

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Tam Le

Mobil 402 15 826

E-post tam.le@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 950 000,-
Omkostn.: Kr 125 100,-
Total ink omk.: Kr 5 075 100,-
Årlig festeavgift: Kr 1 740,-
Selger: Topsitt Toften AS

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eiet
Byggeår: 1986
BRA-i/BRA Total 100/120 kvm
Tomtstr.: 158 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 176, bnr. 156
Oppdragsnr.: 1002250013

VELKOMMEN INN

Nyjordstubben 38 er et lyst og innbydende rekkehus over to plan med solrik veranda og stor, usjenert markterrasse med hage.

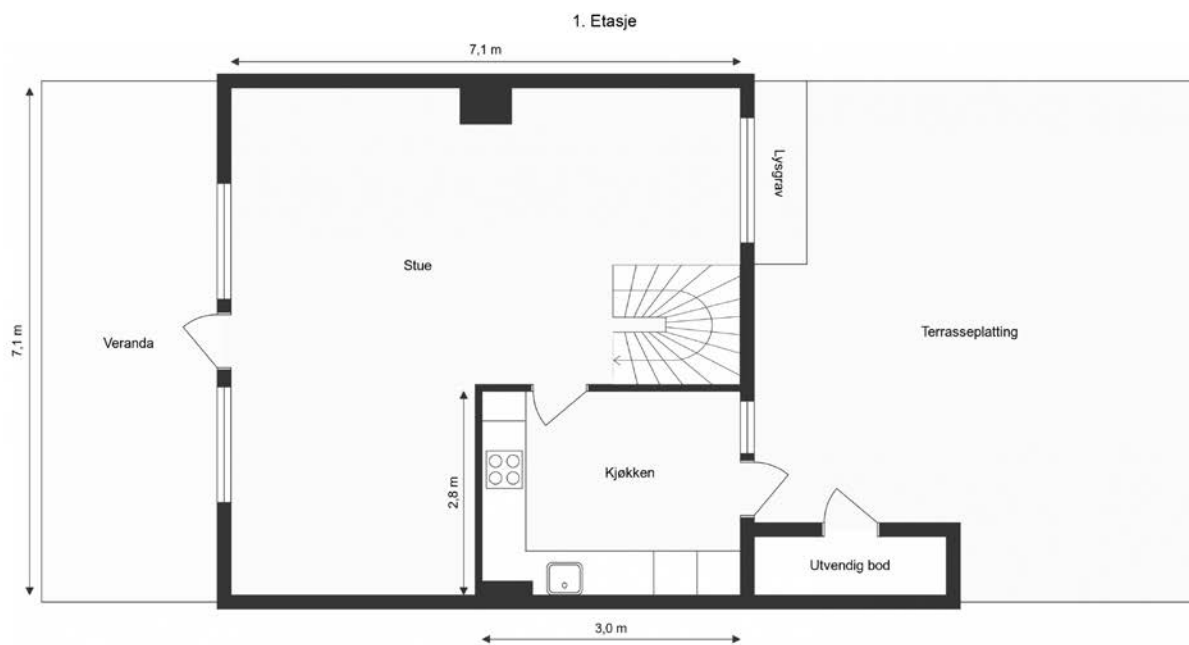
Boligen har flere fine uteplasser inkludert en hellelagt, overbygget plass ved inngang. Fra stuen er det utgang til en veranda på ca. 17 m², og fra kjøkkenet er det utgang til romslig markterrasse på ca. 44 m². Stue og kjøkkenet i delvis åpen løsning i 1. etg utgjør et stort, sosialt allrom. I boligen underetasje finner vi et flislagt bad med et praktisk gjestetoalett vegg-i-vegg. To soverom av god størrelse og ett disp. rom med flere bruksmuligheter etter ønske og behov. Boligen har rikelig med oppbevaringsplass med utebod ifm. terrasse og i forkant av boligen, samt på loftet. Parkering i rekkegarasje medfølger.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	26
Tilstandsrapport	64
Egenerklæring	102
Nabolagsprofil	114
Budskjema	128

PLANTEGNING, 1. ETG



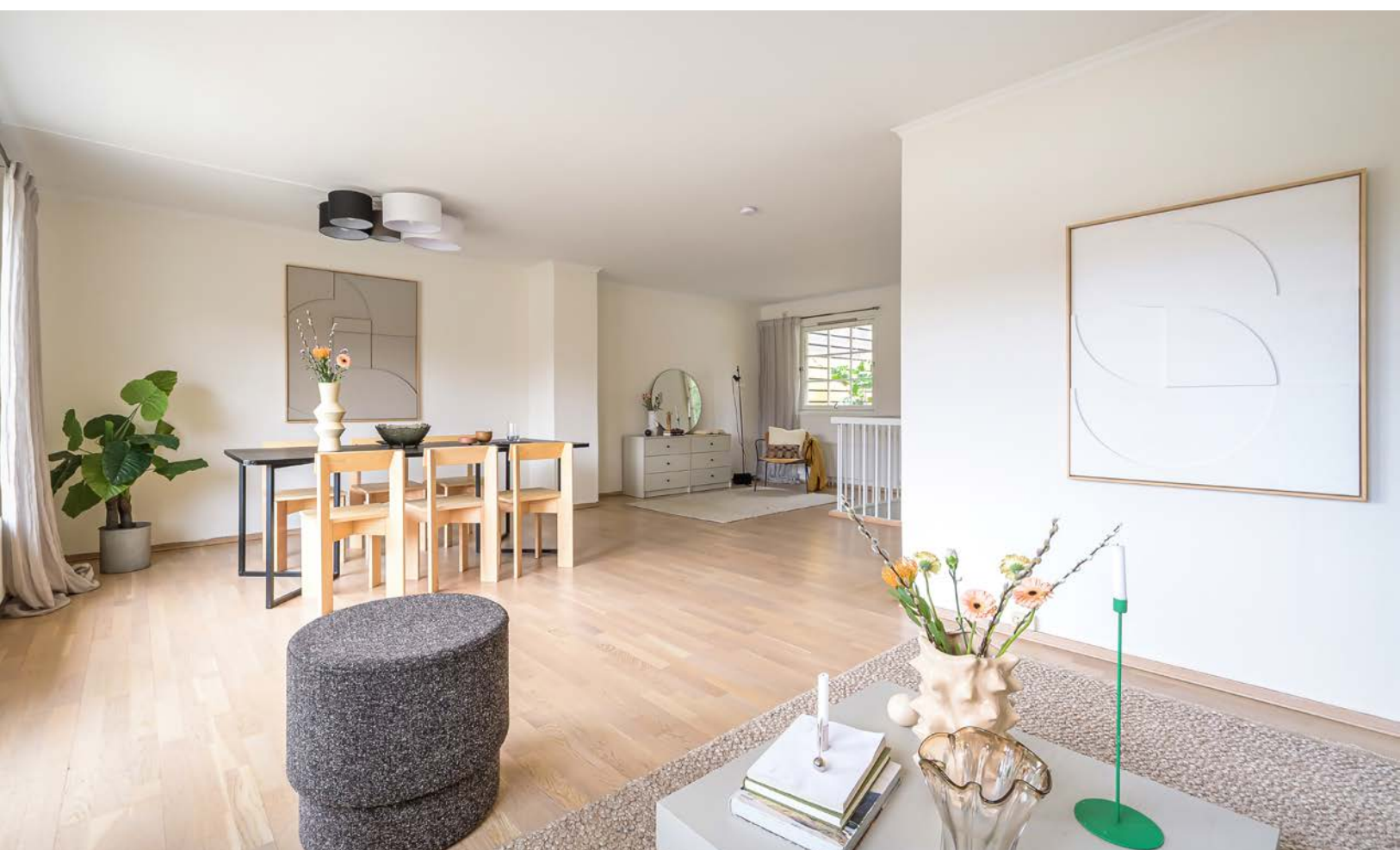
Planskissen er ikke måltbar, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet. Tegnet av Aleksander Rev AS



