.01.17

JRG Sanipex rør-i-rør-system — Sanipex

Farge:	Hvitt innerrør og svart varerør
Overflatebehandling:	n/a
Øvrige opplysninger:	n/a

2. ANVISNINGER FOR DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Rengjøring og rengjøringsmetoder for overflateprodukter
Systemkomponentene kan ved behov rengjøresmed lunket såpevann og fiberklut.

Ettersyn/kontroll
Halvårlig visuell kontroll av alle synlige komponenter.

Vedlikeholds instruks og -intervall
Systemets stengeventiler skal være tilgjengelig til enhver tid.
Om det oppstår lekkasje på vannrør vil lekkasjevannet bli ledet til fordelerskapet. Fordelere kan også være montert utenfor skap, men skal da stå utenpå vegg i rom med sluk. I skap skal det være et eget dreneringsrør leder lekkasjevann til rom med sluk. Dersom lekkasje oppdages, skal hovedstengekranen eller avstningsventilen(e) i skapet lukkes. I de tilfeller der det ikke er montert dreneringsrør skal skapet være utstyrt med egne vannstoppventiler. I alle tilfeller - kontakt rørlegger umiddelbart.

3. DRIFTSTEKNISKE OPPLYSNINGER

Garanti og vilkår
Jrf. FL-VVS 2016
Fuktbestandighet
Påvirkes ikke av fukt.
Renholdsvennlighet
God
Øvrige opplysninger
For øvrige opplysninger om systemet henvises det til teknisk håndbok for JRG Sanipex som kan lastes ned fra www.armaturjonsson.no

4. TEKNISK SERVICE

Produsent/importør	Armaturjonsson AS
Postadresse	Berghagan 4B
Postnr. og poststed	1405 LANGHUS
Telefon	22 63 17 00
E-post	firmapost@armaturjonsson.no
Internett	www.armaturjonsson.no

© Norsk Byggtjeneste AS
Informasjonen er tilrettelagt av Byggtjeneste

FDV- Instruks

Rehabilitert Bad

Nyjordstubben 10 1275 Oslo

2021

Østensjøveien 15B 0661 Oslo Tlf: 45054598/22644813

Org.nr. 998736226 Mva post@agsbygg.no www.agsbygg.no

Innholdsfortegnelse

Innhold

Innholdsfortegnelse 2
Avsnitt 1: Orientering og beskrivelse av utførte arbeider 3
Avsnitt 2: Drift av våtrommet 5
Avsnitt 3: Vedlikehold av våtrommet 6
Avsnitt 4: Dokumentasjon - Bilde 6
FDV 14

Avsnitt 1: Orientering og beskrivelse av utførte arbeider

ORIENTERING

AGS Bygg A/S har hatt ansvaret fo støp, membran og flislegging for rehabiliteringen av deres gamle bad, og vi gratulerer med det nye badet.

Våre arbeider er utført etter Våtromsnormen (BVN). Vi er trygge på at du vil ha stor glede av badet i mange år fremover, forutsatt riktig bruk og vedlikehold.
Vi vil gjennomgå denne bruksanvisningen med deg som huseier, slik at vi er sikre på at informasjonen blir forstått og håndtert på riktig måte.

Følgende firmaer har vært engasjert i byggingen av deres våtrom:

Fagområde:	Firmanavn:	Kontaktinfo:
Prosjektledelse	AGS Bygg AS	Abedin Mehmeti Tl. 45054598
Membran	AGS Bygg AS	Abedin Mehmeti Tl. 45054598
Mur / Flis	AGS Bygg AS	Abedin Mehmeti Tl. 45054598
Tømrer	AGS Bygg AS	Jørgen Bjerke 41241581

KORTFATTET BESKRIVELSE AV ARBEIDENE

Generelt:
Arbeidene startet med en befaring med tilstandsanalyse, og deretter planlegging sammen med deg som kunde. Planleggingen ble konkretisert med tegninger, beskrivelse.

Tømrer / snekkerarbeider:
Montering av rupanel samt litex plater klar for membran

Membranarbeider:
Smøremembran med teknisk godkjenning på alle vegger og gulv. Membran er lagt etter leverandørens anvisning.

Mur / flisarbeider:
Flytsparkling av gulv med fiberarmert flytsparkel. Nye gulv- og veggfliser, limt til underlaget med et sementbasert lim.

Avsnitt 2: Drift av våtrommet

Membran:	
Produkt:	**Beskrivelse:**
Ardex 8+9	**Membran på gulv- toppmembran**
Ardex S 1 K	**Smøremembran på vegger**
Ardex sluk & rørmansjet	**Montering av rør og slukmansjeter begge bad**

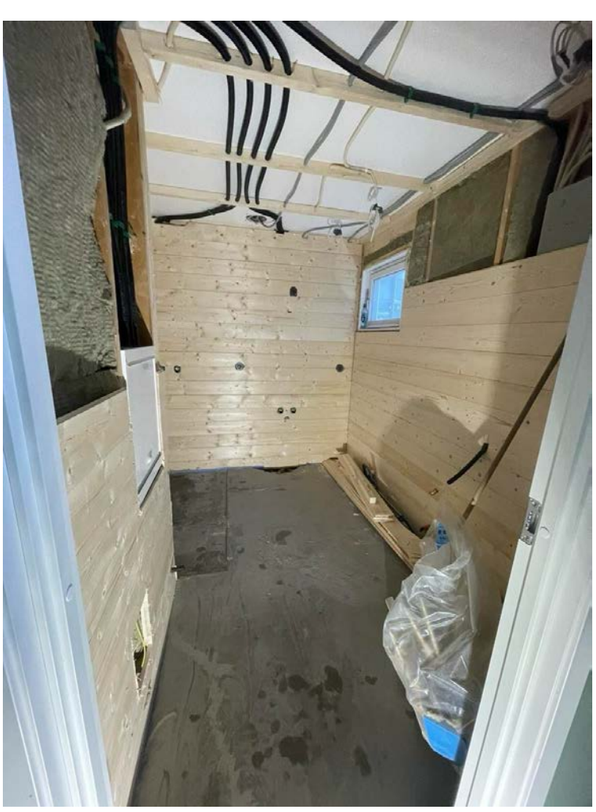
Mur / Flis:	
Produkt:	**Beskrivelse:**
Flis gulv & vegg **Levert av: Kunde**	

