NYJORDSTUBBEN 17

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Nabolagsprofil
Egenerklæring
Boligopplysninger
Vedtekter
Årsberetning
Nyjordet Vel Årsoppgjør
Ferdigattest
Byggetegninger
Energiattest
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Rekkehus

Nyjordstubben 17, 1275 OSLO

OSLO kommune

gnr. 176, bnr. 135

Sum areal alle bygg: BRA: 124 m² BRA-i: 104 m²



Befaringsdato: 14.04.2025 **Rapportdato:** 28.04.2025 **Oppdragsnr.:** 18747-25054 **Referansenummer:** AZ8743

Autorisert foretak: Peek Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Per-Eddie Ekrem **Vår ref:** Per Eddie Ekrem

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

Norsk takst

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

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

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

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

Peek Eiendom AS



Rapportansvarlig

Per-Eddie Ekrem

Uavhengig Takstingeniør

per-eddie@takstpartner.no

911 31 873

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget bestod i å avholde tilstandsrapport av leilighet med adresse Nyjordstubben 17.

Rekkehus over to plan bestående av entre/vindfang, bod, toalettrom, gang, kjøkken, stue, 3 stk. soverom, trapperom og bad.

Nyere KVIK kjøkkeninnredning fra 2019 med bl.a. Quooker.
Vinduer og balkongdør fra 1985.
Persienner i stue fra 2022, hoveddør og boddør fra 2022.
Yttertak ble i 2024 vasket av firma.

Bad er fra byggeår og alder på overflater og sluk/membranløsninger nærmer seg en alder hvor det vil være naturlig å vurdere oppgraderinger.
Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på overflater.

Det medfølger garasjeplass i fellesanlegg og utvendig bod.

For mer detaljert informasjon relatert til de enkelte bygningsdeler, se rapport.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner/bygningsdeler. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

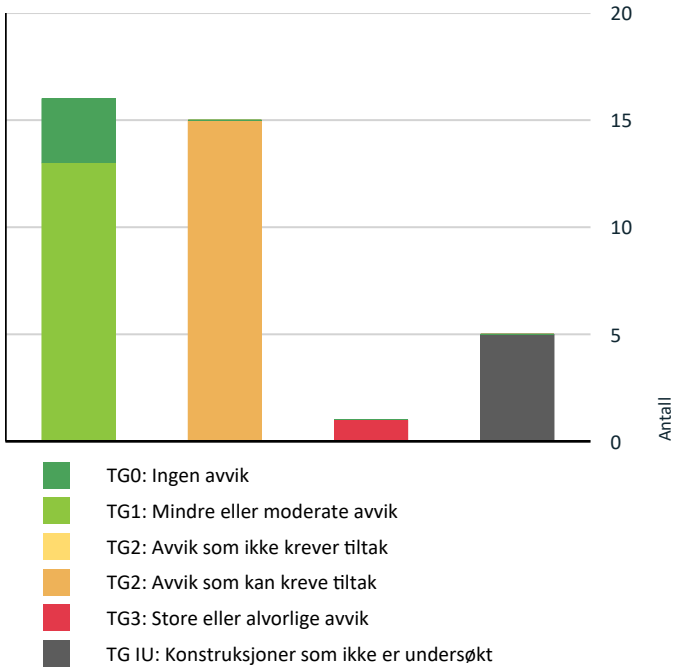
Planløsning i 2.etg er endret ved å bygge vegg mot gang og etablere stort soverom (tidligere allrom)

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

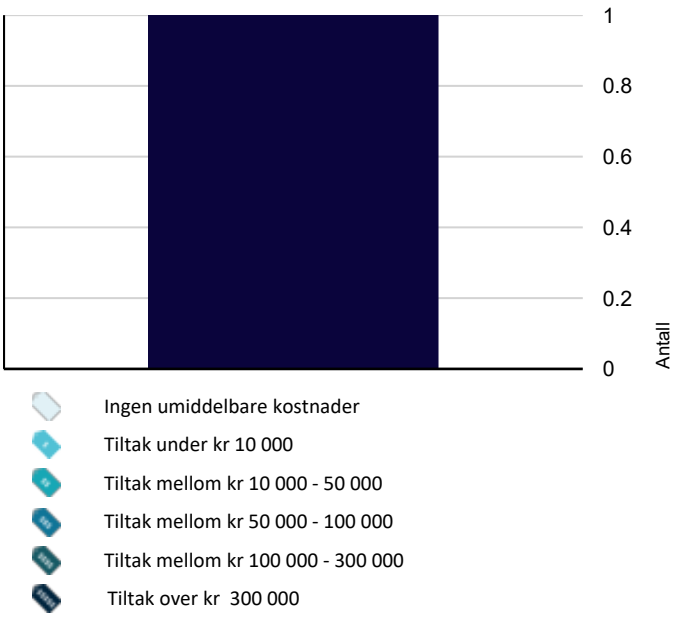
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte.
Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for sameiets bygg- og fellesarealer. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.
Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget.
Tinglyste servitutter er ikke kontrollert.
Tunge møbler og inventar er ikke flyttet av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke kommer frem i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold. Leiligheten var ubebodd på befaringen.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.
Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på EL-anlegg eller VVS-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et eierskifte.
Arealene er målt opp på stedet iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav.