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







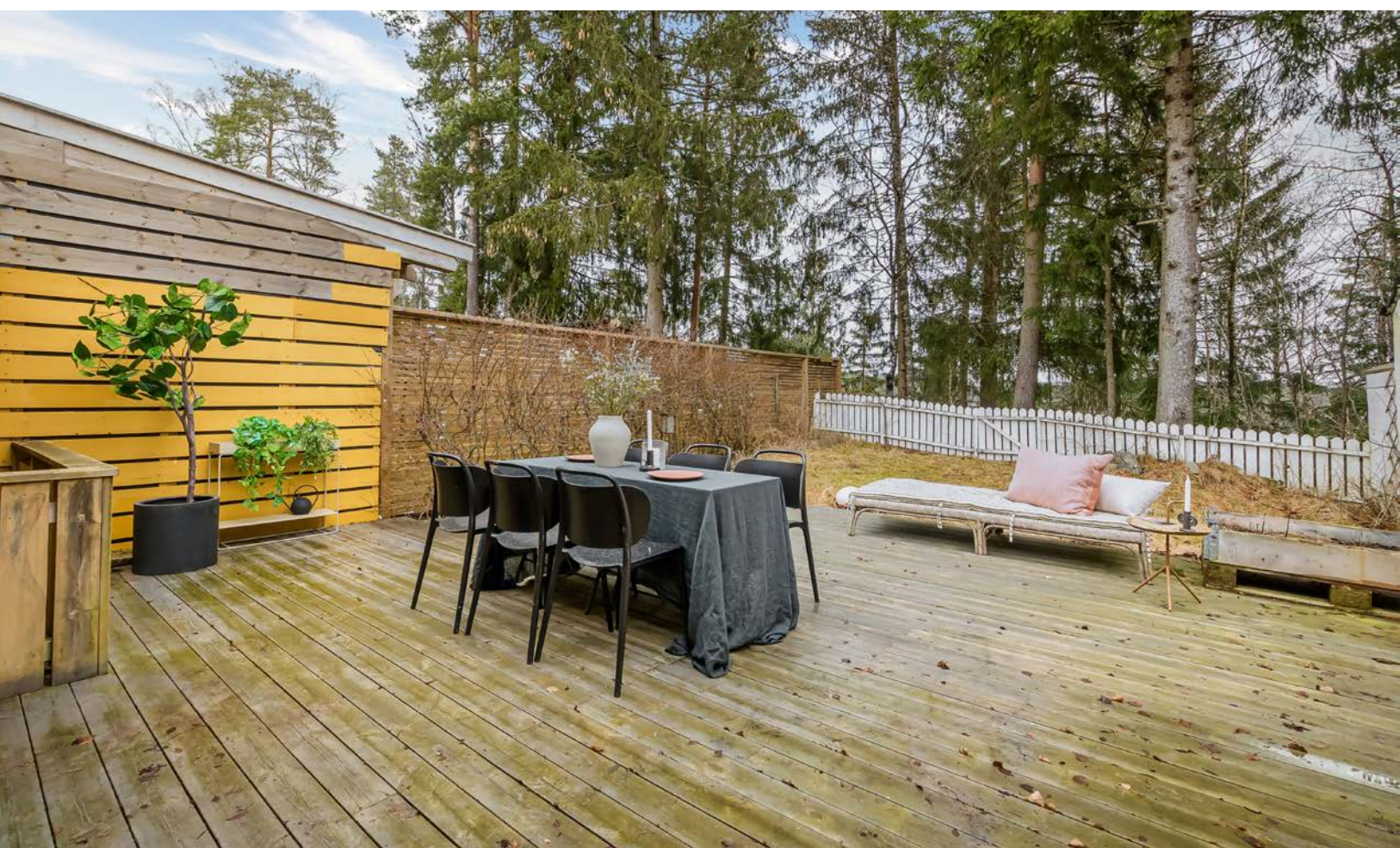






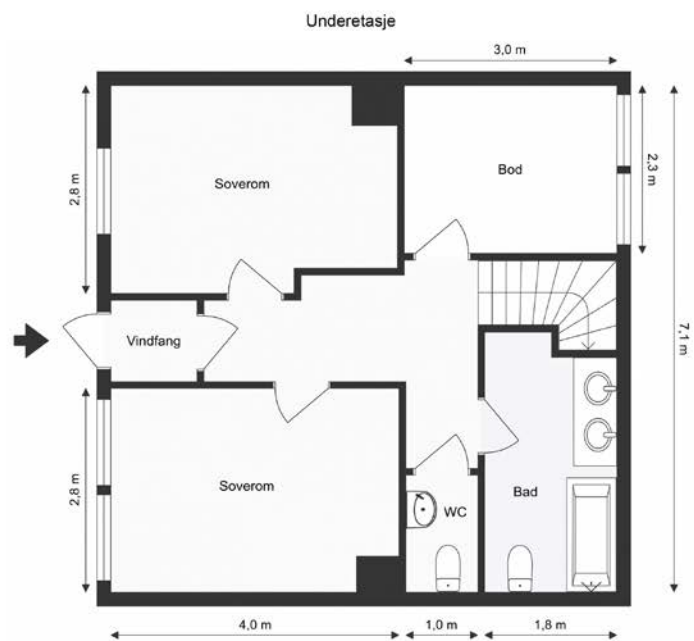








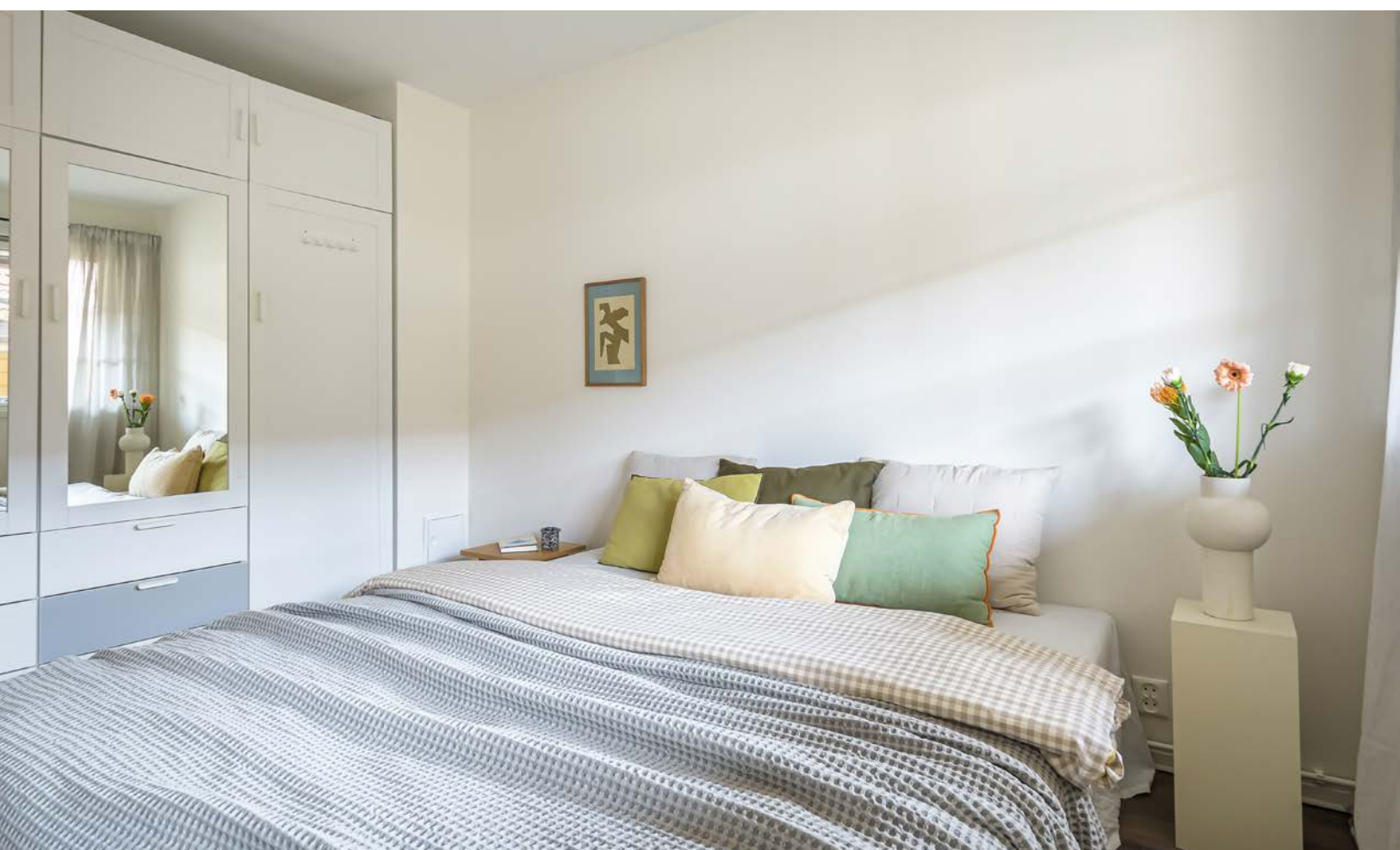
PLANTEGNING, U. ETG

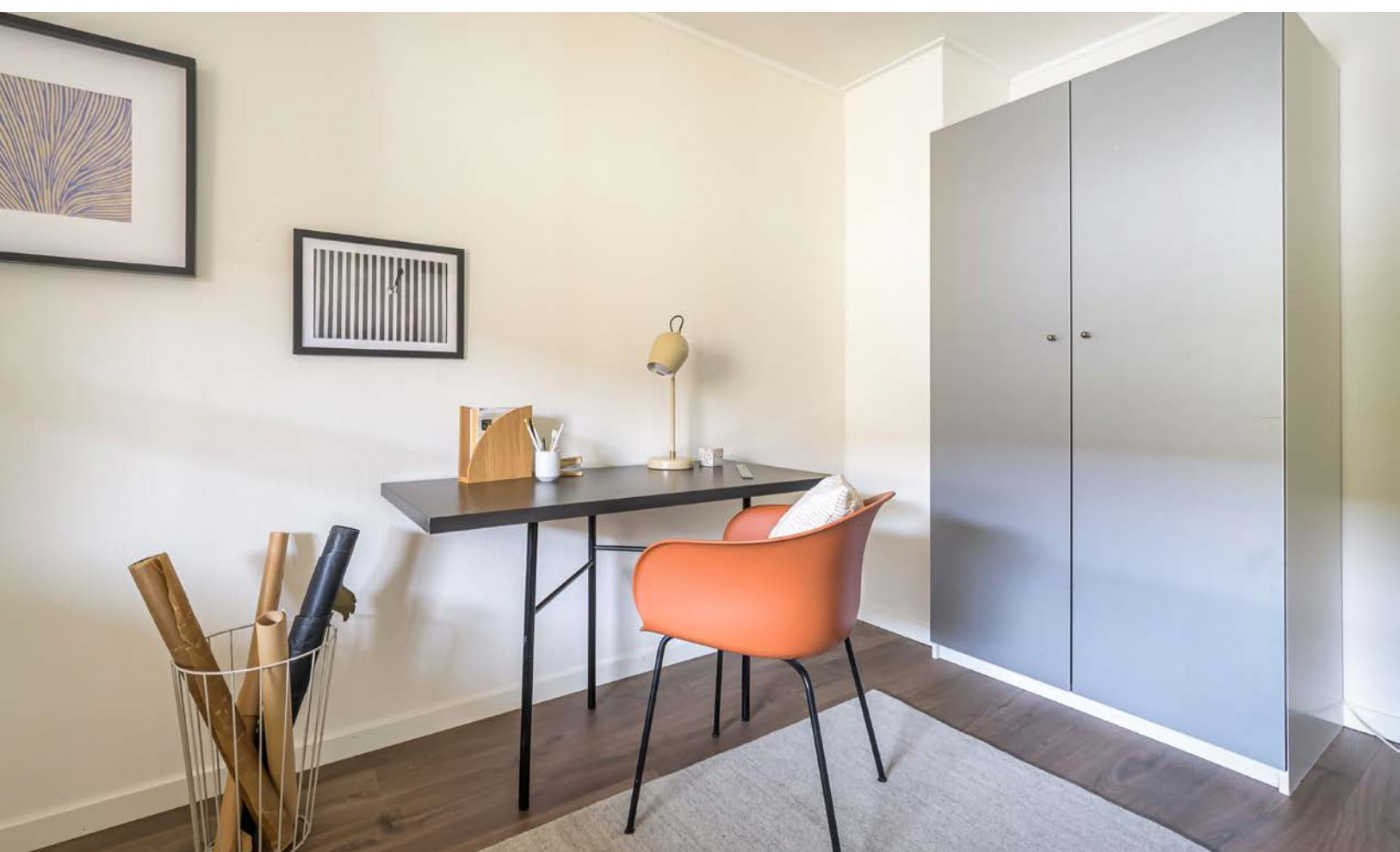


Planskissen er ikke måltbar, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet. Tegnet av Aleksander Rev AS



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

















Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 100 m²

BRA - e: 20 m²

BRA totalt: 120 m²

TBA: 61 m²

REKKEHUS

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 50 m² Bad, toalettrom, soverom, soverom 2, vindfang, bod, trapperom.

1. etasje

BRA-i: 50 m² Kjøkken, stue.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

61 m²

BOD

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 7 m²

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 13 m²

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

158 m²

Tomtebeskrivelse

Grunneier: Oslo kommune.

For eier av Nyjordstubben 38, 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 endringer i festeavgiften.

Årlig festeavgift

Kr 1 740

Festetid

Festeavtalen er tidsbegrenset og er inngått for: 80 år.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften kan reguleres hvert 10. år eller kortere dersom tomtefesteloven tilsier det.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Festeren kan, etter gjeldende Tomtefestelov, kreve å få innløse en festetomt til bolig og 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 innløsning. Kjøper har risiko for om innløsning av festetomten kan gjennomføres.

Festekontrakt datert

27.06.1986.

Beliggenhet

Nyjordstubben 38 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

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

- Nyjordet barnehage (1-5 år) 0.1 km
- Slime Gård barnehage (0-5 år) 0.2 km
- Christiania Barnehave Bjørndal (0-5 år) 0.6 km

Skoler:

- Bjørndal skole (1-7 kl.) 0.7 km
- Seterbråten skole (1-7 kl.) 1.2 km
- Klemetsrud skole (1-7 kl.) 1.4 km
- Bjørnholt ungdomsskole (8-10 kl.) 0.9 km
- Bjørnholt videregående skole 0.9 km
- Lambertseter videregående skole 8.3 km

Skolekrets

Nyjordstubbyen sogner til Bjørndal skole. Elever går videre til Bjørnholt skole.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste holdeplass:

- Buss fra Nyjordet (Linje 70N, 71, 72, 77, 77X) 0.3 km
- Tog fra Hauketo stasjon (Linje L2, L2x) 3.8 km

Trikk fra Ljabru (Linje 13, 19) 4.2 km
T-bane fra Mortsenrud (Linje 2,3) 4.1 km

Bygningssakkyndig

Aleksander Røv AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

UTVENDIG

Yttertaket er en luftet takkonstruksjon med bærende W-takstoler. Fra kjøkkenet i 1. etasjet er det tilgang til loftskonstruksjonen og deler av gulvet på loftet er belagt med sponplater fungerende som gulv.

Taket er tekket med takstein fra byggeår. Undertaket er et forenklet undertak bygget med sutakplater.

Takrenner, takrenner og øvrige takbeslag er fra byggeår.

Yttervegg i tre fra byggeår med liggende bordkledning.

Boligen har malte trevinduer fra 1985 med 2-lags isolerglass pluss et utvendig koblet sprosseglass.

Ytterdør, terrasse- og verandadører er fra byggeår.

Vestvendt veranda på 17 m² med utgang fra stuen i 1. etasje.

Verandaen er en understøttet trekonstruksjon fra 1989.

Østvendt terrasseplattning på 44 m² med utgang fra kjøkkenet i 1. etasje. Plattningen er en trekonstruksjon, dog av ukjent alder.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Vann fra vannlekasje på kjøkkenet medført vannskade i tak toalettrom

Dekket av forsikringen.

Arbeid utført av: Kaph Entreprenør AS (Gjensidige forsikring).

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

Ja.

Beskrivelse: Maur i første etasje, behandlet med gift og ikke observert de siste 12-18 mnd.

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.

Beskrivelse: Ombygging sikringsskap.

Arbeid utført av: Storm Elektro, org.nr. 885 204 392.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja.

Beskrivelse: Kun tilførsel av strøm i garasje til ladeboks. Ladeboks ikke montert.

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.

Beskrivelse: Behov for oppgradering av garasjeanleggene i sameiet. Kjøres egen prosess på det.

Tilleggs kommentar:

Er en prosess på gang i forbindelse med oppgradering av garasjeanleggene i sameiet.

Innhold

1. ETASJE

Kjøkken, stue.

UNDERETASJE

Bad, toalettrom, soverom, soverom 2, vindfang, bod, trapperom.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Utvendig > Takteking.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen og undertaket.

Taket var snødekt på befaringdagen befaringen er derfor begrenset av dette.

Tilstandsgraden er alene vurdert med grunnlag av alder. Tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er beskrevet skader i konstruksjonen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket uten snø kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En fullstendig undersøkelse av taket anbefales utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold når snøen er smeltet fra taket. Overvåk tilstanden ellers videre jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Utvendig > Nedløp og beslag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Yttertaket har ingen snøfangere, men takvinkelen er under 27 grader og taksteinen har ru overflate. På befaringsdagen var det ingen tegn til at det var fare for snøras fra taket. Feiestigen til pipen er delvis blokkert av naboens levegg/terrasseoverbygg. Inspeksjonen er begrenset grunnet snødekte flater, men det ble på befaringen påvist frostsprengte (ødelagte) taknedløp samt manglende bortledning av takvann fra taknedløp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Feiestige må tilgjengeliggjøres på taket for trygg adkomst til pipen for feier. Ødelagte taknedløp erstattes av nye, og løsning for bortledning av vann fra bygningen må etableres der dette ikke er ivarettatt. Inspeksjon av øvrige takbeslag utføres når snøen har smeltet, men det må påberegnes vedlikeholdsarbeider eller utskifting av disse med tanke på alderen på beslagene.

- Utvendig > Veggkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterkledningen er ikke luftet, og på inngangssiden er det tegn til at konstruksjonen trekker kald luft (er utett) da det er dyttet opp løs isolasjon i underkant av kledningen/panelet mot terreng.

Terrasseplattingen utenfor 1. etasje er bygget inn mot ytterveggen slik at veggen blir utsatt for snø og vann.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løs isolasjon på undersiden av kledningen/trepanelet fjernes for å videre undersøke om det er utettheter som må utbedres. Det er ellers ikke nødvendig å etablere luftet kledning med mindre veggene en gang skal etterisoleres. Da vil dette være nødvendig. Avstanden mellom terrasseplattning og kledning må bedres for å unngå unødig fuktpåkjenning av trekledningen ved nedbør og snøsmelting.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte av luftespaltene mellom takstolene er begrenset grunnet nedsig av undertaksplatene som har skjedd over tid fra byggeår frem til i dag.

Det er påvist enkelte kondensmerket på gulvet/sponplatene spesielt under luftehatten til ventilasjonen, men det var ingen utslag for fukt ved fuktmåling i disse områdene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Undertaksplater som har seget og sperrer for luftespaltene mellom takstolene bør stives av slik at luftespalten opprettholdes.

Ved luftehatten til ventilasjonen bør kondensisoleringen gås over og påse at denne er ført hele veien ut over tak. Ellers anbefales jevnlig inspeksjon av loftet for å løpende vurdere tilstanden og evt. tiltak for vedlikehold.

- Utvendig > Vinduer.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vinduene bærer preg av elde og slitasje, men hovedfunksjonen til vinduene er ivaretatt. Og de kan åpnes/lukkes uten større problemer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må påberegnes noe vedlikeholdsarbeider av vinduene.

- Utvendig > Dører.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Dørene bærer preg av elder og slitasje. Det er påvist ødelagte/slitte tettpakninger i dørkarm- og blad. Dørbladet til veranda- og terrassedørene subber i karmen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må påberegnes vedlikeholdsarbeider av dørene, og utskifting i sin helhet kan ikke utelukkes som et mer fornuftig tiltak.

- Innvendig > Radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger. Les mer om radon og hvorfor det bør utføres radonmålinger i boligen på www.dsa.no/radon.

- Innvendig > Innvendige trapper.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappen bærer ellers preg av slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Håndløper bør monteres slik at det er håndløpere på begge sider i trappeløpet. Dette for å sikre tryggere ferdsel i trappen.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Stoppekranen er vanskelig å stenge da den ikke stenger 100% med mindre man treffer et vist punkt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

I forbindelse med renovering av badet vil det være naturlig med utskiftning av rør ellers i boligen samtidig. Utskiftning av stoppekran vil også være nødvendig.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger og det er ingen synlige stakepunkter til avløpssystemet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

I forbindelse med renovering av badet vil det være naturlig med utskiftning av rør ellers i boligen samtidig. Påse å etablere tilfredsstillende stakepunkter slik at fremtidig vedlikehold kan utføres uten unødige inngrep.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Tomteforhold > Terrengforhold.

- Det er avvik:

Det er påvist flatt terreng mot boligen og dermed muligheter for større vannansamlinger. Terrengtet var snødekt på befaringsdagen og inspeksjonen er derfor begrenset av dette.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Undersøkelser/inspeksjon av terrengforhold anbefales når snøen har smeltet.

- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet bærer preg av enkelte bruksmerker/slitasjemerker samt oppsvelling av nedre del av benkeplaten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påberegnes noe vedlikeholdsarbeider av innredningen.

- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonsrøret fra ventilatoren er flatklemt på loftet som fører til begrenset avtrekksmulighet fra kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjonsrøret på loftet må utbedres slik at avtrekksluften fra kjøkkenventilatoren ikke møter motstand. Det anbefales at dette røret byttes ut til et hard/stivt rør som kondensiseres da dagens løsning ikke er god ettersom røret er svært utsatt for at ny skade kan oppstå.

- Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det var ikke mulig å utføre hulltakninger i området ved badekaret hvor det naturligvis er det området som anses å være mest utsatt for fuktighet.

Hulltakningen ble tatt bak vaskemaskinen fra rommet under trappen. Det ble ikke påvist forhøyde fuktnivåer i veggen, men det ble påvist bruk av dampspærre bak gipsen som ikke er en heldig løsning på baderomskonstruksjoner da dette kan føre til oppsamling av fuktighet i gipsen bak veggen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er allerede gitt en tydelig anbefaling om at badet må renoveres innen kort tid. Ved renovering må veggene rives ned og ved oppføring av nye vegger må det ikke brukes dampspærre slik som konstruksjonen er i dag.

- Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Toalettrommet har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er også påvist en sprekk i en gulvflis.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mekanisk/elektrisk avtrekk bør etableres på toalettrom for å sørge for god og effektiv

ventilering av rommet.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ved stikkprøvemålinger av rettheten av etasjeskillet i stuen og kjøkkenet i 1. etasje ble det påvist høydeforskjeller mellom 15 og 30 mm gjennom rommene.

Det ble også påvist høydeforskjeller mellom 10 og 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stikkmålinger i trapperommet og soverommet nærmest uteboden i utderetasjen viser høydeforskjeller mellom 0 og 14 mm innenfor samme rom, og under 10 mm på en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 1 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

- Innvendig > Rom Under Terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ved hulltakning i veggen mot terreng ble det påvist at det er brukt dampsperre/ plastduk bak gipsplatene, noe som ikke er å anbefale i konstruksjoner under terreng da dette kan medføre oppsamling av fuktighet fra grunnen som ikke får luftet ut. Ved fuktmåling i trevirket i dette området ble det allikevel ikke påvist noen forhøyede fuktnivåer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men jevnlig oppfølging av tilstanden i utforet vegg anbefales. Jevnlig fuktmåling er en fin måte å følge med på tilstanden.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger (inkl. bunnledninger).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Forhold som har fått TG3:

- Utvendig > Levegg mot nabo ved inngangspartiet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnet lekkasje fra verandaen er det større områder med råte i leveggen mot naboen.

- Tiltak:

Det er behov for utbedring av råteskadet trevirke. Da det ikke er kjent hvor stort omfang av råte som potensielt er skjult bak kledningen er det lagt til grunn å bygge en helt ny levegg i kostnadsestimatet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverket på verandaen er 2cm lavere enn dagens høydekrav til rekkverk.

Det er påvist værslitte overflater, og fra verandaen er det påvist lekkasjer som har ført til synlige fuktskader på undersiden av konstruksjonen, dog i ukjent omfang.

Merk at verandaen og terrasseplattingen var snødekt på befaringsdagen, og befaringen er derfor begrenset av dette. Det kan derfor være skader i konstruksjonene som ikke er bemerket i denne rapporten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men det må påberegnes utbedringer av lekkasjene(e) til verandaen samt utskifting av skadet trevirke. Det er ikke kjent hvor stor skadeomfanget er, og det kan ikke utelukkes at kostnaden for utbedringen er høyere enn det oppsatte kostnadsestimatet, etter en nærmere undersøkelse når konstruksjonene er snøfrie.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

- Utvendig > Stakkittgjerde.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist store råteskader i gjerdene på begge sider av boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for utskifting av gjerdene.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

- Innvendig > Pipe og ildsted.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipeløpet.

Feieluke kledd igjen med tapet i underetasjen. Pipeløpet skal heller ikke være kledd med tapet.

Pipeløp synlig fra 3 sider. Leca pipe synlig fra loft.

Ingen ildsteder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG 2: Før en evt. installering av ildsted må pipeløpet inspiseres nærmere. Det var ingen synlige sprekkdannelser i overflatene på befaringsdagen, dog kan det ikke utelukkes behov for arbeider for å sette pipeløpet i en forsvarlig stand.

TG 3: Tapeten/strien på pipeløpet i underetasjen må fjernes slik at sotluken blir tilgjengeliggjort samt å kunne synliggjøre pipeløpets vanger. Disse kan sparkles/pusses og males, men ikke kles med strue/tapet da dette kan skjule sprekkdannelser i pipeløpet. Kostnadsestimatet i dette punktet tar kun for seg utbedringen av TG 3 avviket og ikke TG 2 avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg.

S. 21 - 23 av 35.

- Våtrom > Underetasje > Bad > Generell.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet er en eldre konstruksjon bygget etter byggtekniske forskrifter før 1997, hvor kravene til fuktsikring ikke kan sammenlignes med dagens krav/standard. Det legges derfor til grunn at badet ikke kan anses å være utført med en fuktsikring etter dagens krav for å kunne tåle normalt bruk og forventninger i dag. Dette er fordi dagens bruk har endret seg siden dette badet ble bygget. I tillegg har badets eventuelle tettsjikt utløpt den forventede brukstiden, og risikoen for lekkasjer fra badet vil øke med årene som går.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales en full renovering av badet innen kort tid. Badet brukes i dag av nåværende eier(e), men videre bruk av badet er på brukers/eiers risiko da det ikke er noen garanti på tettheten på badet. Dersom en renovering ikke passer seg bør det som

et minimum installeres et lukket dusjkabinett med avløp direkte ned i sluket for å unngå å belaste gulv og vegger med vann ved bruk.

Kostnadsestimat: Over 300 000.

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.

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i garasje i felles garasjerekke på tre.

Solforhold

Vestvendt veranda med utgang fra stue og østvendt markterrasse med utgang fra kjøkkenet.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

91484340

Radonmåling

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

Diverse

- Rekkehuset vil ikke bli vasket ytterligere etter visning og før overtagelse.

- Det ligger et vedlagt infoskriv fra Nyjordet Vel fra januar 2025 som interessenter bes å lese igjennom før ev. visning og budrunde.

Informasjon fra styreleder:

Nyjordet Vel står overfor en stor rehabilitering på våre to p-hus.

Dette skyldes mangel på vedlikehold opp gjennom årene - dette må vi gripe tak i nå da det er veldig mye saltinntrenging i betongkonstruksjonene.

Vi holder på med prosjekteringen og har derfor ikke den eksakte summen på dette arbeidet. Et grovt estimat ligger på 25 mill. Dvs ca 145.000,- pr boenhet.

Nyjordet består av 173 selveier rekkehus. Hver boligeier eier sin parkeringsplass. Vi 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). Når det er sakt har vi søknad liggende i tre banker for å prøve å få lånt slik at velet kan ta kostnaden inn via felleskostnadene.

Nyjordet Vel har ikke eierskap i annet en fellesarealet og dermed ingen sikkerhet for lån. Skal vi få til dette kan det bli nødvendig å se på muligheten for å gjøre garasjene om til sameie. Om bankene krever at boligene må bli sameie er dette pr.dd ikke realistisk å få til.

Så konklusjon er at huseiere på inn med kapitalen.

Det vil også bli økning på våre felleskostnader - både nå i år og i årene frem over. Økning i felleskostnader blir event. Vedtatt på ordinært årsmøte (i år 29.4.2025). Forslag til økning i år blir 250,- pr mnd. Gjeldene fra 1.juni 2025

På grunn av tidligere mangel på vedlikehold og hvor fokuset har vært å ha lave felleskostnader - er dette nødvendig. Vi har flere ting som må vedlikeholdes i årene som kommer - dog ikke i et omfang som garasjeanleggene. Vi har grunn til å tro at når nå garasjehusene blir rehabilitert og når det blir lagt forutsigbare planer for resterende vedlikehold vil Nyjordet fremstå som et fint og enda penere område en i dag. Dermed også verdien på boligene våre.

Nyjordet består som sagt av 173 selveier rekkehusleiligheter. 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

I følge årsberetningen for 2023 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.

Energi

Oppvarming

Varmekabler i gulv på bad, ellers blir boligen varmet opp via veggmonterte radiatorer

fra byggeår.

Eier opplyser at boligen får tilført oppvarmet bruksvann og varmtvann til radiatorene via en fjernvarmetilknytning.

Energikarakter

F

Energifarge

Grønn

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 950 000

Kommunale avgifter

Kr 20 087

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Samlet estimat for kommunale avgifter utgjør kr. 20 086,97 for 2025.

Kommunale avgifter betales kvartalsvis.

Det er følgende fordeling på de kommunale avgiftene:

Renovasjonsgebyr 10 254,89

Vann- og avløpsgebyr 9 832,08

Info eiendomsskatt

Ingen eiendomsskatt pr. 2025.

Formuesverdi primær

Kr 1 222 827

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 891 307

Formuesverdi sekundær år

2023

Velforening

Til eiendommen knytter det seg pliktig medlemskap i Nyjordet Vel. Nyjordet vel er en interessesammenslutning for boligområdet 173 boliger. Vellets 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. 1 023,- pr. mnd.

Nyjordet Vel administrerer følgende innbetalinger til dekning av ulike utgifter:

- Driftsutgifter kr. 1023,-
- Festeutgifter for egen tomt kr. 145,-

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 kloaknett, sluk, ++. Asfaltering og Reperasjon av felles veier.

Driftsutgiftene fastsettes hvert år på årsmøtet. For 2024 for Nyjordstubbyen 38 er disse nå kr 1023,- (kr. 12 276,- pr. mnd.) inklusive en medlemsavgift på kr 1000,00 (se protokoll fra årsmøtet 22.03.2024). Det tas forbehold om at disse kan øke hvert år.

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 176, bruksnummer 156 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:

301/176/156:
27.06.1986 - Dokumentnr: 38845 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder framfeste
Festetid: 80 år
FRAMFESTEKONTRAKT
ÅRLIG AVGIFT NOK 590
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

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

27.06.1986 - Dokumentnr: 38845 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 80 år
FRAMFESTEKONTRAKT
ÅRLIG AVGIFT NOK 590
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

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

09.01.1992 - Dokumentnr: 1373 - Målebrev

Ferdigattest/brukstillatelse

Følgende foreligger:

- Nyjordstubben 38 - Veranda - Ferdig mld - 1993
- Nyjordstubben 37 - Utvidelse terrasse - Ferdig mld - 1994
- Nyjordstubben 34-35-36-37-38-39 - Rekkehus - Ferdigattest - 1987

Bygningstegninger:

Rekkehus

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Bod

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Redskapsskjul

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger.

Kommentar: Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger. Redskapsskjulet er oppført uten videre godkjennelse. Kjøper bærer risiko for at dette redskapsskjulet kan bli krevet demontert/revet av bygningsmyndighetene.

Garasje

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Brannceller:

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Ja.

Kommentar: På loftet er ikke brann tettingen mot naboene ihht. dagens byggt tekniske krav. Det kan ikke utelukkes at det finnes andre avvik med branncelleinndelingen selv om dette ikke er beskrevet i denne rapporten.

For å sikre et nedre minimum av sikkerhetsnivå for alle eldre bygg pålegger lov om brann og eksplosjonsvern eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann i bygget. Etter forskriften pålegges eier av byggverk å sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggregler. Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter oppfyller kravet til sikkerhetsnivå i forskriften. Eier av byggverk som ble oppført før 1985 plikter å oppgradere sikkerhetsnivået uavhengig av når bygget ble lovlig oppført. Det foreligger ingen dokumentasjon på at sikkerhetsnivået for brann sikkerhet i dette bygget tilfredsstiller byggeforskrift 1985.

Vei, vann og avløp

Vei: Privat vei.

Vann og avløp: Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig m. tilhørende anlegg, reg.best. V120593.

Adgang til utleie

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.

3.5.

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

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

4 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

123 750 (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))

125 100 (Omkostninger totalt)

136 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

138 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 075 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 086 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 088 800 (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 125 100

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 ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel 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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven, inkl. ev. andel av fellesgjeld. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19390,-, oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 3850,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 18545,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag og avtalte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Tam Le
Partner / Eiendomsmegler
tam.le@aktiv.no
Tlf: 402 15 826

Martine Østdahl
Eiendomsmegler
martine.ostdahl@aktiv.no
Tlf: 941 81 778

Fremtiden Eiendomsmegling AS, Grønlandsleiret 23
0190 OSLO
Tlf: 230 80 700

Salgsoppgavedato

17.03.2025

Vedlegg

Først – takk til alle som stilt opp på ekstraordinært årsmøte.

Styret har et ønske om å sende informasjon til boligeiere langt oftere en det vi gjør. Det er utfordrende å vite når det bør informeres om mange av sakene vi jobber mye med. Dette skyldes i stor grad at vi venter på svar fra involverte parter eller at vi opplever at det er så tidlig i prosesser at informasjonen vi kunne gitt vil være forandret etter at det er sent ut.

Vi ønsker at dere tar kontakt med oss om dere lurer på stort og smått. Og – ikke minst ønsker vi oss konstruktive spørsmål og forslag knyttet til det som dere synes er viktig.

Dette gjøres ved å sende oss en melding via www.nyjordet.lettstyrt.no

Minner også om at alle henvendelser til Styremedlemmer gjøres på www.nyjordet.lettstyrt.no

Styret er selvfølgelig nå veldig opptatt med prosjekteringen vedr. rehabiliteringen av garasjeanleggene.

Etter det ekstraordinære årsmøte er det spesielt høyt fokus på kostnader og finansiering. Vi har som det ble opplyst på møtet nå lånesøknader inne i to banker. Det er i skrivende stund ikke noe nytt her. Resultatet av disse forespørslene vil bli avgjørende for det videre arbeidet her.

Det er naturlig at dette er et veldig viktig spørsmål for oss alle.

Vi kan forsikre om at styret er av samme oppfatning. Vi vil frem til en ordning som gagnar oss aller best.

Det er flere synspunkter fra boligeiere om hva som vil gagne den enkelte best. Vi må alle ta inn over oss at vi ikke kommer utenom rehabilitering og at det er viktig at vi nå ser på hva som vil gagne fellesskapet best - for at vi alle skal kunne komme igjennom dette på best mulig måte.

Prosjektledelse har nå sendt ut anbudsinnbydelser og forespørsler til entreprenører. Det er også blitt gjort undersøkelser på alternativet som kom opp på møtet.

Det viser seg at dette ikke er et bærekraftig forslag. Dette i forhold til kloridproblematikken vi har i betongkonstruksjonen og i forhold til estimat på kostnad.

Alle tregarasjene er det også et betydelig søkelys på nå. Her er det også sendt ut til flere aktører for å finne frem til gode løsninger.