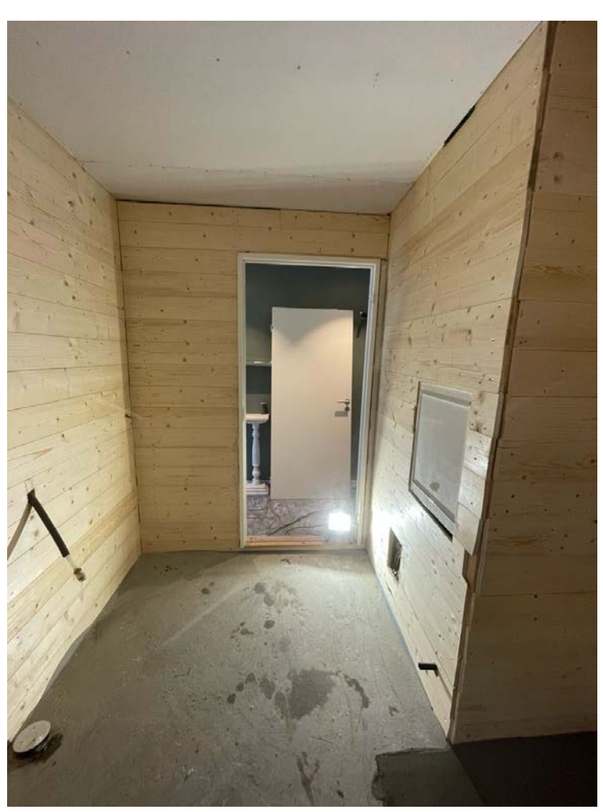
Avsnitt 3: Vedlikehold av våtrommet

Membran:		
Produkt:	**Beskrivelse:**	**Hvor ofte:**
Membran	Årlig besiktigelse av hjørner og overgang gulv/vegg for sprekkdannelser i fugemasse som følge av setninger i bakenforliggende konstruksjon. Kontakt oss øyeblikkelig dersom sprekker oppdages.	Årlig

Mur / flis:		
Produkt:	**Beskrivelse:**	**Hvor ofte:**
Flislagte flater	Rengjøres med vaskemidler som er ripefrie, og som har nøytral eller lett alkalisk ph-verdi. Hvis høyt kalkinnhold i vannet: For rengjøring av kalkutfellinger benyttes sure vaskemidler (lav ph-verdi).	Ved behov

Avsnitt 4: Dokumentasjon - Bilde





AGS Bygg AS | Fordi våtrom skal være tørre

AGS Bygg AS | Fordi våtrom skal være tørre

AGS Bygg AS | Fordi våtrom skal være tørre

AGS Bygg AS | Fordi våtrom skal være tørre

FDV

LITEX VÅTROMSYSTEM

FDV-DOKUMENTASJON

Forvaltning drift og vedlikehold

Teknisk dokumentasjon

Gjelder fra dato: 08.08.13
Erstatter dato: 24.10.12

Litex Membranplate 13 mm	Litexnr 24443947	NOBBnr: 24443947	NRF nr: 6211603
Litex Membranplate 20 mm	Litexnr: 24443954	NOBBnr: 24443954	NRF nr: 6211606
Litex Membranplate 30 mm	Litexnr: 24443962	NOBBnr: 24443962	NRF nr: 6211609
Litex Membranplate 50 mm	Litexnr: 24443970	NOBBnr: 24443970	NRF nr: 6211613
Litex Membranplate 75 mm	Litexnr: 244444283	NOBBnr: 24444283	NRF nr: 6211611

1 PRODUKTBESKRIVELSE

Litex Membranplate består av ekstrudert polystyren (XPS) belagt med laminat av aluminium/polyester og limt til kjernematerialet med smeltelim. Lamineringen er belagt med vannbasert epoksy.

Litex Membranplate har en lambdaverdi på 0.033w/mK
U-verdi på Litex 75 mm plate: U=1/R, R= t/lamda , 75mm SF/LitexR = 0,075/0.036=2,08 (m^2ðK)/W.
U=1/2.08=0,48 W/(m^2ðK)
U= 0.48 W/(m^2ðK)

Litex Våtromsystem har NBI teknisk godkjenning nr NTG 20006.
Det er utarbeidet eget HMS-sikkerhetsblad med opplysninger om produktets sammensetning.

2. ANVISNINGER FOR DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Rengjøring og rengjøringsmetoder
Litex Membranplate skal fliselegges eller pusses.
Flisebekledning og evt. puss kan rengjøres etter de metoder leverandøren av bekledningen foreskriver.

For rengjøringsmidler som inneholder løsemidler som lynol, aceton, styren m.fl. kan dette kun benyttes på aluminiumssiden av platen - kjernematerialet av XPS må beskyttes.

Ettersyn / Kontroll
Årlig besiktigelse av hjørner og overgang gulv/vegg for sprekkdannelser i fugemasse som følge av setninger i bakenforliggende konstruksjon. Reparer evt sprekkdannelser med egnet fugemasse.

Vedlikeholdsinstruks og intervall
Flisebekledning og fuger som er skadet kan skiftes. Skadet/knekt flis kan byttes på følgende måte:

1. Fjern fugemassen rundt knekt flis.
2. Kutt flisen med en liten vinkelsliper med kutteskive for flis i ca 2 cm brede striper. Alternativ bruk hammer for å knuse flisen.
3. Brekk så flisstrimlene/bitene ut, en og en. Ved å ta flisen ut i biter løsner ikke lamineringen på Litex-platen fra kjernematerialet.
4. Rens området under flisen ned til Litex-overflaten.
5. Skulle du allikevel få noe delaminering kan det repareres etter at du har renset området under flisen med en multisliper. Skjær et snitt i området som er delaminert og fyll inn i snittet med Litex Monteringslim. Bruk så en sparkel eller lignende til å klemme ut overskuddslim.
6. Er området under ujevnt og har fått skader, kan Litex Monteringslim brukes til å sparkle til jevn overflate.
7. Ny flis kan umiddelbart festes med flislim eller Litex Monteringslim og fuges.
8. Husk at Litex-platen har samme tette aluminiumslaminat på begge sider av platen som en ekstra trygghet for deg.