Det er ikke utført inngrep i konstruksjonen på befaringen utover hva som er beskrevet under hvert punkt. Det er utført enkle fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS 3. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett.
Fuktindikatoren søker ned i underlaget, men kan ikke redegjøre om evt. fukt er utenpå eller bak membransjiktet. Utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid å måle RF ved hulltaking i tilstøtende rom til våtrom.
Varme, brann og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav.
Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk, vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. Når taksten sendes som e-post, er den elektronisk signert.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuelle observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv.
De reguleringsmessige forhold, samt pantattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler og derfor ikke sjekket av takstmannen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og bygningsloven.
Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingslova kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 2.etasje > Bad > Generell** — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Bygning, generelt** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** — Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** — Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** — Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** — Gå til side
- **Utvendig > Dører** — Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** — Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** — Gå til side
- **Innvendig > Overflater** — Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** — Gå til side
- **Innvendig > Radon** — Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** — Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** — Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1986

Kommentar
Byggeår er hentet fra matrikkelinformasjon på Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bygget er tatt i bruk

Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning fra KVIK

UTVENDIG

TG IU Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Rekkehus over to plan med utvendig bod bygget 1985.
Yttertak med saltakskonstruksjon til kaldloft utvendig tekket med takstein.
Yttervegger i isolert bindingsverk med liggende malt kledning.
Utvendig plassert pipestokk med mulighet for tilkobling av ildsted i stue.
Garasjeplass i fellesanlegg.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonsseier.
Kjøper må for øvrig sette seg inn i velforeningens/sameiets vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på borettslagets bygningsmasse.

TG 2 Nedløp og beslag

Utvendig beslag i lakkert utførelse fra byggeåret.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har isolert 6"-bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med malt liggende bordkledning/weatherboards.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Kaldloft med plankegulv som utgjør ca. 14 m2.
Sutaksplater på takstoler og adkomst via pockettrapp i gang.

Taket ble rengjort/vasket i 2024.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

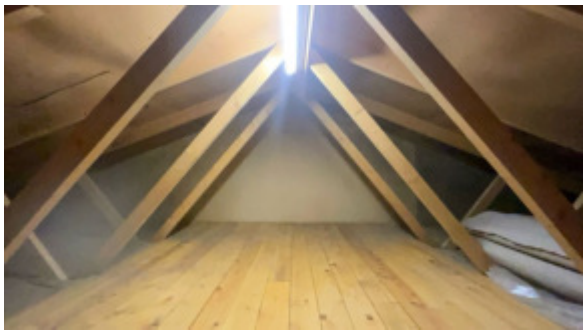
Gulv med for trange gulvbord med oppheving på midtparti.
Pocketluke med avvik på tetting - medfører luftlekkasje og energitap.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Gulvbord bør tilpasses og festes.
Pockettrapp bør påregnes byttet.





TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1985.

Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

• Det er avvik:

Vinduene har passert 30 år og er med synlig bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Bygningsdelen har oversteget halvparten av sin levetid og utskiftning må påregnes på sikt.









TG 2 Dører

Bygningen har malt balkongdør med 2-lags glass fra 1985.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Normal bruksfunksjon på dører og tilstandsgrad er satt grunnet alder. Bygningsdelen har oversteget halvparten av sin levetid og utskiftning må påregnes på sikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelen har oversteget halvparten av sin levetid og utskiftning må påregnes på sikt.

TG 1 Dører - 2

Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplatting på ca. 20 m2 med adkomst fra stue. Terrassebord på bjelkelag/lirer på bakkenivå.
Elektrisk markise og malte levegger mot naboer.