Og vi presiserer – vi svarer på alle spørsmål dere måtte ha på lettstyrt. Det gagnar ingen å spørre andre beboere. Dette bidrar bare til spekulasjoner og ofte – svar som ligger langt utenfor virkeligheten.

Det er styret som kan svare – kan ikke vi så vil prosjektledelse gi oss svar.

Parallelt med dette arbeidet så har vi andre saker å jobbe med også.

Sluk og overvannsproblematikk:

Vi ser at vi i årene som kommer må gjøre noe med dreneringen. Den vesentlige årsaken til dette er klimaendringer og store nedbørmengder på kort tid. Dette er en sammensatt problemsituasjon. Problemet ligger både på kommunal grunn og Nyjordets grunn.

Vi har derfor som vi har meldt tidligere – kontakt med kommunen.

Det siste her er at Oslo kommune er klar over problemene de har over hele Oslo når det gjelder overvann. Og svaret så lang er at dette vil ta tid.

Nyjordets egen tomt er vår utfordring.

Og her igjen er utfordringen at vi har vanskelig med å få ledet vann bort uten å gå via kommunal grunn. Noe vi ikke kan gjøre uten kommunens godkjenning.

Men – vi har nå vært i kontakt med flere departementer og direktorater for å undersøke om det er planer for hvordan kommunene kan løse dette og om det er laget eller tenkt på støtteordninger for boligsammenslutninger som oss.

Her har vi fått opplyst i Miljødirektoratet følgende:

«Hei,

Miljødirektoratet har foreslått en ordning der eier av eiendom med overvannsutfordringer kan få gebyrfinansierte tilskudd så lenge det er samfunnsøkonomisk lønnsomt å gjøre tiltak lokalt på eiendommen. Forutsetningen er at kommunen har innført et overvannsgebyr. Denne ordningen ligger til behandling i Klima- og miljødepartementet og ble første gang foreslått i 2015 i NOU 2015: 16 om overvann i byer og tettsteder.»

Som dere ser – ting tar tid, men vi bruker tid på dette for å sette søkelyset på de utfordringen vi vil kunne møte fremover.

Som en følge av at vi har utfordringer med noen sluk, vil vi få sugebil oftere og ved behov.

Kommunen har også gitt lovnader om at slukene på kommunal grunn ved innkjøringen til Nyjordet skal bli bedre fulgt opp.

Drenering rundt p-hus Nord og innkjøringen til Nyjordstubben 12 – 32 vil gå inn som en del av rehabiliteringen av parkeringshuset.

Problemene her merkes best for dere som står i p huset med inngang port 1 foruten boligeiere i nr 12-32

Fjernvarme.

Dette har utviklet seg til å bli en sak som vi får svært lite informasjon om.

Etter den første store befaringen vi hadde i 2023! -så var tilbakemeldingen at utskiftning av fjernvarmerør ville bli veldig dyrt og at det ville bli stor inngripen på tomter og bygninger.

Vel – vi har store problemer med varmtvannstilførselen. Hafslund Celsio bruker mye tid og resurser på å reparere lekkasjer.

Vi har visst siden Nyjordet ble bygget i 1985/86 at fjernvarmerørende hadde en forventet levetid på 20 – 25 år. Det vet også kommunen.

Vi har gjort flere henvendelser og det er ganske så stille fra Hafslund Celsio.

Så – rett før jul fikk vi en henvendelse fra Norsk Energi – som ønsket en befaring. Ved befaringen ble det antydnet at de muligens undersøker muligheten for å gå vekk fra fjernvarme – over til strøm.

Dette fremstår for oss som en vending i saken som ikke er akseptabel. Ved henvendelse til Hafslund Celsio så er det nå total stillhet.

Vi oppfordrer dere til å ta kontakt med Hafslund Celsio når dere har problemer med varmtvannet.

Nyjordet Vel står som opplyst i tidligere info først i rekken for å få byttet fjernvarmerør til boligene her på Bjørndal.

Vi vil «henge» på denne saken! Politisk og på annen måte.

Kaldtvann/Stoppekraner.

Det har i høst/vinter blitt montert skilt på enderekkehusene som har stoppekraner til kaldtvannet. Disse skiltene forteller hvor stoppekranen for respektiv rekke befinner seg. Dermed skal det nå være enkelt for rørleggere som skal utføre arbeid å finne disse. Husk at disse skiltene ikke må tas ned av vegg når hus skal males. De er viktige. Likedan at alle stoppekraner må være synlige.

Vedlikehold egne boliger og tomter.

Som vi opplyste om i tidligere info vil vi følge opp henstillingen til at hver og en av huseierene tar ansvar for at den enkelte bolig og eiendom ser bra ut. Det er ingen tvil om at hus og hager som bærer preg av dårlig vedlikehold trekker ned inntrykket og verdien av boligene våre.

Det vil bli lagt ut på lettstyrt - informasjon om firmaer som kan bistå de som måtte ønske bistand og hjelp til vedlikehold til våren.

Veibelysning.

Det oppleves ofte at vi har mørklagte veier. Spesielt skjer dette ved nedbør. Dette skyldes at vi har jordfeil på ledningsnett og stolper. Dette jobber vi med fremdeles for å få kostnadsberegnet. Vi må allikevel måtte leve med dette en stund fremover. Dette inngår i en av flere kostbare reparasjoner vi må få utført de neste årene.

Vedr. containere

Det er et stadig tilbakevendende problem at det blir hensatt ting rundt containerne våre. Vi vurderer derfor å sette opp kameraovervåking ved disse containerne. Det er kostbart for fellesskapet å få kjørt bort søppel som blir hensatt rundt disse.

De grønne containerne:

1. Det er kunn papp og papir som skal kastes i disse containerne.
2. All papp skal slås/brettes sammen før det kastes. Da blir det plass til nestemann som kommer med sitt papiravfall også.
3. Er containeren full: Ta med papir/papp tilbake til boligen og oppbevar det der til container blir tømt.
Det skal IKKE henses papir/søppel utenfor containerne.

Den blir tømt hver 14 dag – året rundt.

Den låste containeren ved p -hus Nord er i bruk for søppel som blir lagt i de små søppelkassen som er spredt rundt på Nyjordet. Disse søppelkassene blir fulgt opp jevnlig. Likedan til de ildsjelene som påtar seg å plukke litt søppel i ny og ned. Den blir også brukt til søppelpukkingen vi foretar ved dugnader.

Snøryddig

Denne vinteren har så langt vært «snill» med tanke på måking og strøing. Vi er dessverre ikke forskånet fra at det blir utelatt veier som skal måkes.

Vi jobber kontinuerlig med dette.

Frode Gran måker hos oss normalt på kveld/natt. Dette har vært prosedyre i mange år.

Det er nå en vegg på p-hus nord som er blitt dyttet kraftig inn ved måking.

Dette vil bli reparert så fort som mulig.

Likedan er et gjerde blitt ødelagt på p hus Syd på samme måte.

Snørydding rundt boligenes søppelkasser.

Boligeier har ansvar for at søppelkassen er lett tilgjengelig for renholds-etaten som tømmer søppel våre.

Det må derfor måkes når det kommer snø foran inngangene/der søppelkassen er plassert.

Det vil måtte beregnes at man ikke får tømt søppelet sitt om dette ikke blir gjort.

Søppel tømmes normalt - hver torsdag.

Ved helligdager eller dager med mye snøfall kan det bli forskyvninger på tømmedag

Alle strøkassene som står rundt omkring, er nå fulle av stø singel. De er ment for at vi alle kan hente oss f.eks en bøtte og ha ved egen inngang og strø inngangspartiet vårt og veien utenfor om det er nødvendig.

Forvaltning

Sefbo har som sikkert mange har fått med seg skiftet navn til Phm forvaltning.

Vi jobber nå tett opp mot disse for å få hjelp til finansieringsalternativer til rehabiliteringen.

Det er Kravia som nå følger opp inkasso saker for oss. De har et system som gjør det langt bedre/enklere for Phm og oss å følge opp disse sakene.

Vedlikeholdsplan.

Dette har vi også informert om før.

Målet er at den skal bygges opp på en slik måte at fremtidige styrer skal kunne bruke den som et verktøy i sitt videre arbeid for at det skal være fremdrift og en plan for når ting skal gjøres på Nyjordet, og dermed få en bedre beregning av fremtidige kostnader.

Parkering.

Det er nå etablert en SMS-tjeneste for registrering av parkering.

For mange vil dette være en enklere måte og registrere parkering på.

Eksempel:

Send SMS til: 2410

Kode: 3558 AB12345

Kjøretøyet kan da stå i 72 timer. Det vil bli sendt varsel når parkeringstiden går ut.

I tillegg vil det bli satt opp et tilleggsvalg ved registrering på nett.

I tillegg til Gjesteparkering 3 døgn

Vil det komme en ny rute for:

Parkering for håndverker inntil 8 timer.

Dette gjelder for dere som har håndverker til arbeid i boligen og der firmaets bil(er) står utenfor bolig..

P- selskapet vil kunne følge opp om det oppstår misbruk av denne tjenesten.

Frist for forslag til årsmøte:

Forslag til årsmøte må være oss i hende på lettstyrt innen 1. mars 2025

Til slutt vil vi si til alle dere som bidrar til at vi har hyggelige naboforhold.

Til dere som hilser og slår av en prat.

Spør hvordan det står til.

Gir en hjelpene hånd til en som kanskje trenger det.

Til dere som bidrar til at det er pent og ryddig rundt oss

Likedan til dere som strør småveiene når det er nødvendig.

Tusen takk!

Styret

VEDTEKTER FOR NYJORDET VEL

Org.nr. 998 846 471



À JOUR 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 inntreer 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 godkjenning fra Hafslund Oslo Celsio. Kopi av godkjenning sendes styret

§ 4 KONTINGENTEN (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:
- Godkjenning 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
 - o Styrets leder med en funksjonstid på ett år av gangen
 - o Ett styremedlem av totalt tre styremedlemmer med en funksjonstid på to år, slik at medlemmer er på valg hvert år
 - o To varamedlemmer for styret
 - o To revisorer
 - o En leder av valgkomite
 - o 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 styreferat, 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:
 - o 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.
 - o Ved ytterligere overtredelser kan styret engasjere borttauingsfirma som tauer bort bilen for eiers regning og risiko.
 - o 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 beplantning 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.

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Nyjordstubben 38, 1275 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 176, bnr. 156

Sum areal alle bygg: BRA: 120 m² BRA-i: 100 m²



Befaringsdato: 16.01.2025

Rapportdato: 11.03.2025

Oppdragsnr.: 14377-3303

Referansenummer: LI8623

Autorisert foretak: Aleksander Røv AS

Vår ref:



ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL



TAKST
SENTERET



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.

Aleksander Røv AS - Takst og kontroll

Aleksander Røv AS er et byggteknisk konsultentselskap med boligtaksering og boligkontroll i fokus. Med bred kompetanse og lang erfaring innen boligbygg, bistår vi daglig boligeiere eller fremtidige boligeiere med en trygg bolighandel.

Våre tjenester:

- Tilstandsrapporter
- Boligtaksering
- Forhåndstaksering
- Reklamasjonsrapporter
- Overtakelser av nybygg/leiligheter
- Byggeledelse
- Byggelånsoppfølging
- Vedlikeholdsplanlegging med vedlikeholdsplaner.



Rapportansvarlig

Aleksander Røv

Uavhengig Takstingeniør

aleksander@artakst.no

913 01 101



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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
- løspøre 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 bygningsakkyndig, 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 eksemplarframstilling 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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.



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.



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.



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.



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

Rekkehus - Byggeår: 1986

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertaket er en luftet takkonstruksjon med bærende W-takstoler. Fra kjøkkenet i 1. etasje er det tilgang til loftskonstruksjonen og deler av gulvet på loftet er belagt med sponplater fungerende som gulv. Taket er tekket med takstein fra byggeår. Undertaket er et forenklet undertak bygget med sutaksplater. Takrenner, takrenner og øvrige takbeslag er fra byggeår.

Yttervegg i tre fra byggeår med liggende bordkledning.

Boligen har malte trevinduer fra 1985 med 2-lags isolerglass pluss et utvendig koblet sprosseglass.

Ytterdør, terrasse- og verandadører er fra byggeår.

Vestvendt veranda på 17 m² med utgang fra stuen i 1. etasje. Verandaen er en understøttet trekonstruksjon fra 1989. Østvendt terrasseplattning på 44 m² med utgang fra kjøkkenet i 1. etasje. Plattningen er en trekonstruksjon, dog av ukjent alder.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflatene i boligen er belagt med fliser, parkett og laminatgulv. Innvendige vegger er bestående av malt tapet, strie og slette flater. Innvendige tak er malte platehimlinger.

Mellom underetasjen og 1. etasje er etasjeskillet oppført som et trebjelkelag. Mot grunnen i underetasjen er gulvet en støpt betongsåle.

Boligen har et pipeløp oppført av lettlinkerelementer fra byggeår, men har ingen ildsteder tilknyttet dette pipeløpet.

Internt mellom etasjene er en tretrapp belagt med foile på trinnene. Malt rekkverk.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt bad fra byggeår utstyrt med en servantinnredning med dobbel servant, et badekar, et gulvmontert toalett samt opplegg for vaskemaskin.

Sluk er montert i gulvet ved badekaret, men det er ingen synlige membraner tilknyttet sluket.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med finerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt stålkum. Nisje til komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Over platetoppen er det installert en kjøkkenventilator med avtrekk ut i det fri via loftet.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Flislagt toalettrom fra byggeår med gulvmontert toalett og vegghengt servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrørene i boligen er kobberør fra byggeår. Avløpsrørene i boligen er plastrør fra byggeår.

Ventilering av boligen er utført med tidvis elektrisk/mekanisk avtrekk på kjøkkenet, og naturlig ventilasjonsavtrekk på badet og toalettrommet.

Tilluft/friskluft blir tilført boligen via luftespalter i vinduene.

Varmekabler i gulv på bad, ellers blir boligen varmet opp via veggmonterte radiatorer fra byggeår. Eier opplyser at boligen får tilført oppvarmet bruksvann og varmtvann til radiatorene via en fjernvarmetilknytning.