LITEX VÅTROMSYSTEM

FDV-DOKUMENTASJON

Forvaltning drift og vedlikehold

Teknisk dokumentasjon

Gjelder fra dato: 08.08.13
Erstatter dato: 24.10.12

Litex Membranplate 13 mm	Litexnr 24443947	NOBBnr: 24443947	NRF nr: 6211603
Litex Membranplate 20 mm	Litexnr: 24443954	NOBBnr: 24443954	NRF nr: 6211606
Litex Membranplate 30 mm	Litexnr: 24443962	NOBBnr: 24443962	NRF nr: 6211609
Litex Membranplate 50 mm	Litexnr: 24443970	NOBBnr: 24443970	NRF nr: 6211613
Litex Membranplate 75 mm	Litexnr: 244444283	NOBBnr: 24444283	NRF nr: 6211611

Instruks for oppheng av kroker, håndkleholdere og annet tilbehør.
Litex Monteringslim kan benyttes til å henge opp nær sagt alt tilbehør på fliser, også glassdører med monteringsprofil. **Nødvendig forarbeid: Vask flisen med rødsprit.**

1. Litex Monteringslim har en styrke på ca 25kg pr cm², dvs. ca. 25 kg på en lillefingernegl.
2. Påfør lim på braketten/kroken/festeplaten som skal henges opp.
3. Trykk festeplaten mot flisen på ønsket sted og sikre/låse plasseringen med gaffa-tape eller tilsvarende sterk tape. Neste dag kan tapen fjernes og håndkleholder/såpekopp/ toalettrullholder m.m. kan monteres.

Fjerning av limt baderomstilbehør
Verktøy: Kniv med langt tynt blad, hammer og klut med tynner eller annet rensemiddel.

1. Fjern tilbehøret, f.eks. håndkleholderen, slik at kun festeplaten står igjen.
2. Hold kniven med eggen mot limet slik at kniven kommer mellom flisen og festeplaten.
3. Slå med hammeren på ryggen av kniven slik at du sakte skjærer deg gjennom limskiktet.
4. Når festeplaten er løs vil det være noe lim igjen på flisen som du vasker vekk med klut og løsemiddel.
5. Overflaten på flisen vil nå fremstå som ny uten skruehull og nytt tilbehør kan monteres.

3. EMISJONER OG MILJØPÅVIRKNING

Anbefalt utbakingstid: Ingen etter utlevering fra Litex AS sitt lager.
Utslipp gjennom: Ingen etter utlevering fra Litex AS sitt lager.
Utslipp til: Ingen etter utlevering fra Litex AS sitt lager.

Emisjonsfaktor: TVOC Emission rate after 28 days: =0 µg/m^2h. (Litex Membranplate produsert etter 01.10.12. Litex Membranplate produsert før 01.10.12 kan ha emisjoner, men under grenseverdien på 200 µg/m^2h spesifisert av Sintef Byggforsk)

Utførte målinger: SP Report: Emission measurement according to SS-EN ISO 16000-9;2006, *«Indoor air ˜ Part 9: Determination of the emission of volatile organic compounds from building products and furnishing ˜ Emission test chamber method_* (accredited SP method 0601), regarding volatile organic compounds (VOC), but only after 28 days.

4. HENVISNINGER

Litex Våtromsystem har NBI Teknisk Godkjenning nr 20006. Se www.sintef.no/byggforsk
Henvisning til Arbeidstilsynets publikasjoner: Ingen henvisning

LITEX VÅTROMSYSTEM

FDV-DOKUMENTASJON

Forvaltning drift og vedlikehold

Teknisk dokumentasjon

Gjelder fra dato: 08.08.13
Erstatter dato: 24.10.12

Litex Membranplate 13 mm	Litexnr 24443947	NOBBnr: 24443947	NRF nr: 6211603
Litex Membranplate 20 mm	Litexnr: 24443954	NOBBnr: 24443954	NRF nr: 6211606
Litex Membranplate 30 mm	Litexnr: 24443962	NOBBnr: 24443962	NRF nr: 6211609
Litex Membranplate 50 mm	Litexnr: 24443970	NOBBnr: 24443970	NRF nr: 6211613
Litex Membranplate 75 mm	Litexnr: 244444283	NOBBnr: 24444283	NRF nr: 6211611

5. BEHANDLINGSMÅTE FOR AVFALL

Litex Våtromsystem (XPS) må deponeres på godkjent fyllplass.
Energien i produktet kan gjenvinnes med 1/3 gjennom forbrenning.
Produktet inneholder ikke miljøfarlig avfall.

Antatt levetid > 50 år

5. TEKNISK SERVICE

Produsent:	Litex AS
Organisasjonsnr:	980687007 MVA
Postadresse:	Postboks 1073
Postnr. og poststed:	NO-3204 SANDEFJORD
Telefon:	+47 33 48 99 70
Telefax:	+47 33 48 11 30
E-post:	post@litex.no
Internett:	www.litex.no

ARDEX SK TRICOM

Tetningsbånd- og hjørner

- Sikker tetting mellom våtromsmembran og overganger
- Festes i membranen - lett å montere
- Vanntett og værbestandig
- Stor rivestyrke og meget elastisk
- Bestandig overfor alkalier og aggressive stoffer

ARDEX SK 12 TRICOM tetningsbånd 120 mm
ARDEX SK 90 TRICOM innvendig hjørne 90°
ARDEX SK 270 TRICOM utvendig hjørne 270°

BRUKSOMRÅDE
ARDEX SK TRICOM tetningsbånd og -hjørner brukes sammen med ARDEX S 1-K, ARDEX 8+9 og ARDEX S 7, smøremembraner til fleksibel og vanntett overbygging av bevegelsesfuger, hjørnefuger i baderom og områder med vedvarende vannpåvirkning, som f.eks. svømmebassenger, storkjøkkener, hoteller, institusjoner og lignende. ARDEX SK TRICOM tetningsbånd kan brukes både innen- og utendørs.

FORBEHANDLING AV UNDERLAGET
Underlaget skal være tørt, rent og bæredyktig. ARDEX SK TRICOM kan festes til underlaget med ARDEX S 1-K, ARDEX 8+9 eller ARDEX 7, se databladene for disse produktene for ytterligere informasjon.

BEARBEIDING
Det skal påføres rikelig med membran på de gjeldende områder og tetningsbånd og tetningshjørner limes fast i den våte membranen. Når tetningsbåndet er montert, påføres resten av vegg og gulv første strøk med membran.