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene har skjevheter.

Terrasse med bruksslitasje og skjevheter i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Det kan være at bjelker er av såpass dårlig forfatning at disse også må byttes ifbm. eventuell bytte av gulvbord.





TG 2 Utvendige trapper

Tretrapp til hoveddør kledd med trerekker.

Vurdering av avvik:
• Oppkanten til døren er for liten.

Trapperepos i flukt med terskel og høy bruksslitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tekkingen må skiftes/utbedres.

Det bør lages større avstand mellom trapp og terskel for å unngå fuktskader ved større nedbørsmengder.

Tilstandsrapport



TG 1 Andre utvendige forhold

Utvendig bod med gulvareal ca. 6,2 m².
Oppført i bindingsverk med liggende malt kledning, støpt plate på mark og saltak tekket med betongtakstein.
Innvendig med gipsplater på vegger.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater i boligen består av;
Gulv: laminat, fliser, belegg og parkett.
Vegger: malte flater og tapet/strie.
Tak/himling: malte flater.

Det kan være at det enkelte steder er behov for større oppgraderinger og det må alltid tas høyde for dette ved et eierskifte.

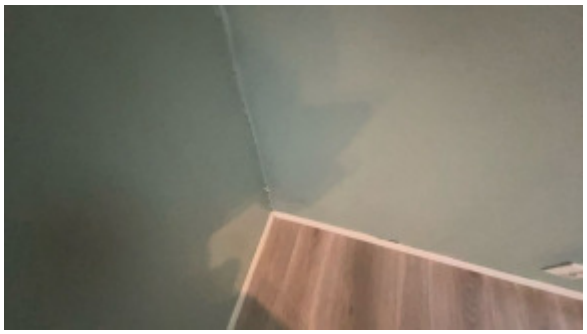
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

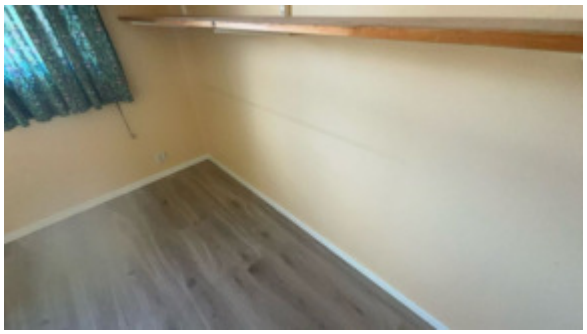
Overflater med preg av bruksslitasje og bruk gjennom flere år. Stedvis ujevne overflater med sår og hakk etter f.eks oppheng og tegn på påvirkning/forurensing som trafikkstøv, tobakk, pollen m.m.
Tilstandsgrad settes ut fra standard på overflater og alder på bygningsdelene. Vurdering opp mot dagens forventede standard og bruksvennlighet er vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Detmå påregnes overflatebehandlinger ved et eierskifte.

Tilstandsrapport






TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt plate på mark.
I soverom mot hage er det målt ca.14 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca.6 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
I soverom mot hage er det målt ca. 12 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 4 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
I stue er det målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 2 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
I kjøkken er det målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 2 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m

Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert knirk/slipp i undergulv i gulver på soverom. Dette er tegn på manglende innfesting/liming til bjelkelaget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det kan ikke utelukkes at undergulv må etterskrues før eventuell legging av nytt gulv dersom dette blir aktuelt.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad "moderat til lav". http://geo.ngu.no/kart/radon/

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har utvendig plassert pusset elementpipe uten montert ildsted.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.







TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp med åpne opptrinn.

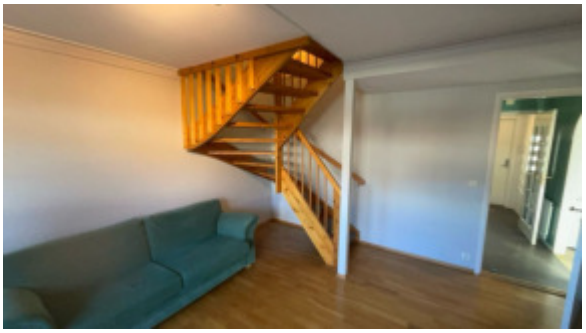
Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er avvik:

Løsnet innfesting av håndløper og normal til høy bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Håndløper må festes forsvarlig til vegg.





TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte sporfreste fyllingsdører og glassdør. Normal bruksslitasje ift. alder på bygningsdelen med stedvis behov for enkelte mindre oppgraderinger.

TG 1 Andre innvendige forhold

Tilstandsrapport

Skyvedørsgarderobe på hovedsoverom, vegghengte hyller og skyvedørsgarderobe i vindfang.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad med flislagte vegger kombinert med våtromstapet fra byggeår og belegg på gulv fra byggeåret.
Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, servantskap med servant, speil og veggskap og det er gulvmontert toalett.

Gulv med knirk/slipp fra bjelkelaget. Kan tyde på at undergulvet er løsnet fra bjelkelaget - ufullstendig festet.
Våtromstapet med avvik i overgang mot belegg og belegg med rørgjennomføringer/oppstikk i våtsone med silikontetting.
Belegget er trolig fra byggeåret og er sveiset til plastsluket.
Svelling i skrogside mot dusj og generell preg av bruksslitasje på våtrommet.

Våtrommet kan ikke karakteriseres som tett med utgåtte tekniske løsninger og full oppussing av våtrommet må påregnes.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000



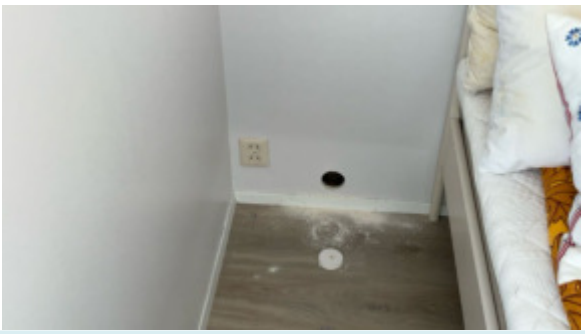



2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har KVIK innredning fra 2019 med glatte fronter og benkeplaten er av heltre med underlimt stålkum og 2 stk pop-up stikk.
Det er frittstående kjøl/fryseskap og integrerte hvitevarer er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Ett greps blandebatteri med Quooker-løsning.
Det er montert forskriftsmessig vannstoppsystem og komfyrvakt.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med malte flater og flisgulv.
WC er byttet i 2016.

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Teknisk anlegg

Rommet består av servant, wc, speil og veggskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeåret.
Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport

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





TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Levetid | Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Støpejernsrør. Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970 = TG 2/3

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

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med klaffventiler i yttervegg og spalteventiler i vinduer.
Ventilasjonen er prosjektert og bygget etter byggeårets krav og normer. Dagens løsning vil derfor ikke tilfredsstille dagens krav til ventilering av bolig som nødvendig luftutskifting og spesielt avtrekk på våtrom. Tilstandsgrad er satt utfra vurdering fra byggeåret.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er installert waterguard/ automatisk stengeventil tilknyttet kjøkkenet og varmtvannsbereder.
Det er opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin i boligen.

TG IU Varmesentral

Det er installert fjernvarme.

Tilstandsrapport

TG IU Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Andre installasjoner

Det er bredbåndsløsning i sameiet/foreningen.

TG IU Vannbåren varme

Boligen er oppvarmet med radiatorer fra felles varmebehandling/sentralfyring.
Elektriske ovner/varmekabler eller radiatorer er ikke funksjonstestet på befaringen og det er ikke opplyst om feil eller mangler knyttet til disse.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet

Sikringsskap plassert i vindfang med skrusikringer. Hovedsikring/overspenningsvern på 32 amp.
Det er utført el.arbeider i 2022 med nye stikk og opprydding av stikkontakter i stuen.

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?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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?
   Ukjent

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det foreligger ikke samsvarserklæringer på alle elektroarbeider utført i boligen og TG2 settes ut ifra dette avviket.

Generell kommentar

Det foreligger ingen samsvarserklæring på innvendig elektrisk anlegg og elektriske anlegget ikke er vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På dette og generelt grunnlag anbefales det en gjennomgang av EL-fagmann.

TG 0 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 forenklede 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.

Brannslange og røykvarsler i boligen.
Hver eneste boenhet skal ha minst én røykvarsler i hver etasje, og du skal tydelig kunne høre varselsignalet. Det betyr at du helst ikke skal ha mer enn én dør mellom røykvarsler og soverom eller oppholdsrom. Videre skal du ha et godt sikret brannalarmanlegg. Det betyr at beboere i bygninger med flere enheter blir varslet dersom det brenner i fellesområder eller hos naboer. Har du store loft og kjellere kan det være hensiktsmessig med en røykdetektor.