Sikringsskapet til det elektriske anlegget i boligen er montert i vindfanget i underetasjen. Selger informerer om at sikringsskapet er oppgradert av Storm Elektro AS, og det er fremvist samsvarserklæring på dette arbeidet. Ellers er store deler av anlegget fra byggeår uten dokumentasjon.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bod

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Redskapsskjul

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

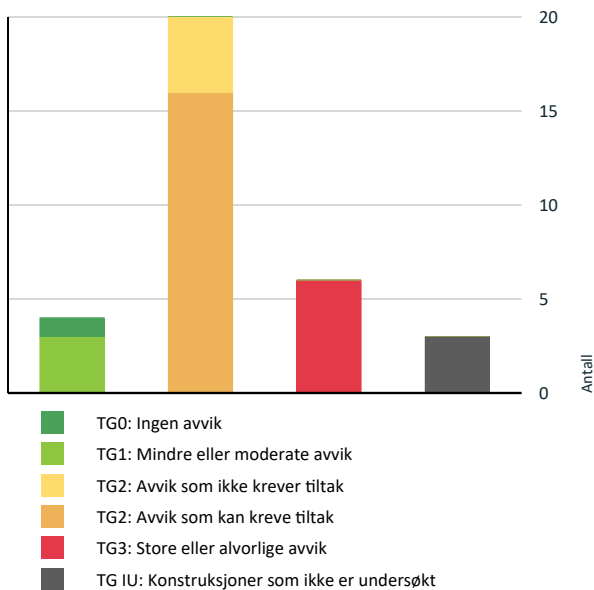
Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger. Redskapsskjulet er oppført uten videre godkjennelse. Kjøper bærer risiko for at dette redskapsskjulet kan bli krevet demontert/revet av bygningsmyndighetene.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

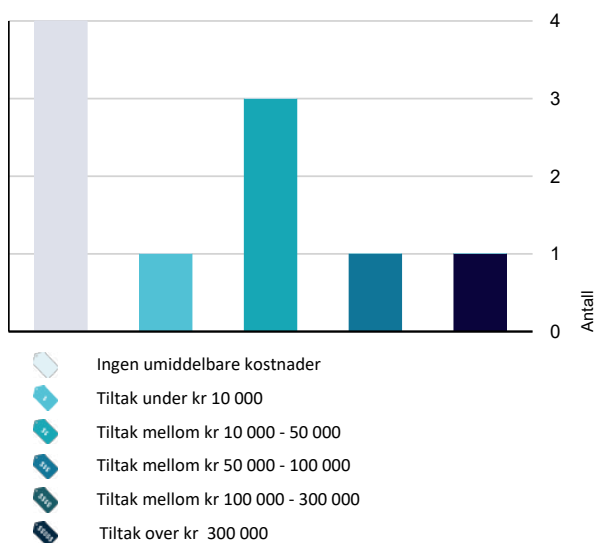
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Levegg mot nabo ved inngangspartiet [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Stakkittgjerde [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk oppvarming [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

- ! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

- ! **TC 2** AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

- ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1986

Tilbygg / modernisering

1989 Utvidelse av
veranda

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takstein fra byggeår. Undertaket er et forenklet undertak bygget med sutaksplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen og undertaket.

Taket var snødekt på befaringsdagen befaringen er derfor begrenset av dette. Tilstandsgraden er alene vurdert med grunnlag av alder. Tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er beskrevet skader i konstruksjonen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket uten snø kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En fullstendig undersøkelse av taket anbefales utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold når snøen er smeltet fra taket. Overvåk tilstanden ellers videre jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



Nedløp og beslag

Takrenner, takrenner og øvrige takbeslag er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Yttertaket har ingen snøfangere, men takvinkelen er under 27 grader og taksteinen har ru overflate. På befaringsdagen var det ingen tegn til at det var fare for snøras fra taket.

Feiestigen til pipen er delvis blokkert av naboens levegg/terrasseoverbygg.

Inspeksjonen er begrenset grunnet snødekte flater, men det ble på befaringen påvist frostsprengte (ødelagte) taknedløp samt manglende bortledning av takvann fra taknedløp.

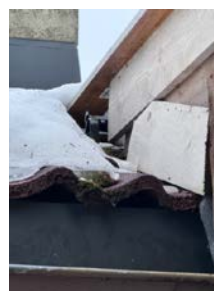
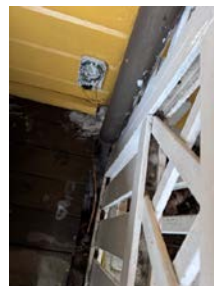
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Feiestige må tilgjengeliggjøres på taket for trygg adkomst til pipen for feier.

Ødelagte taknedløp erstattes av nye, og løsning for bortledning av vann fra bygningen må etableres der dette ikke er ivaretatt. Inspeksjon av øvrige takbeslag utføres når snøen har smeltet, men det må påberegnes vedlikeholdsarbeider eller utskifting av disse med tanke på alderen på beslagene.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegg i tre fra byggeår med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterkledningen er ikke luftet, og på inngangssiden er det tegn til at konstruksjonen trekker kald luft (er utett) da det er dyttet opp løs isolasjon i underkant av kledningen/panelet mot terreng.

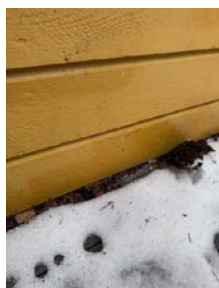
Terrasseplattingen utenfor 1. etasje er bygget inn mot ytterveggen slik at veggen blir utsatt for snø og vann.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løs isolasjon på undersiden av kledningen/trepanelet fjernes for å videre undersøke om det er utettheter som må utbedres. Det er ellers ikke nødvendig å etablere luftet kledning med mindre veggene en gang skal etterisoleres. Da vil dette være nødvendig.

Avstanden mellom terrasseplattning og kledning må bedres for å unngå unødig fuktpåkjenning av trekledningen ved nedbør og snøsmelting.



TG 3 Levegg mot nabo ved inngangspartiet

Levegg mot nabo ved inngangspartiet

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnet lekkasje fra verandaen er det større områder med råte i leveggen mot nabo.

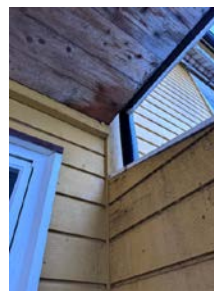
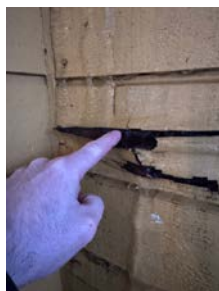
Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Det er behov for utbedring av råteskadet trevirke. Da det ikke er kjent hvor stort omfang av råte som potensielt er skjult bak kledningen er det lagt til grunn å bygge en helt ny levegg i kostnadsestimatet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Yttertaket er en luftet takkonstruksjon med bærende W-takstoler. Fra kjøkkenet i 1. etasjet er det tilgang til loftskonstruksjonen og deler av gulvet på loftet er belagt med sponplater fungerende som gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte av luftespaltene mellom takstolene er begrenset grunnet nedsig av undertaksplatene som har skjedd over tid fra byggeår frem til i dag.

Det er påvist enkelte kondensmerket på gulvet/sponplatene spesielt under luftehatten til ventilasjonen, men det var ingen utslag for fukt ved fuktmåling i disse områdene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Undertaksplater som har seget og sperrer for luftespaltene mellom takstolene bør stives av slik at luftespalten opprettholdes.

Ved luftehatten til ventilasjonen bør kondensisoleringen gås over og påse at denne er ført hele veien ut over tak. Ellers anbefales jevnlig inspeksjon av loftet for å løpende vurdere tilstanden og evt. tiltak for vedlikehold.

Tilstandsrapport



Enkelte av luftspaltene mellom takstolene er begrenset grunnet nedsig av undertaksplatene som har skjedd over tid fra byggeår frem til i dag.



TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer fra 1985 med 2-lags isolerglass pluss et utvendig koblet sprosseglass.

Årstall: 1985

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene bærer preg av elde og slitasje, men hovedfunksjonen til vinduene er ivaretatt. Og de kan åpnes/lukkes uten større problemer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påberegnes noe vedlikeholdsarbeider av vinduene.

TG 2 Dører

Ytterdør, terrasse- og verandadører er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene bærer preg av elder og slitasje. Det er påvist ødelagte/slitte tettepakninger i dørkarm- og blad. Dørbladet til veranda- og terrassedørene subber i karmen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påberegnes vedlikeholdsarbeider av dørene, og utskifting i sin helhet kan ikke utelukkes som et mer fornuftig tiltak.

Tilstandsrapport



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt veranda på 17 m² med utgang fra stuen i 1. etasje. Verandaen er en understøttet trekonstruksjon fra 1989.
Østvendt terrasseplattning på 44 m² med utgang fra kjøkkenet i 1. etasje. Plattningen er en trekonstruksjon, dog av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverket på verandaen er 2cm lavere enn dagens høydekrav til rekkverk.

Det er påvist værslitte overflater, og fra verandaen er det påvist lekkasjer som har ført til synlige fuktskader på undersiden av konstruksjonen, dog i ukjent omfang.

Merk at verandaen og terrasseplattningen var snødekt på befaringsdagen, og befaringen er derfor begrenset av dette. Det kan derfor være skader i konstruksjonene som ikke er bemerket i denne rapporten.

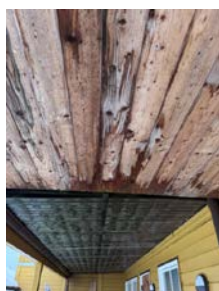
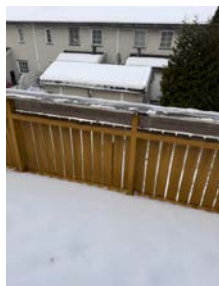
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men det må påberegnes utbedringer av lekkasjene(e) til verandaen samt utskifting av skadet trevirke. Det er ikke kjent hvor stor skadeomfanget er, og det kan ikke utelukkes at kostnaden for utbedringen er høyere enn det oppsatte kostnadsestimatet, etter en nærmere undersøkelse når konstruksjonene er snøfrie.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 3 Stakkittgjerde

På begge sider av boligen er det satt opp et stakkittgjerde.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist store råteskader i gjerdene på begge sider av boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for utskifting av gjerdene.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport

INNSENDIG

TG 1 Overflater

TG IU Overflater

Gulvflatene i boligen er belagt med fliser, parkett og laminatgulv. Innvendige vegger er bestående av malt tapet, strie og slette flater. Innvendige tak er malte platehimlinger.

Overflater i boligen er ikke vurdert i denne rapporten, og heller ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig. Interessenter bes derfor om å gå gjennom overflatene før budgivning.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Mellom underetasjen og 1. etasje er etasjeskillet oppført som et trebjelkelag. Mot grunnen i underetasjen er gulvet en støpt betongsåle.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved stikkprøvemålinger av rettheten av etasjeskillet i stuen og kjøkkenet i 1. etasje ble det påvist høydeforskjeller mellom 15 og 30 mm gjennom rommene. Det ble også påvist høydeforskjeller mellom 10 og 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stikkmålinger i trapperommet og soverommet nærmest uteboden i underetasjen viser høydeforskjeller mellom 0 og 14 mm innenfor samme rom, og under 10 mm på en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 1 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger. Les mer om radon og hvorfor det bør utføres radonmålinger i boligen på www.dsa.no/radon.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har et pipeløp oppført av lettklinkerelementer fra byggeår, men har ingen ildsteder tilknyttet dette pipeløpet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipeløpet.

Feiluke kledd igjen med tapet i underetasjen. Pipeløpet skal heller ikke være kledd med tapet.

Pipeløp synlig fra 3 sider. Leca pipe synlig fra loft.

Ingen ildsteder.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

TG 2: Før en evt. installering av ildsted må pipeløpet inspiseres nærmere. Det var ingen synlige sprekkdannelser i overflatene på befaringsdagen, dog kan det ikke utelukkes behov for arbeider for å sette pipeløpet i en forsvarlig stand.

TG 3: Tapeten/strien på pipeløpet i underetasjen må fjernes slik at sotluken blir tilgjengelig samt å kunne synliggjøre pipeløpets vanger. Disse kan sparkles/pusses og males, men ikke kles med strue/tapet da dette kan skjule sprekkdannelser i pipeløpet. Kostnadsestimatet i dette punktet tar kun for seg utbedringen av TG 3 avviket og ikke TG 2 avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I underetasjen er gulvene belagt med parkett og laminat på en støpt betongsåle. Vegg mot terreng (østveggen) er foret ut og isolert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved hulltakning i vegg mot terreng ble det påvist at det er brukt dampsperre/plastduk bak gipsplatene, noe som ikke er å anbefale i konstruksjoner under terreng da dette kan medføre oppsamling av fuktighet fra grunnen som ikke får luftet ut. Ved fuktmåling i trevirket i dette området ble det allikevel ikke påvist noen forhøyede fuktnivåer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men jevnlig oppfølging av tilstanden i utforet vegg anbefales. Jevnlig fuktmåling er en fin måte å følge med på tilstanden.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Internt mellom etasjene er en tretrapp belagt med foile på trinnene. Malt rekkverk.

Vurdering av avvik:

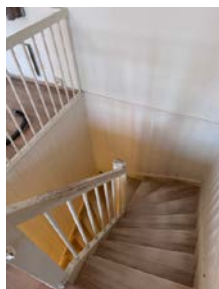
- Det er avvik:

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Trappen bærer ellers preg av slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Håndløper bør monteres slik at det er håndløpere på begge sider i trappeløpet. Dette for å sikre tryggere ferdsel i trappen.



Tilstandsrapport

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Flislagt bad fra byggeår utstyrt med en servantinnredning med dobbel servant, et badekar, et gulvmontert toalett samt opplegg for vaskemaskin. Sluk er montert i gulvet ved badekaret, men det er ingen synlige membraner tilknyttet sluket.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet er en eldre konstruksjon bygget etter byggt tekniske forskrifter før 1997, hvor kravene til fuktsikring ikke kan sammenlignes med dagens krav/standard. Det legges derfor til grunn at badet ikke kan anses å være utført med en fuktsikring etter dagens krav for å kunne tåle normalt bruk og forventninger i dag. Dette er fordi dagens bruk har endret seg siden dette badet ble bygget. I tillegg har badets eventuelle tettsjikt utløpt den forventede brukstiden, og risikoen for lekkasjer fra badet vil øke med årene som går.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales en full renovering av badet innen kort tid. Badet brukes i dag av nåværende eier(e), men videre bruk av badet er på brukers/eiers risiko da det ikke er noen garanti på tettheten på badet. Dersom en renovering ikke passer seg bør det som et minimum installeres et lukket dusjkabinett med avløp direkte ned i sluket for å unngå å belaste gulv og vegger med vann ved bruk.