Skjøting av tetningsbåndet skal utføres med min. 50 mm overlapp som limes med membran. Ved bruk av ARDEX S 1-K til liming av overlapper, vil tørketiden være vesentlig lengre enn for ARDEX 8+9 og ARDEX S 7.

Andre strøket med membran påføres når første strøket er tørt, og påføres slik at både tetningsbånd og –hjørner dekkes helt av membran.

BEMERK
ARDEX SK TRICOM tetningsdetaljer må ikke benyttes i direkte kontakt med løsemiddelholdige produkter.

Ved bruk i særlig utsatte områder med aggressiv kjemisk belastning, samt ved belastning med olje, drivstoff eller alkoholholdige stoffer anbefales det å kontakte ARDEX for teknisk rådgivning før arbeidet startes.

I tvilstilfeller anbefales det å foreta en prøvelegging eller kompatibilitetstest.

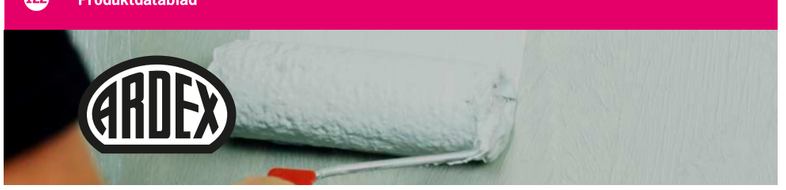
ARDEX Skandinavia A/S, filial Norge
Jerikoveien 10 B, 1067 Oslo
Tlf: +47 22 61 05 00
ardex@ardex.no
www.ardex.no

11/2019

Tekniske data:

Farge:	Hvit, med grått mønster
Egnet til:	fugebredder på maks. 30 mm.
Bruddstyrke/bruddforlengelse bærelag:	600 % ved 60 N/15 mm.
Samlet tykkelse:	Ca. 0,32 mm.
Samlet vekt:	ca. 180 g/m²
Spenningstrykk:	3,0 bar
Tillat bevegelse:	Max. 80 % av fugebredden
Temperaturresistens:	-35 °C til +90 °C
Foldetest ved -20 °C:	Ingen sprekker
FORPAKNING Rullelengde: Rullelengde:	ARDEX SK 12 TRICOM tetningsbånd 120 Bredde: 120 mm. 50 m. Kartong å 1 rull 10 m. Kartong å 1 rull
ARDEX SK 90 TRICOM innvendig hjørne 90°. Sidelengde:	120 mm. Kartong å 25 stk.
ARDEX SK 270 TRICOM utvendig hjørne 270°. Sidelengde:	115 mm. Kartong å 25 stk.
Lagring:	I tørre og kjølige rom

Vi garanterer for en feilfri beskaffenhet av våre produkter. Våre informasjoner er basert på laboratorieforsøk og praktiske erfaringer og er en veiledning ved valg av produkt og arbeidsmetode. Da forbrukerens arbeidsforhold ligger utenfor vår kontroll, påtar vi oss ikke ansvaret for de oppnådde resultater. Landspesifikke forskrifter basert på regionale standarder, bygningsreglementer og bygnings- eller industrinormer kan gi anledning til spesifikke bearbeidingsanbefalinger.



ARDEX S 1-K PLUS

1-komponent smøremembran

- Ferdigblandet – klar til bruk - smidig konsistens – lett å påføre
- Elastisk og rissoverbyggende
- Har Europeisk teknisk bedømmelse (ETA) og Sintef teknisk godkjenning (TG)
- Kan påføres alle tørre underlag på gulv og vegg

BRUKSOMRÅDE
ARDEX S 1-K PLUS brukes til tetting av vegg- og gulvflater under keramiske fliser i våtrom i boliger og andre våtrom med moderat vannbelastning. Til vegger i offentlige dusjanlegg ol. med høy vannbelastning.

UNDERLAG
Betong, murverk, sement- og kalksementpuss, gipsplater, fibergipsplater og andre dimensjonsstabile bygningsplater, sparkel- og avretningsmasser, gamle keramiske fliser (glaserte og polerte overflater skal slipes) og andre egnede underlag.

FORBEHANDLING AV UNDERLAGET
Underlaget skal være tørt, fast, bæredyktig og fritt for støv og ved heftsreduserende midler. Uorganiske underlag som tegl, lettbetong, betong, puss ol. kan inneholde maks 90% RF. Underlag av egnede dimensjonsstabile plater som våtromsplater, gipsplater ol. skal være forsvarlig montert til underkonstruksjonen.

ARDEX S 1-K PLUS kan påføres direkte på underlag av betong, puss, gipsplater, lettbetong ol. uten å prime på forhånd. Gipspuss og andre rene gipsbaserte overflater, skal primes med ARDEX P 51 blandet med vann i forholdet 1 : 3. Gipspuss skal være minst 10 mm tykt og må ikke være filset og glattet. Til økning av vanndampmotstanden (Sd-verdien) i membransjiktet brukes ARDEX P 2 D, flytende dampsperre. Dette gjelder f.eks. på overflater som vender mot yttervegg eller uoppvarmede rom.

BEARBEIDING
ARDEX S 1-K PLUS er ferdigblandet og klar til bruk og påføres med glattsparkel, pensel eller malerulle. Membranen skal påføres rikelig i minimum to strøk. Tykkelsen på den tørre membranen skal være minimum 0,5 mm på vegg og minimum 1,0 mm på gulv. Først tettes overganger gulv/vegg, innvendig og utvendige hjørner, fuger mellom forskjellige materialer, dilatasjonsfuger, sluk og rørgjennomføringer med ARDEX tetningsbånd og mansjetter. Her påføres rikelig med ARDEX S 1-K PLUS på de gjeldende områder og tetningsbånd og mansjett limes fast i den våte massen. ARDEX STA selvklebende slukmansjett kan limes direkte på forbehandlet underlag.

Når tetningsdetaljene er montert, påføres det første lag ARDEX S 1-K PLUS på vegg- og gulvflatene i et jevnt tykt lag. Tørketiden for ARDEX S 1-K PLUS avhenger av det påførte lagets tykkelse, underlagets sugeevne og forholdene på byggeplassen. Andre strøk kan ved normal temperatur og luftfuktighet påføres etter ca. 2 timer, eller på gulvflater så snart det er mulig å gå på det første laget uten å skade membranen. Ved påføring av andre strøk skal tetningsbånd og mansjetter dekkes helt av membranen.

Legging av keramiske fliser kan begynne når det andre strøket med membran er tørt (se tørketider under tekniske data). ARDEX S 1-K PLUS kan bearbeides ved temperaturer fra 5–30 °C. Høye temperaturer og lav luftfuktighet forkorter tørketiden, og lave temperaturer og høy luftfuktighet forlenger den. Fliser kan limes med egnede flislim fra ARDEX.

BEMERK
Til fislegging er alle fislim i ARDEX' sortiment velegnet. Bruksveiledningen i databladene for de forskjellige produkter skal følges. Ved underlag med fare for svinn eller andre underlag med mindre bevegelse, som for eksempel plateunderlag, og ved montering av ikke-sugende fliser anbefales det å bruke et fleksibelt lim. Marmor og annen fuktfølsom natursteinskal monteres med et ARDEX natursteinslim.

For ytterligere opplysninger, se databladet på produktet. Alle plateunderlag skal være vridningsfaste, dimensjonsstabile og grundig festet til den underliggende konstruksjonen. ARDEX S 1-K PLUS kan

ARDEX Skandinavia AS, filial Norge
Lindeberg Næringsvei 10b, 1067 Oslo
Tlf: +47 22 61 05 00
ardex@ardex.no
www.ardex.no

10/2023

brukes på områder med moderat belastning. Ved større belastninger, som offentlige dusjanlegg ol. samt utendørs, brukes ARDEX 8+9, ARDEX 7+8, ARDEX 8+9 LW, ARDEX S 7 PLUS, ARDEX S 8 FLOW eller ARDEX SK 100 W. I svømmebasseng samt i hardt belastede industriområder, som for eksempel meierier og slakterier, ta kontakt med ARDEX. I tvilstilfeller foretas en prøvelegging.

KARAKTER
ARDEX S 1-K PLUS er en bruksklar smøremembran som er en løsemiddelfri dispersjon med spesielle fylstoffer. ARDEX S 1-K PLUS er meget lett å bearbeide, har en smidig og jevn konsistens, lukter og drypper ikke, og er i tørr tilstand vanntett og høyfleksibel. I herdet tilstand er ARDEX S 1-K PLUS fysiologisk og økologisk problemfri.

Tekniske data:

Blandingsforhold:	Ferdigopprørt, klar til bruk
Egenvekt:	Ca. 1,5 kg/liter
Forbruk (på slett underlag):	- 0,5 mm tykkelse: 1,2 kg/m² - 1,0 mm tykkelse: 2,4 kg/m²
Tørketid +20 °C (klar til fislegging):	Ca. 6 timer i 0,5 mm lagtykkelse Ca. 12 timer i 1,0 mm lagtykkelse
Egnet til gulvvarme:	Ja
Emisjonsklassifisering:	M1 (RTS) EC1 Plus
Emballasje:	Spann med netto 16 og 8 kg
Oppbevaring:	Tørt og frostfritt
Lagringstid:	I tørre rom ca. 9 måneder i originalemballasje.

Vi garanterer for en feilfri beskaffenhet av våre produkter. Våre informasjoner er basert på laboratorieforsøk og praktiske erfaringer og er en veiledning ved valg av produkt og arbeidsmetode. Da forbrukerens arbeidsforhold ligger utenfor vår kontroll, påtar vi oss ikke ansvaret for de oppnådde resultater. Landspesifikke forskrifter basert på regionale standarder, bygningsreglementer og bygnings- eller industrinormer kan gi anledning til spesifikke bearbeidingsanbefalinger.

ARDEX 8 + 9

Hurtig smøremembran

- Sementbasert, 2-komponent til vanntetting av gulv og vegg
- Har Sintef teknisk godkjenning (TG) og Europeisk teknisk godkjenning (ETA)
- Påføres med malerulle, sparkel eller pensel
- Vanntett – men "diffusjonsåpen"
- Hurtig, elastisk og rissoverbyggende

BRUKSOMRÅDE
ARDEX 8+9 brukes til vanntetting av gulv, vegger og rørgjennomføringer under keramiske fliser på baderom i boliger, hoteller, institusjoner og lignende. ARDEX 8+9 brukes også til fuktbeskyttelse av terrasser og balkonger. ARDEX 8+9 kan brukes utendørs og innendørs, men skal alltid ligge beskyttet av fliser el.

FORBEHANDLING AV UNDERLAGET
Generelt skal underlagets overflate være tørr, fast, bæredyktig og fri for vedheftsreduserende midler. Gipspuss samt sugende eller slipt anhydrit skal primes med ARDEX P 51 blandet med vann i forholdet 1:3. Underlag av gipspuss skal være faste, i ett lag og ha en tykkelse på min. 10 mm, og må ikke være filset eller glattet. Inntrengning av fukt fra underlaget skal forhindres.

BLANDING
I en ren beholder blandes ARDEX 8 med ARDEX 9 og blandes kraftig til en tykk, klumpfri, malingsaktig konsistens. Blandingsforhold: 1 del ARDEX 8 : 1 del ARDEX 9 . Membranen er klar til bruk umiddelbart etter blanding. Det må ikke blandes mer membran enn det som kan bearbeides innen 45 minutter. Membran som har begynt å herde må ikke fortynnes med ARDEX 8 akryldispersjon eller vann.

BEARBEIDING
ARDEX 8+9 påføres i to lag med malerulle, sparkel eller pensel til en samlet lagtykkelse på minimum 1,0 mm. Først tettes overganger gulv/vegg, innvendige og utvendige hjørner, fuger mellom forskjellige materialer, dilatasjonsfuger og rørgjennomføringer med ARDEX tetningsbånd og rørmansjetter. Det skal benyttes ARDEX slukmansjetter til sluk. Sluket skal være egnet for sammenkobling til smøremembran. Det påføres rikelig med ARDEX 8+9 på de gjeldende områder og tetningsbånd limes fast i den våte massen. Når tetningsbåndet er montert, påføres det første lag ARDEX 8+9 på vegg- og gulvflatene. Membranen skal påføres i et jevnt tykt lag. Ved meget rue underlag anbefales det å påføre membranen med glattsparkel. Tidligst 1 time etter første lag er påført og tørt, påføres andre strøk ARDEX 8+9. Tetningsbånd, rørmansjetter og slukmansjetter skal dekkes helt av membran. Tidligst 2 timer etter andre lag er påført, kan det limes fliser med et Ardex flislim. ARDEX 8+9 kan bearbeides ved temperaturer fra 5 °C til 30 °C. Høye temperaturer forkorter, og lave temperaturer forlenger herdetiden.