Kostnadsestimat: Over 300 000



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det var ikke mulig å utføre hulltakninger i området ved badekaret hvor det naturligvis er det området som anses å være mest utsatt for fuktighet. Hulltakningen ble tatt bak vaskemaskinen fra rommet under trappen. Det ble ikke påvist forhøyde fuktnivåer i veggen, men det ble påvist bruk av dampsperre bak gipsen som ikke er en heldig løsning på baderomskonstruksjoner da dette kan føre til oppsamling av fuktighet i gipsen bak veggen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

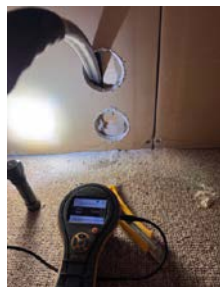
Det var ikke mulig å utføre hulltakninger i området ved badekaret hvor det naturligvis er det området som anses å være mest utsatt for fuktighet. Hulltakningen ble tatt bak vaskemaskinen fra rommet under trappen. Det ble ikke påvist forhøyde fuktnivåer i veggen, men det ble påvist bruk av dampsperre bak gipsen som ikke er en heldig løsning på baderomskonstruksjoner da dette kan føre til oppsamling av fuktighet i gipsen bak veggen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det er allerede gitt en tydelig anbefaling om at badet må renoveres innen kort tid. Ved renovering må veggene rives ned og ved oppføring av nye vegger må det ikke brukes dampsperre slik som konstruksjonen er i dag.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med finérte fronter og laminert benkeplate med nedfelt stålkum. Nisje til komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet bærer preg av enkelte bruksmerker/slitasjemerker samt oppsvelling av nedre del av benkeplaten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påberegnes noe vedlikeholdsarbeider av innredningen.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Over platetoppen er det installert en kjøkkenventilator med avtrekk ut i det fri via loftet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

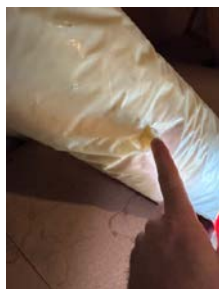
- Det er avvik:

Ventilasjonsrør fra ventilatoren er flatklemt på loftet som fører til begrenset avtrekksmulighet fra kjøkkenet.

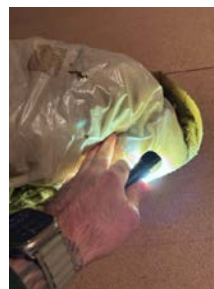
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjonsrør på loftet må utbedres slik at avtrekksluften fra kjøkkenventilatoren ikke møter motstand. Det anbefales at dette røret byttes ut til et hard/stivt rør som kondensiseres da dagens løsning ikke er god ettersom røret er svært utsatt for at ny skade kan oppstå.



Rifter i duken tapes med dampsperretape



Flatklemt ventilasjonsrør

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Flislagt toalettrom fra byggeår med gulvmontert toalett og vegghengt servant.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Toalettrommet har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det er også påvist en sprekk i en gulvflis.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mekanisk/elektrisk avtrekk bør etableres på toalettrom for å sørge for god og effektiv ventilering av rommet



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrørene i boligen er kobberør fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Stoppekranen er vanskelig å stenge da den ikke stenger 100% med mindre man treffer et vist punkt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

I forbindelse med renovering av badet vil det være naturlig med utskiftning av rør ellers i boligen samtidig. Utskiftning av stoppekran vil også være nødvendig.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrørene i boligen er plastrør fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger og det er ingen synlige stakepunkter til avløpssystemet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

I forbindelse med renovering av badet vil det være naturlig med utskiftning av rør ellers i boligen samtidig. Påse å etablere tilfredstillende stakepunkter slik at fremtidig vedlikehold kan utføres uten unødige inngrep.

TG 1 Ventilasjon

Ventilering av boligen er utført med tidvis elektrisk/mekanisk avtrekk på kjøkkenet, og naturlig ventilasjonsavtrekk på badet og toalettrommet. Tilluft/friskluft blir tilført boligen via luftespalter i vinduene.

TG IU Varmesentral

Eier opplyser at boligen får tilført oppvarmet bruksvann og varmtvann til radiatorene via en fjernvarmetilknytning. Denne tilknytningen er ikke tilgjengelig i boligen og er ikke videre undersøkt eller vurdert i denne rapporten.

TG IU Elektrisk oppvarming

Varmekabler i gulv på bad.

Elektrisk oppvarming er ikke funksjonstestet eller vurdert i denne rapporten.

TG 2 Vannbåren varme

Boligen blir hovedsaklig varmet opp via veggmonterte radiatorene fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 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 forenklete 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.

Sikringsskapet til det elektriske anlegget i boligen er montert i vindfanget i underetasjen. Selger informerer om at sikringsskapet er oppgradert av Storm Elektro AS, og det er fremvist samsvarserklæring på dette arbeidet. Ellers er store deler av anlegget fra byggeår uten dokumentasjon. Det er påvist en løs stikkontakt i boden som må utbedres av en elektriker, og grunnet alder og lite kjennskap til anlegget generelt anbefales det at det utføres en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. En slik kontroll utføres av en el-takstmann eller en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Det kan ikke utelukkes

Tilstandsrapport

andre behov for utskiftinger og/utbedringer av anlegget etter en slik gjennomgang, enn stikkkontakten i boden.

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.

1986

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Selger informerer om at sikringsskapet er oppgradert av Storm Elektro AS, og det er fremvist samsvarserklæring på dette arbeidet. Ellers er store deler av anlegget fra byggeår uten dokumentasjon.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ja I boden utenfor boligen er det påvist svimerker/branntilløp fra en tidligere taklampe, men denne er synlig skiftet ut da kabler og lampe er uberørt av svimerkene ellers i konstruksjonen.

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 varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Ja

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 .

Generell kommentar

Kostnadsestimatet tar for seg en utvidet kontroll av det elektriske anlegget samt feste løs stikkontakt i den utvendige boden.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Løs stikkontakt i den utvendige boden.



Tidligere brantilløp i den utvendige boden



Kursbetegnelse



Sikringsskap

Branntekniske 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 branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske 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 forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn. Nærmere undersøkelser må utføres for denne informasjonen.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Utvendig drenering og fuktsikring er av ukjent utførelse, dog er det ingen informasjon om at denne er skiftet siden byggeår, og det legges derfor til grunn at denne er original fra byggeår.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong, dog på ukjent fundamentering.

TG 2 Terrengforhold

Tomten er flat på begge sider av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist flatt terreng mot boligen og dermed muligheter for større vannansamlinger. Terrengtet var snødekt på befaringsdagen og inspeksjonen er derfor begrenset av dette.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Undersøkelser/inspeksjon av terrengforhold anbefales når snøen har smeltet.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligens utvendige, nedgravde vann- og avløpsrør er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger/rør. Utvendige vann- og avløpsrør er fra byggeår og er av ukjent materiale.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger (inkl. bunnledninger).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

1986

Kommentar

Standard

Enkel uisolert bod fra 1986

Vedlikehold

Bygningen er fra 1986 og har ikke vært gjennom noen større vedlikeholdsarbeider siden den gang. Det må derfor forventes et behov for vedlikehold av bygningen. Boden var snødekt på befaringsdagen og inspeksjonen er derfor begrenset av dette.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

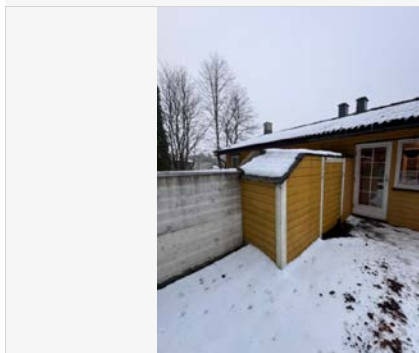
Frittstående bodhus ved inngangen til boligen som deles med naboen, dog med egen dør og med avgrenset vegg mot naboen. Konstruksjonen er bygget med uisolerte vegger på en betongsåle og et saltak (skråtak) av tre tekket med takstein og undertak av sutak. Ytterveggene er kledd med liggende bordkledning slik som boligen ellers.

I taket i boden er det svimerker etter det som kan se ut til å være en varmegang/brann fra en taklampe da det i dag er en taklampe montert over dette helt uten disse skadene.

Ellers bærer boden preg av elde og slitasje uten nevneverdig god vedlikeholdsintervall. Yttertaket var snødekt på befaringsdagen, og inspeksjonen er begrenset av dette. Av det som var synlig av takflate var det tydelige tegn til mosegroing. Det må påberegnes større vedlikeholdsarbeider av den utvendige boden som følge av vedlikeholdsforfallet.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Redskapsskjul



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent oppføringsår

Standard

Enkelt uisolert redskapsskjul

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Enkelt redskapsskjul bygget på terrasseplattingen utenfor kjøkkenet i 1. etasje. Konstruksjonen er oppført i trevirke, men fremstår som ufagmessig bygget. Redskapsskjulet fremstår i en svært dårlig forfatning med oppfuktet trevirke som tyder på utett tak. For å sette denne i stand må det påberegnes nedrivning av denne i sin helhet før oppbygging på en god og fagmessig måte. Merk at boden ikke er byggemeldt, og anses derfor som et ulovlig byggverk.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1988

Kommentar

Standard

Enkel uisolert garasje fra 1988

Vedlikehold

Garasjen bærer preg av manglende vedlikehold og det må derfor påberegnes vedlikeholdsarbeider av denne.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Garasje i felles garasjerekke på tre, bygget som et påbygg over et felles garasjeanlegg i etasjen under. Garasjen er oppført som en enkel trekonstruksjon med vippeport i trevirke.

Konstruksjonen bærer preg av elde og manglende vedlikehold. Det er ikke fall på dekket ut av garasjen, slik at vann samler seg og fukter opp nedre del av garasjeveggene. Det må påberegnes vedlikeholdsarbeider samt tiltak for å hindre videre oppfukning av veggene mot dekket.

Yttertaket var snødekt på befaringsdagen og inspeksjonen er begrenset av dette.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Tilbygg / modernisering

1995	Tilbygg	Tilbygget på enden av garasjerekken
------	---------	-------------------------------------

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

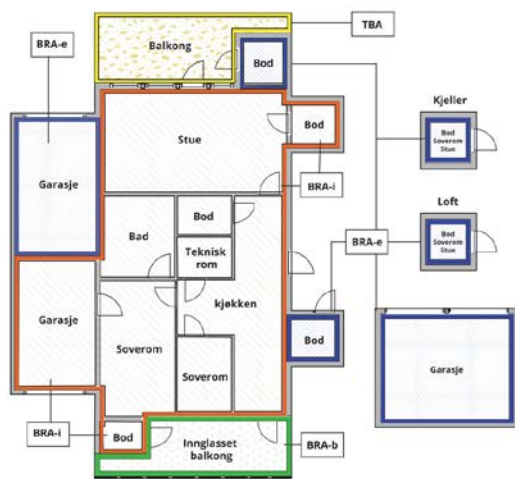
Hva er måleverdig areal?

Aralet 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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige 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 m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	50			50	61
Underetasje	50			50	
SUM	100				61
SUM BRA	100				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Kjøkken, Stue		
Underetasje	Bad, Toalettrom, Soverom, Soverom 2, Vindfang, Bod, Trapperom		

Kommentar

Romhøyden i stuen i 1. etasje er 2,38 meter.
Romhøyden i trapperommet i underetasjen er 2,39 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Kommentar: På loftet er ikke branntettingen mot naboene ihht. dagens byggetekniske krav. Det kan ikke utelukkes at det finnes andre avvik med branncelleinndelingen selv om dette ikke er beskrevet i denne rapporten.

For å sikre et nedre minimum av sikkerhetsnivå for alle eldre bygg pålegger lov om brann og eksplosjonsvern eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann i bygget.

Etter forskriften pålegges eier av byggverk å sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggregler.

Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter oppfyller kravet til sikkerhetsnivå i forskriften. Eier av byggverk som ble oppført før 1985 plikter å oppgradere sikkerhetsnivået uavhengig av når bygget ble lovlig oppført.

Det foreligger ingen dokumentasjon på at sikkerhetsnivået for brannikkerhet i dette bygget tilfredsstiller byggeforskrift 1985.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		7		7	
SUM		7			
SUM BRA	7				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Kommentar:

Redskapsskjul

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger. Redskapsskjulet er oppført uten videre godkjenning. Kjøper bærer risiko for at dette redskapsskjulet kan bli krevet demontert/revet av bygningsmyndighetene.

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		13		13	

SUM		13
SUM BRA	13	

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	100	0
Bod	0	7
Redskapsskjul	0	0
Garasje	0	13

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.1.2025	Aleksander Røv	Takstingeniør
	Topsitt Toften AS v/ Simen Toften	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	176	156		0	158 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Nyjordstubben 38

Hjemmelshaver

Topsitt Toften AS (framfester)
Velforeningen Nyjordet (fester)
Oslo Kommune (bortfester)

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eier har oversendt utfylt egenerklæring før befaringen, dog er ikke denne signert.	Gjennomgått		Nei
Byggemeldte tegninger		Innhentet fra saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	11.03.2025	

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 befaringsstidspunktet. 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 dampsperrer 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 branntekniske 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 omsluttete vegger målt i gulv høyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulv høyde 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 tak høyde (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 godkjenning 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 overgangperiode 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 godkjenning 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 personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

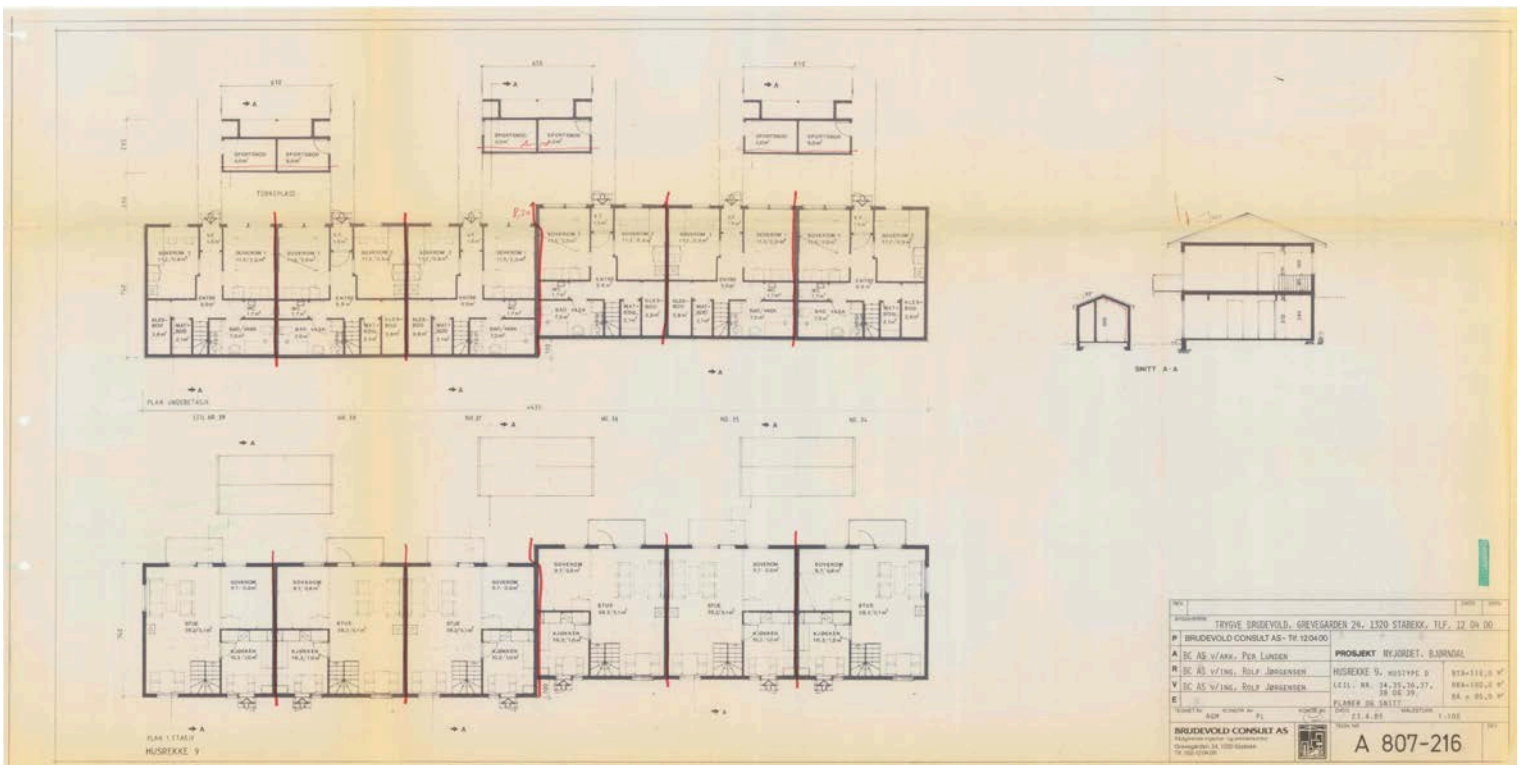
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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 boligomsetningen. 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/LI8623>