ARDEX Skandinavia AS, filial Norge
Lindeberg Næringsvei 10b, 1067 Oslo
Tlf: +47 22 61 05 00
ardex@ardex.no
www.ardex.no

01/2022

BEMERK
Til fislegging er alle flislim i ARDEX-sortimentet velegnet. Bruksveiledningen i databladene for de forskjellige produkter følges. Ved underlag med fare for svinn eller andre underlag med mindre bevegelse, som for eksempel plateunderlag, og ved montering av ikke-sugende fliser anbefales det å bruke et fleksibelt flislim. Til økning av vanndampmotstanden benyttes ARDEX P 2 D, flytende dampsperre. For ytterligere opplysninger, se databladet for produktet.

Alle plateunderlag skal være vridningsfaste og dimensjonsstabile og grundig festet til den underliggende konstruksjonen. I svømmebasseng samt i hardt belastede industriområder, som for eksempel meierier og slakterier, ta kontakt med ARDEX.

KARAKTER
ARDEX 8+9 består av den løsemiddelfrie ARDEX 8 akryldispersjon og ARDEX 9 reaksjonspulver på sementbasis. Til bearbeiding blandes de to komponentene med hverandre. I herdet tilstand er ARDEX 8+9 smøremembran vanntett og elastisk.

Tekniske data:

Blandingsforhold:	1 del ARDEX 8 : 1 del ARDEX 9
Egenvekt (blandet):	1,4 kg/liter
Materialforbruk (ferdigblandet):	1,0 mm tykkelse: 1,8 kg/m²
Bearbeidingstid:	Ca. 45 minutter ved 20 °C
Klar til fislegging:	Ca. 2 timer ved 20 °C
Emisjonsklassifisering:	M1 (RTS)
Emballasje:	ARDEX 8 akryldispersjon: Spann à 20 kg og spann à 5 kg netto
ARDEX 9 reaksjonspulver:	Sekker à 20 kg Poser à 5 kg i pakninger à 4 stk.
Lagring:	ARDEX 8 i frostfrie rom i opp til 12 mnd. i uåpnet originalemballasje. Åpnede spann lukkes tett igen. ARDEX 9 i tørre rom i opp til 12 mnd. i uåpnet originalemballasje.

Vi garanterer for en feilfri beskaffenhet av våre produkter. Våre informasjoner er basert på laboratorieforsøk og praktiske erfaringer og er en veiledning ved valg av produkt og arbeidsmetode. Da forbrukerens arbeidsforhold ligger utenfor vår kontroll, påtar vi oss ikke ansvaret for de oppnådde resultater. Landspesifikke forskrifter basert på regionale standarder, bygningsreglementer og bygnings- eller industrinormer kan gi anledning til spesifikke bearbeidingsanbefalinger.

| SCHÖNOX® SU

Produktinformasjon
Dato: 28.09.23
Erstatter: 08.03.2018

Hurtig universalfugemasse
Gir vannavvisende, fleksible og motstandsdyktige fuger til keramiske fliser i våtrom og alle steder som blir utsatt for stor belastning. Ideell til fuging av granittkeramikk. Egner seg spesielt godt til gulv med gulvvarme. Kan høytrykkspyles. Fugebredde 3-15 mm. Innen- og utendørs.

Produktegenskaper

- Frostsikker
- Vannfast
- Vannavvisende
- Flytende konsistens
- Fleksibel
- Stor slitasjestyrke
- Hurtigherdende
- Plastforsterket
- Smidig
- Varmegulv

Bruksområder

SCHÖNOX SU egner seg spesielt til motstandsdyktige fuger til keramiske fliser:

- Inne og ute
- Til gulv og vegg
- Til balkonger og terrasser
- På fasader
- I rom med stor fuktbelastning
- Til trafikkerte områder, så som tunneler, stasjonsområder, etc.

Ved kjemisk belastning skal SCHÖNOX Epoksy fugemasse benyttes eller SCHÖNOX XR avhengig av type kjemisk belastning. Dersom det må benyttes syreholdige rengjøringsmidler for å vedlikeholde gulvet skal

SCHÖNOX XR benyttes, avhengig av type syre.

Krav til underlaget

- Flisesidene skal være rene, tørre, frie for olje, fett, støv, ol.
- Fugene skal ha samme dybde som flistykkelsen, dvs. at fugene må rengjøres under limingsarbeidet.
- Varmekabler må være kalde og avslått før fuging, og startes gradvis – tidligst 7 dager etter fuging.
- Tidspunktet for fuging bestemmes ved valg av limprodukt og er vanligvis mellom 3 og 24 timer.

Helse og miljø

- Brannfare: Ingen
- Helsefare: IRRITERENDE, irriterer øynene og huden. Ved sprut i øynene – kontakt lege. Oppbevares utilgjengelig for barn. Inneholder sement >30 %.

Blandingsforhold

- Til 15 kg SHÖNOX SU: ca. 3,0 liter rent vann

Bruksanvisning

- Rør ut SCHÖNOX SU i egnet bøtte med rent kaldt vann til en homogen masse (drill med hastighet ca. 600 omdr./min). La massen svelle noen minutter og rør igjen.
- Fordel den ferdigblandede fugemassen diagonalt over fugene med gummisvaber/-sparkel eller fugebrett.
- Press fugemassen godt ned i fugene.
- Ved behov etterfyll fugene med en slurry uten først å rengjøre.
- Rengjøring av flisene kan starte når fugesementen har begynt å herde, benytt en stiv fuktet svamp eller svampbrett.
- For optimal herding bør fugene etterfuktes jevnlig det første døgnet. På denne måte oppnår man en mer motstandsdyktig fuge.
- Flaten skal beskyttes mot trekk og direkte solskinn under og etter fuging. Ved fuging utendørs skal fugene beskyttes mot regn under fuging og herding.
- Bevegelige fuger, fuging av hjørner og mellom gulv og vegg, samt ved rørgjennomføringer skal utføres med våtromssilikon.

Emballasje

- 15 kg sekk (papirsekk)

Lagring

Tekniske data

Type:	Sementbasert fugemasse
Brukstid:	Ca. 30 min. ved 18°C
Gangbar:	Etter ca. 3 timer
Fullt belastbar:	7 dager
Arb.temp.:	Min + 5°C. Best ved + 10°C til + 20°C. Gjelder også underlag og pulver.
Fullt belastbar/ gjennomherdet:	Etter 7 dager
Forbruk (pulver):	0,4 – 3,5 kg/m² avhengig av flisstørrelse/ fugeformat
Temp.bestand.:	-20°C til + 80°C

Ovennevnte tider er gitt etter normalforhold (+18°C og 50 % RF). Vær oppmerksom på at omgivelsesfaktorer som temperatur, luftfuktighet, direkte sollys og trekk etc. påvirker tidene.

0/2015

| SCHÖNOX® SU

Produktinformasjon
Dato: 28.09.23
Erstatter: 08.03.2018

- Kjølig og tørt
- 6 måneder i uåpnet emballasje

Farge Sortiment

- Silvergrey 485536
- Grey 483610
- Dark grey 483614

Generelt gjelder for samtlige, og i særlig grad sementbasert fugesement, at farge/nyansen påvirkes av råvarene, blandingsforholdene, absorberingsevnen i flisene, samt de lokale ytre forhold som bl.a. temperatur og luftfuktighet, etc. Dette kan forårsake fargeforskjeller i fugene. I tvilstilfeller anbefales en prøvefuging. Kontroller produksjonsnummeret og vær sikker på at samme nummer brukes ved fuging av samme flate evt. i samme rom.

Tenk på at lyse nyanser blir raskere skitne enn mørke nyanser. Dette gjelder spesielt ved fuging av gulvflater, og utendørs.

Tips:

- Bruk av SCHÖNOX SU erstatter ikke bruk av membran i våtrom.
- Ta hensyn til type flis som skal benyttes når fugemasse skal velges. Ved fuging av uglaserte og matte fliser, samt fliser med struktur, anbefales det å kontrollere hvor lett flisene lar seg rengjøre etter fuging. Vi anbefaler derfor at man foretar en prøvefuging før arbeidet starter.
- Ved usikkerhet eller i tvilstilfeller, ber vi Dem ta kontakt med Deres forhandler/ Sika Norge AS for ytterligere informasjon.

Det er viktig å ta hensyn til de rådende klimatiske forhold i lokalet, og flisens absorberingsevne for å få best mulig resultat.

Herdetiden/vasketiden på sementbasert fugesement påvirkes av temperatur, luftfuktighet og hvor mye vann flisene suger.

- Høy temperatur, normal luftfuktighet innebærer hurtigere herding.
- Normal temperatur, høy luftfuktighet innebærer langsommere herding.
- Tette fliser gir langsommere herding.
- Porøse fliser gir hurtigere herding.
- Vær oppmerksom på værforholdene ved arbeid utendørs. Beskytt nylagte arealer mot direkte sollys og regn.

Vaskes fugene for tidlig kan følgende problemer oppstå:

- Poredannelse i fugene.
- Utvasking av fugene.

Det er derfor viktig at man utfører en såkalt fingerprøve. Trykk forsiktig fingeren mot fugen. Så lenge fugesementen fester til fingeren, vent med å vaske. Når fugesementen har satt seg, og ikke lenger fester til fingeren, kan vasking begynne.

Informasjonen er basert på laboratorieprøver og lang erfaring. Opplysningene er orienterende og har til hensikt å hjelpe brukeren til å finne frem til riktige produkttyper og arbeidsmetoder. Da arbeidsforholdene ligger utenfor vår kontroll, kan vi ikke påta oss noe ansvar for de resultater som oppnås, med mindre en reklamasjon skyldes feil ved ett av våre produkter.

The SCHÖNOX management system is certified according to ISO 9001 and 14001 by DQS.

Sika Norge AS
Sanitetsveien 1
2013 SKJETTEN
Tlf.: 67 06 79 00
916 409 517
www.schonox.no

SCHÖNOX is a brand of the SIKA Group

| www.schonox.no |

08/2014

Elsikkerhetsdokumentasjon

Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll

Dokumentasjon av serviceoppdrag med lav risiko

Lamper og stikkontakter

Elektroinstallatør		*Oppdragsgiver (Kunde)*	
Firma/Navn:	Optimal Elektro AS	Firma/Navn:	Christopher Marchand
Kontaktperson:	Camilla M. Galborgen	Kontaktperson:	
Adresse:	Karihaugveien 89	Adresse:	Nyjordstubben 10
Postnr/Sted:	1086 Oslo	Postnr/Sted:	1275 Oslo
Telefon:	90921900/22120506	Telefon:	
E-post:	post@optimalelektro.no	E-post:	chris@shotatdawn.net
Ordre		*Kunde*	
Ordrenummer:	4882	Kundenummer:	15906
Anleggsadresse			
Firma/Navn:	Christopher Marchand		
Adresse:	Nyjordstubben 10		
Postnr/Sted:	1275 Oslo		
Anleggsbeskrivelse			
Installasjon: Utvidelse		Type installasjon: Bolighus	
NEK 400:		Annet (Beskriv norm): Feb88	
Rapportens omfang			
☐ Hele anlegget	☒ Anleggsdel:	Soverom, stue	

Viktig: Denne sjekklisten skal kun benyttes til enkle installasjonsoppdrag med lav risiko. Dersom det kan svares JA på ALLE sjekkpunkt i gruppen "Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)" er arbeidet å anse som "mindre oppdrag med lav risiko" og sjekklisten kan benyttes. Dersom ikke, må komplett 5 Sikre dokumentasjon benyttes. Det er en forutsetning at utførende kommuniserer med eier/bruker. Forenklet dokumentasjon kan ikke benyttes for installasjoner som omfattes av NEK 400 del 7.