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



NO	1	DATE	2008
PROSJEKT	TRYVE BRUDEVOLO, GREVEGÅRDEN 24, 1320 STABEK, TLF. 17 04 00		
P	BRUDEVOLO CONSULT AS - TR 120400	PROSJEKT	BYJORDET, BARNHOL
A	HC AS v/Ans. Per Lunden	RISEKKE 9,	HUS 111, 2
R	HC AS v/Ans. Ole Johansen	CELL. NR. 14-21-26-37,	88x100, 2
V	HC AS v/Ans. Ole Johansen	38 02-39	88 x 80, 2
E		PLANSK. 20.03.11	
Utsatt/for	skrevet av	kontrollert	
	ADP	PL	
BRUDEVOLO CONSULT AS		1:100	
Eldemestervei 10, 1320 Stabekk		A 807-216	
Tlf. 17 04 00 00			



OSLO KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

HERSLERSGT 19 • 0650 OSLO 5 • 08 33 40

AS/lw

Oslo, den 30.12.1987

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

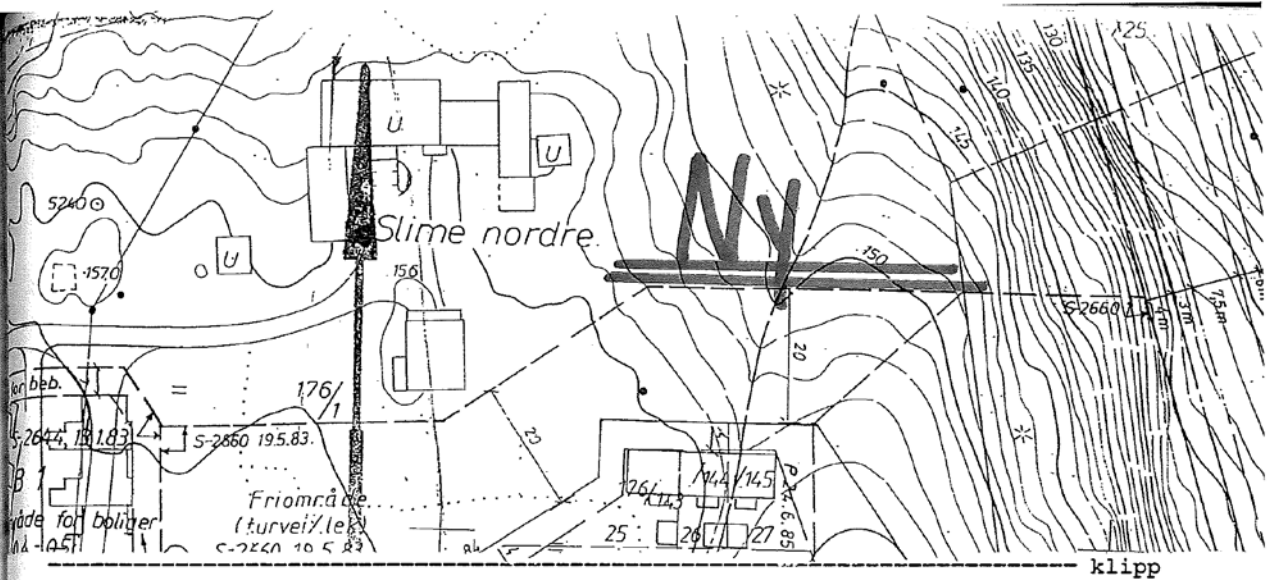
Arbeidssted	Journalnr.	85/2261
Gnr.176, bnr.152, 153, 154, 155, 156, Nyjordet, Bjørndal.		
Arbeidets art	Avsluttende synsforretning	
Nybygg.		26.8.1987
Bygningens art		
Rekkehus med boder.		
Byggherre		
Murm. Trygve Brudevold, Grevegården 24, 1320 Stabekk.		
Byggemelder		
Brudevold Consult AS, Grevegården 24, 1320 Stabekk.		
Ansvarshavende		
Ing. Jan Aasekjær, Langbakken 16, 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

.....
fung. overfor
A. Sundt



Ref. : Ekspedisjon, Øst
 Mappenr. : 890101481

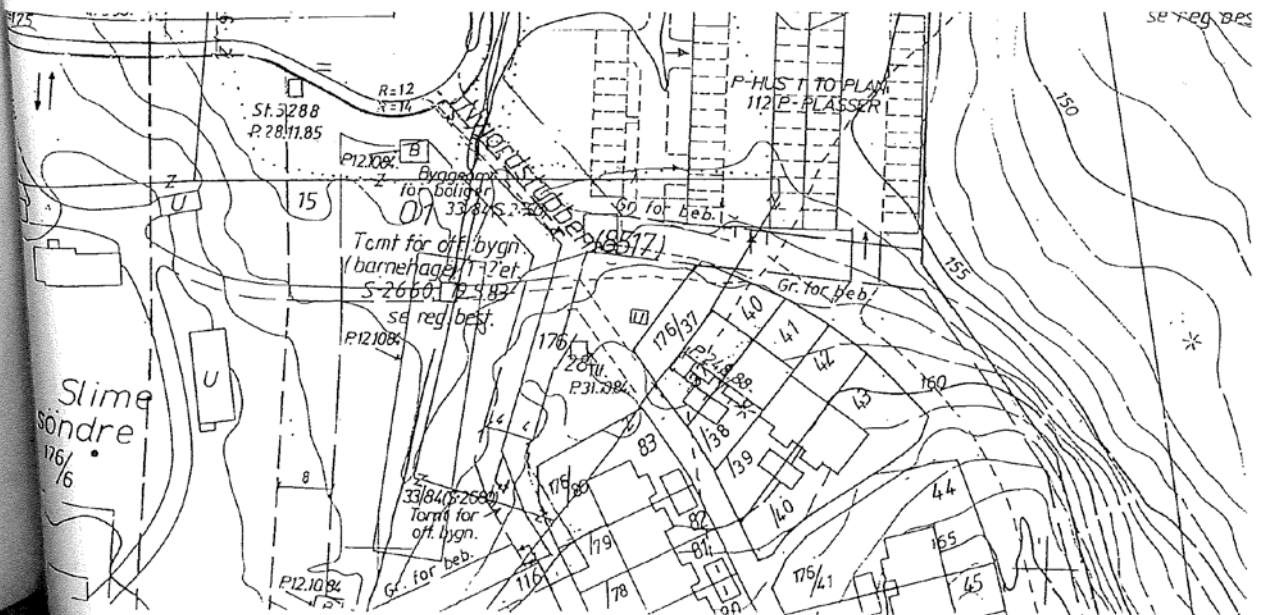
Arbeidssted : 176/0156 Nyjordstubben 39
 Byggherre : Bjørn-R. Kjærnsmo, Nyjordstubben 38, 1275 OSLO
 Arbeidets art: VERANDA - M-SAK

- K
- Arbeidet er ferdig. Verdi av byggearbeidet oppgis til kr. **8000,-**....
 - Arbeidet er påbegynt og blir meldt ferdig senere.
 - Arbeidet er ikke lenger aktuelt. Saken kan utgå.

10/11-93
 Dato

Bjørn-R. Kjærnsmo
 Underskrift

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
 Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag, onsdag, fredag kl. 12.00-14.00
 Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
Oppdragsnr.	
1002250013	
Selger 1 navn	
Oddbjørn Toften	
Gateadresse	
Njordstubben 38	
Poststed	Postnr
OSLO	1275
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalenr.	91484340

Document reference: 1002250013

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: OT

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Vann fra vannlekasje på kjøkkenet medført vannskade i tak toalettrom Dekket av forsikringen.
Arbeid utført av	Kaph Entreprenør AS (Gjensidige forsikring)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Maur i første etasje, behandlet med gift og ikke observert de siste 12-18 mnd.
-------------	--

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	Ombygging sikringsskap
Arbeid utført av	Storm Elektro, org.nr. 885 204 392

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse	Kun tilførsel av strøm i garasje til ladeboks. Ladeboks ikke montert
-------------	--

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, tømmerarbeid 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

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

Behov for oppgradering av garasjeanleggene i sameiet. Kjøres egen prosess på det

Document reference: 1002250013

Tilleggs kommentar

Er en prosess på gang i forbindelse med oppgradering av garasjeanleggene i sameiet

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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 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).

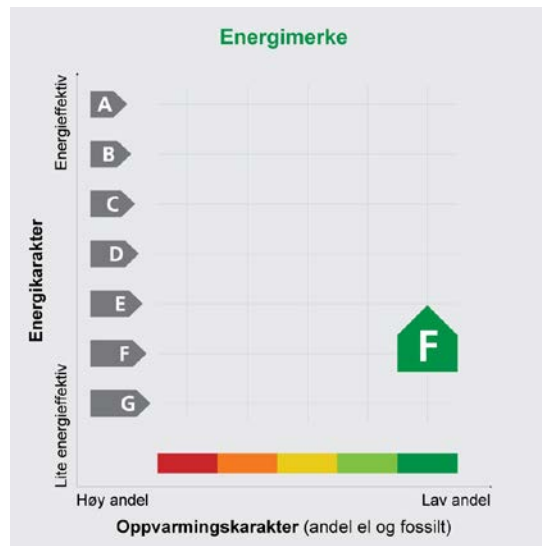
- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Oddbjørn Toften	fe9d9724b12eef02f77d531a 6370162dcbdd8a1b	19.01.2025 14:23:13 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1002250013

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

Adresse	Nyjordstubben 38
Postnr	1275
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	176
Bnr.	156
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	80998368
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2017-760531
Dato	07.04.2017



Eier	Stian Lundberg/Siri Fredheim/Martenson
Innmeldt av	Stian Lundberg/Siri Fredheim/Martenson

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

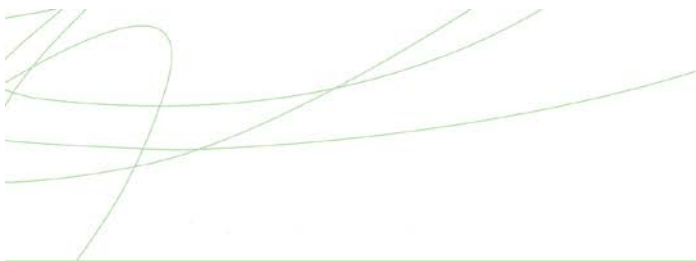
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energi merke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energi standard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energi effektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energi merke.

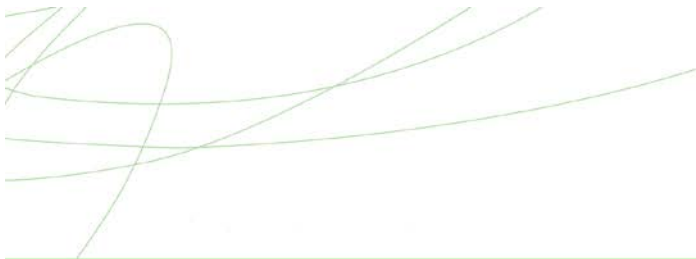
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

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

- Montere tetningslister
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Utskifting av vindu
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper
- Isolering av gulv mot grunn
- Etterisolering av yttervegg
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- 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 innneklima 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.

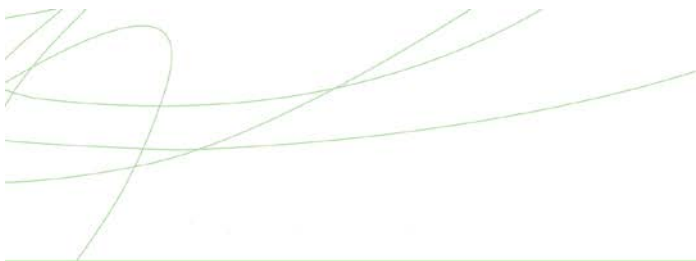
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår:	1985
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	104
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

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



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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: Njordstubben 38

Postnr/Sted: 1275 OSLO

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0101

Dato: 07.04.2017 11:34:35

Energimerkenummer: A2017-760531

Ansvarlig for energiattesten: Stian Lundberg/Siri Fredheim/Martenson

Energimerking er utført av: Stian Lundberg/Siri Fredheim/Martenson

Gnr: 176

Bnr: 156

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr: 80998368

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad 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 vegg.

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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 9: 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 ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen 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 10: 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 ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen 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 11: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørrnett, 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 12: 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 energitgiftene.

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 innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 persiennner 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.