SJEKKPUNKT				
Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)	*Ja*	*Nei*	*Ikke aktuelt*	*KOMMENTAR*
Foreligger det tilstrekkelig informasjon til å kunne vurdere forutsatt bruk?	☒	☐	☐	
Er ytre påvirkninger å anse som normale i forhold til NEK 400 tabell 51A?	☒	☐	☐	
Foreligger det tilstrekkelig informasjon om løsningene som er lagt til grunn i eksisterende anlegg?	☒	☐	☐	
Er det åpenbart at arbeidet ikke vil påvirke forutsetningene som er lagt til grunn for sikkerheten i eksisterende installasjon?	☒	☐	☐	
Er det åpenbart at endringer, utvidelser ikke vil kunne kategoriseres under del 7 i NEK 400?	☒	☐	☐	
Er utstyr valgt i forhold til bruk og temperatur?	☒	☐	☐	
SJEKKPUNKT				
Sluttkontroll (Lav risiko)	*Ja*	*Nei*	*Ikke aktuelt*	*KOMMENTAR*
Er kontinuitet i beskyttelsesleder og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	☒	☐	☐	
Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	☒	☐	☐	
Er andre nødvendige målinger og prøving av den nye installasjonen utført og funnet i orden? Spesifiser nedenfor.	☒	☐	☐	
Er utført arbeid kontrollert ogv funnet i orden?	☒	☐	☐	
Er benyttet utstyr tilpasset ytre påvirkninger, spenningsnivå og bruk?	☒	☐	☐	
Er utstyr valgt og montert iht. produsentens anvisning?	☒	☐	☐	
Er utstyret funksjonsprøvet og funnet i orden?	☒	☐	☐	
Er nødvendig merking av utstyr utført?	☐	☐	☒	
Foreligger dokumentasjon som er nødvendig for sikker bruk og vedlikehold?	☒	☐	☐	

Elsikkerhetsdokumentasjon

... Fortsettelse fra forrige side

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema.

medlem av nelfo

Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold
Fjernet kabler på loft etter riving av vegg, tilkobling og montasje av lampe på stue. Ekstra stikkontakter på soverom i 1.etg. Flytte av downlights på soverom grunnet garderobeskap.

Montør/Kontrollert av:	
Navn:	Camilla M. Galborgen
Dato:	2023-08-31
Signatur:	Elektronisk signert av Camilla M. Galborgen. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

NELFO SK Elsikkerhetsdokumentasjon

Samsvarserklæring

Samsvarserklæring med garanti

Lamper og stikkontakter

Elektroinstallatør		*Oppdragsgiver (Kunde)*	
Firma/Navn:	Optimal Elektro AS	Firma/Navn:	Christopher Marchand
Kontaktperson:	Camilla M. Galborgen	Kontaktperson:	
Adresse:	Karihaugveien 89	Adresse:	Nyjordstubben 10
Postnr/Sted:	1086 Oslo	Postnr/Sted:	1275 Oslo
Telefon:	90921900/22120506	Telefon:	
E-post:	post@optimalelektro.no	E-post:	chris@shotatdawn.net

Ordre		*Kunde*	
Ordrenummer:	4882	Kundenummer:	15906

Anleggsadresse	
Firma/Navn:	Christopher Marchand
Adresse:	Nyjordstubben 10
Postnr/Sted:	1275 Oslo

Anleggsbeskrivelse	
Type:	Utvidelse
Nettsystem:	It 230
Arbeidsbeskrivelse:	Fjernet kabler på loft etter riving av vegg, tilkobling og montasje av lampe på stue. Ekstra stikkontakter på soverom i 1.etg. Flytte av downlights på soverom grunnet garderobeskap. Fjernet boks til antenne.
Kommentar:	
Annet (Beskriv norm):	feb 88
Måler nr:	
Type anlegg:	Bolighus

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Installatør/bemyndiget person	
Navn:	Camilla M. Galborgen
Dato:	2023-08-31
Signatur:	Elektronisk signert av Camilla M. Galborgen. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Nabolagsprofil

Nyjordstubben 10 - Nabolaget Bjørndal - vurdert av 149 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Nyjordet Linje 70N, 71, 72, 77, 77X	2 min 0.2 km
Hauketo stasjon Linje L2, L2x	7 min 3.8 km
Mortensrud Linje 2, 3	7 min 4.1 km
Ljabru Linje 13, 19	7 min 4.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 13.1 km

Skoler

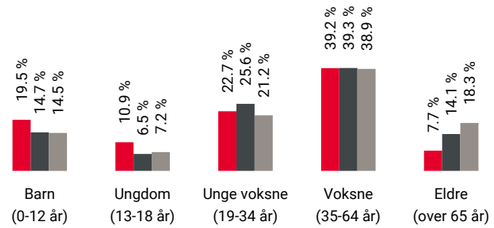
Bjørndal skole (1-7 kl.) 371 elever, 20 klasser	8 min 0.7 km
Seterbråten skole (1-7 kl.) 343 elever, 18 klasser	16 min 1.1 km
Klemetsrud skole (1-7 kl.) 180 elever, 10 klasser	17 min 1.3 km
Bjørnholt ungdomsskole (8-10 kl.) 320 elever, 35 klasser	11 min 0.8 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	11 min 0.8 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	11 min 7.9 km

Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Kvalitet på skolene
Bra 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bjørndal	3 203	1 108
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Slime Gård barnehage (0-5 år) 69 barn	2 min 0.1 km
Nyjordet barnehage (1-5 år) 50 barn	2 min 0.1 km
Christiania Barnehave Bjørndal (0-5 år) 51 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Bjørndal Post i butikk, PostNord	4 min 0.3 km
Coop Extra Bjørndal PostNord	8 min 0.6 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

1. Buss
2. Egen bil

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Støynivået
Lite støynivå 82/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 79/100

Sport

Bjørndal skole Ballspill	10 min 0.8 km	
Søndre Nordstrand videregående Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	11 min 0.8 km	
Fresh Fitness Hauketo	6 min	
Fitness24Seven Mortensrud Torg	7 min	

Boligmasse

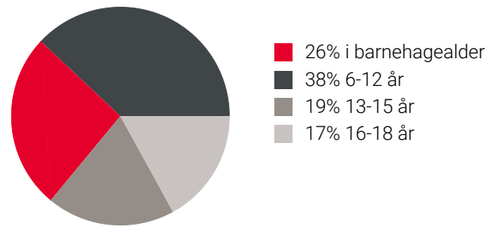
«Flott, rolig sted. Flotte turområder og god offentlig transport.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Mortensrud Torg	6 min
Bjørndal apotek	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 7 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.

Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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 forbudgiver 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Nyjordstubben 10
1275 OSLO

Oppdragsnummer:

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka
Saksbehandler: Helena Holthe

Telefon: 924 10 393
E-post: helena.holthe@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn:	Navn:
Fødselsnr. (11 siffer):	Fødselsnr. (11 siffer):
Adresse:	Adresse:
Postnr.: Sted:	Postnr.: Sted:
Tlf.: E-post:	Tlf.: E-post:
Dato.: Sign:	Dato.: Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.

Tar deg videre