Nabolagsprofil

Nyjordstubben 38 - Nabolaget Bjørndal - vurdert av 149 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Nyjordet Linje 70N, 71, 72, 77, 77X	4 min 0.3 km
Hauketo stasjon Linje L2, L2x	7 min 3.8 km
Ljabru Linje 13, 19	7 min 4.2 km
Mortensrud Linje 2, 3	7 min 4.1 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	17 min 1.2 km
Klemetsrud skole (1-7 kl.) 180 elever, 10 klasser	19 min 1.4 km
Bjørnholt ungdomsskole (8-10 kl.) 320 elever, 35 klasser	13 min 0.9 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	13 min 0.9 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	11 min 8.3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Naboskapet

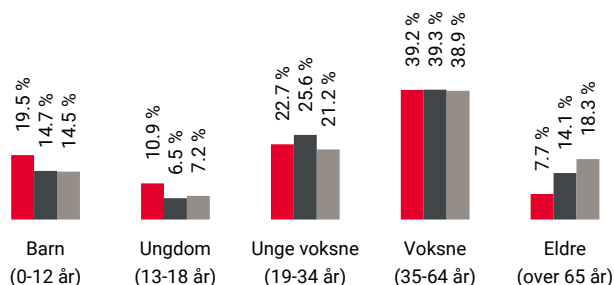
Godt vennskap 70/100



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

Nyjordet barnehage (1-5 år) 50 barn	1 min 0.1 km
Slime Gård barnehage (0-5 år) 69 barn	3 min 0.2 km
Christiania Barnehave Bjørndal (0-5 år) 51 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Bjørndal Post i butikk, PostNord	6 min 0.4 km
Coop Extra Bjørndal PostNord	8 min 0.6 km



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 naboen 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



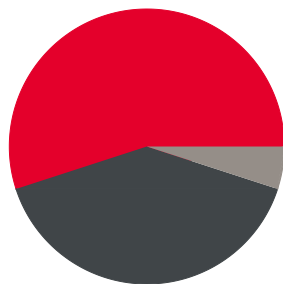
Kollektivtilbud

Veldig bra 79/100

Sport

Bjørndal skole Ballspill	9 min	0.8 km
Søndre Nordstrand videregående Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	12 min	0.9 km
Fresh Fitness Hauketo	6 min	
Fitness24Seven Mortensrud Torg	7 min	

Boligmasse



- 55% rekkehus
- 40% blokk
- 5% annet

«Flott, rolig sted. Flotte turområder og god offentlig transport.»

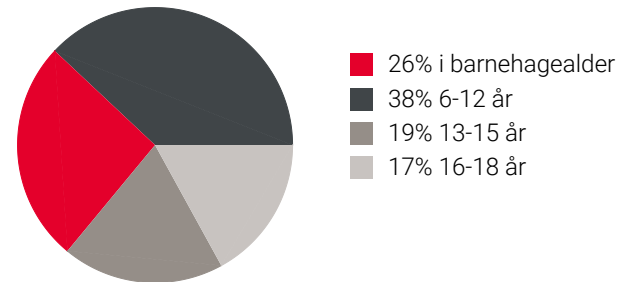
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Mortensrud Torg	6 min
Bjørndal apotek	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

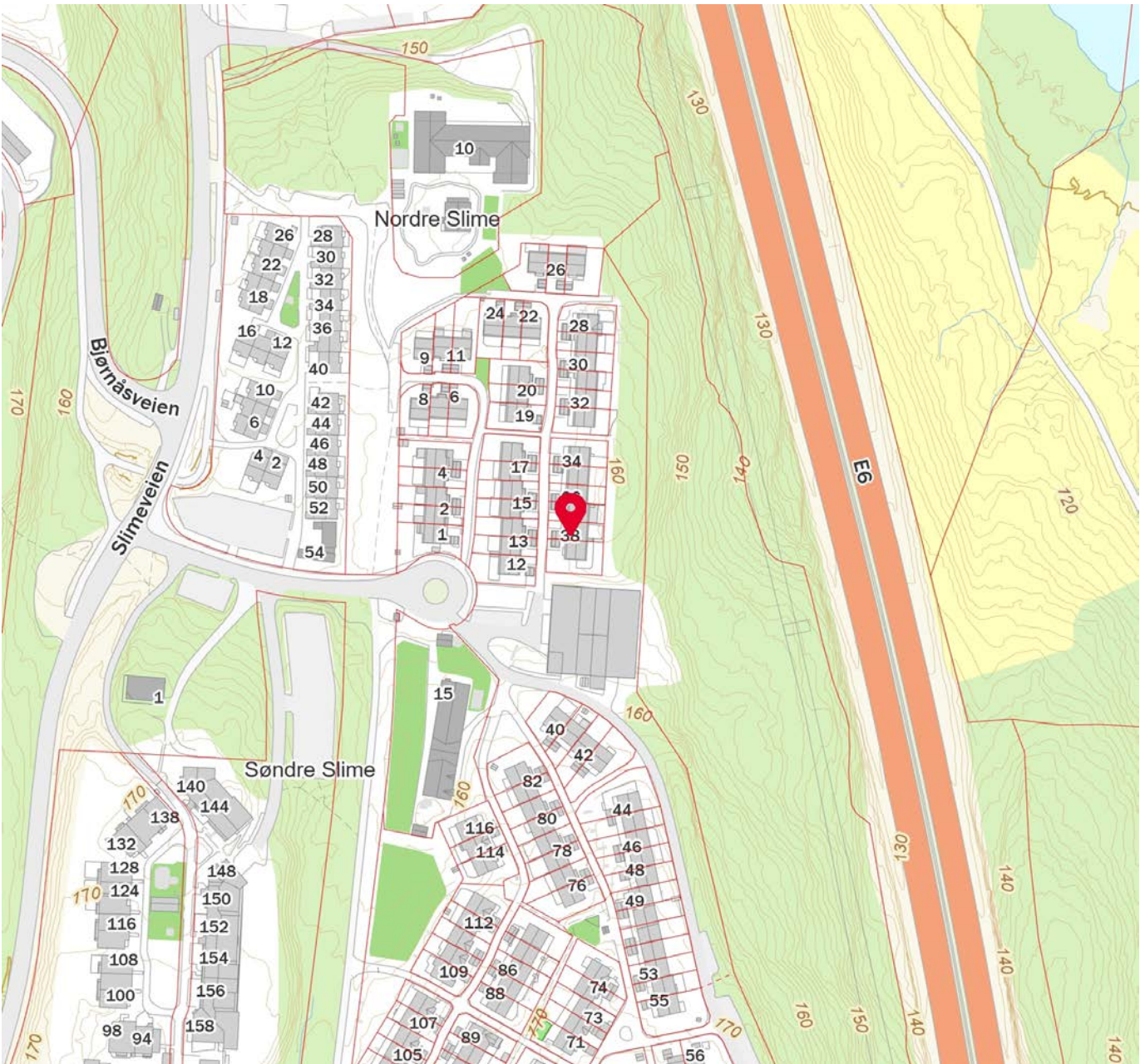


0% 47%

- Bjørndal
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

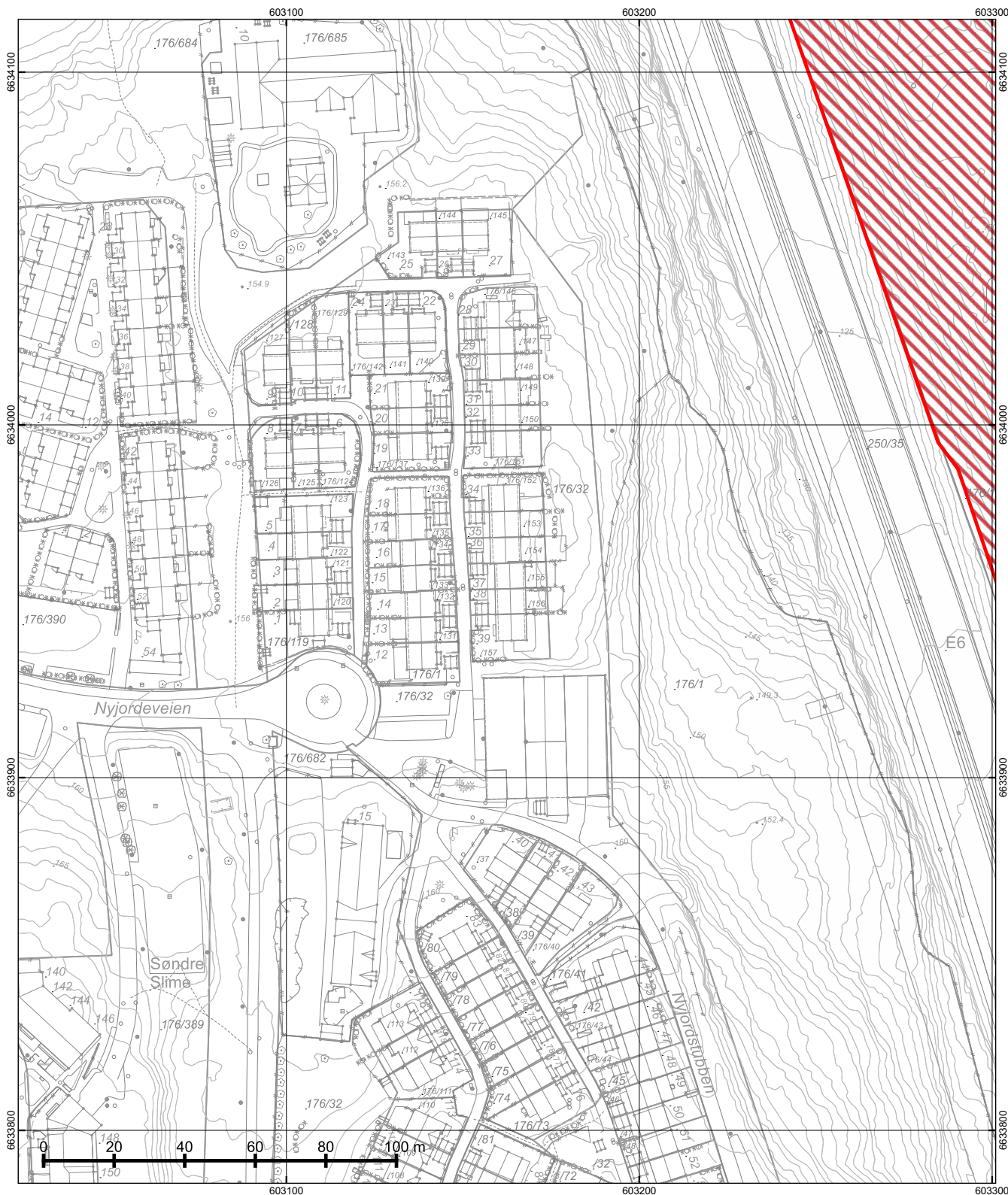
		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

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
	149 - Offentlig/allmennyttig
	163 - Kirke m.tilh.anlegg
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	610 - Friluftsområde
	2015 - Gang-/sykkelveg
	3020 - Naturområde
	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
	Beregnet senterlinje veg
	Bygningens avgrensning i beb. plan
	Bebyggelse som inngår i planen
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**
 Dato: 10.03.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistans 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: 139493/ 86507271

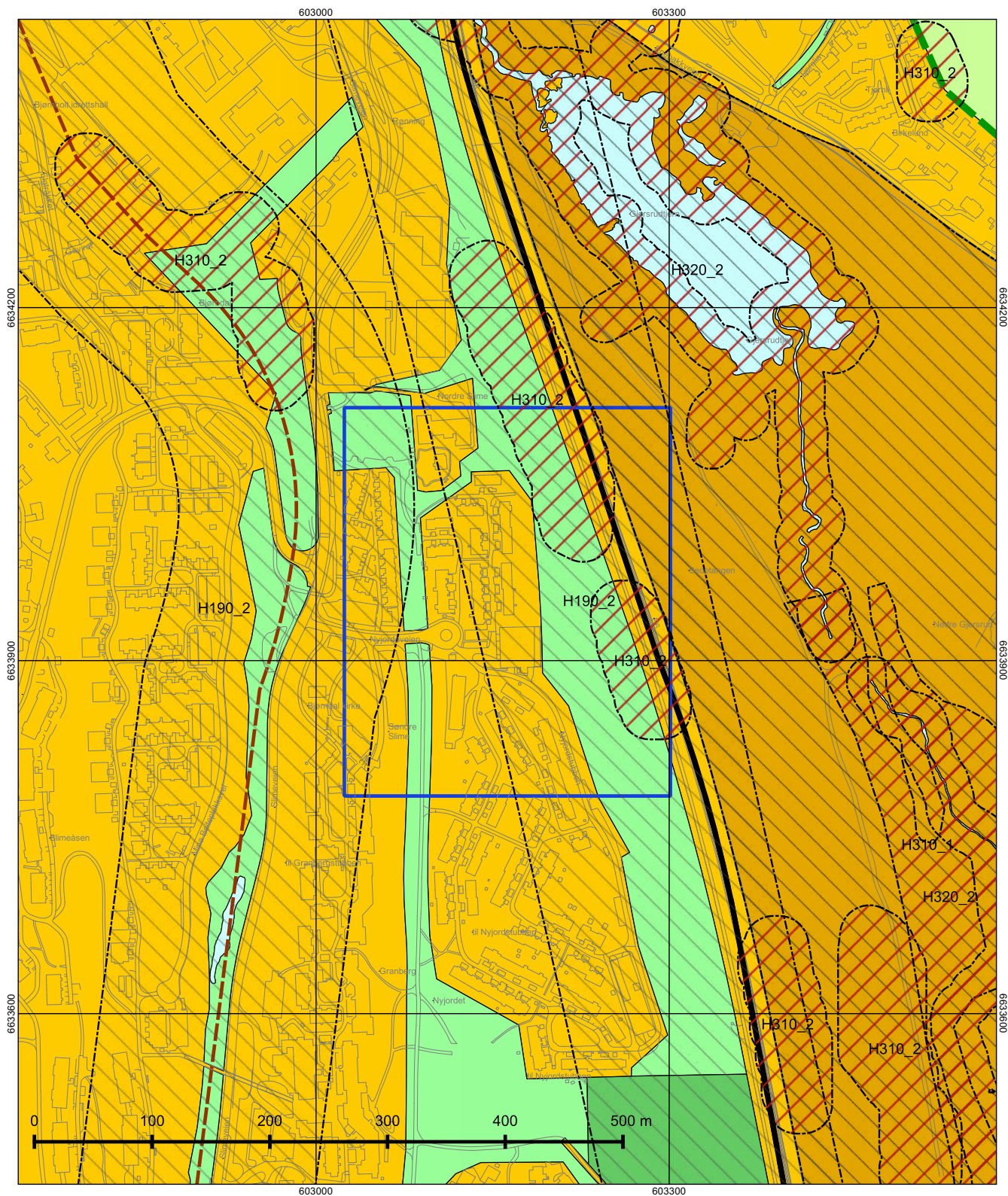
Adresse: NYJORDSTUBBEN 38

Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV

Kommentar:

Gnr/Bnr: 176/156

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden 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: 10.03.2025
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 139493/86507271
 Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV

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		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNf-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNf-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		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



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

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

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSVENTILATER 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. Veggglamper, 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.



PLUS dekkes 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** 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. PLUSdekningen 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 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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



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.



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

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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Nyjordstubben 38
1275 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tam LeTelefon: 402 15 826
E-post: tam.le@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 viderefordlet 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