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

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

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ukjent Røykvarsler er ikke funksjonstestet på befaring.

4. Er det skader på røykvarslere?
   Ukjent Røykvarsler er ikke funksjonstestet på befaring.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 1985/86.

Tilstandsrapport

Levetidsbetraktning| Drenering over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

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.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur/plate på mark-løsning.

TG 0 Terrengforhold

Pent opparbeidet tomt med asfaltert adkomst, hellebelagt sitteområde, terrasseplatting og gressplen med beplantninger.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Bygget er tatt i bruk

Byggeår
1993

Kommentar
Opplysning hentet fra matrikkelutskrift.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold
Bygget bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

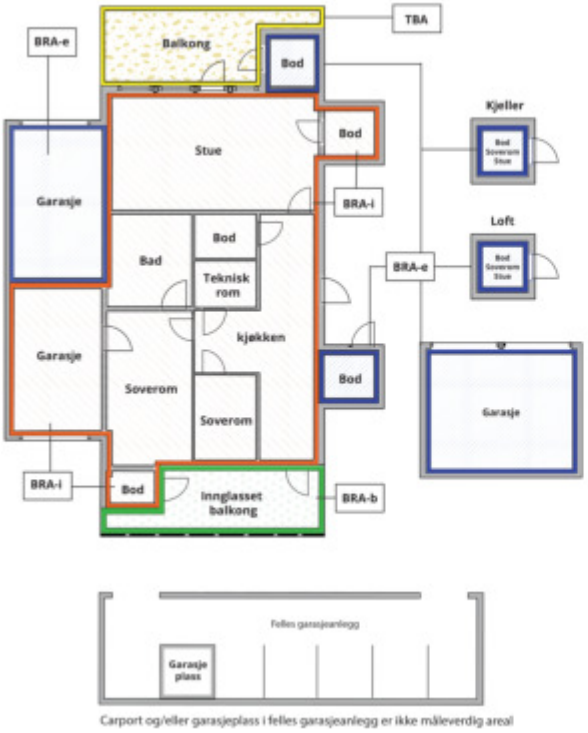
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje	54			54	20
2.etasje	50			50	
Utvendig bod		6		6	
SUM	**104**	**6**			**20**
SUM BRA	**110**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.etasje	Entré/vindfang, Stue, Kjøkken, Toalettrom, Gang, Bod		
2.etasje	Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Trapperom		
Utvendig bod		Utvendig bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Planløsning i 2.etg er endret ved å bygge vegg mot gang og etablere stort soverom (tidligere allrom)

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Garasjeplass		14		14	
SUM		**14**			

SUM BRA	14

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	100	4
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2025	Per-Eddie Ekrem	Takstingeniør
	Adnan/Privatmegleren Panorama	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	176	135		0	173.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Nyjordstubben 17

Hjemmelshaver

Kaare Ludvig Larsen (død)
Torhild Mette Larsen
Velforeningen Nyjordet
Oslo Kommune

Kommentar

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Nyjordet Vel	0 / 0	PHM Forvaltning	998846472

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehus beliggende rolig til på Bjørndal med kort vei til off. kommunikasjon og butikker.
Området består av småhusbebyggelse og blokker.

Adkomstvei

Offentlig vei

Tilknytning vann

Offentlig vann/avløp

Tilknytning avløp

Offentlig vann/avløp

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke innhentet eventuelle tinglysninger, oversikt over heftelser eller tilhørende servitutter for objektet utover det som er oversendt fra rekvirent.
For eier av Nyjordstubben 17, som fester tomt av Oslo kommune gjennom Nyjordet
Vel, er festeavgiften p.t. kr 1.740,- pr år. Etter det vi kjenner til har ikke Oslo kommune endret festeavgiften for 2025.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

0

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Årsregnskap			Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	02.09.1987		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	28.04.2025	Elektronisk utgave, avlest under rapportutarbeidelse. Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/AZ8743

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

NABOLAGSPROFIL

Nyjordstubben 17

Nabolaget Bjørndal - vurdert av 149 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Bjørndal skole (1-7 kl.) 350 elever, 20 klasser	9 min 0.7 km	
Seterbråten skole (1-7 kl.) 334 elever, 18 klasser	14 min 1.1 km	
Klemetsrud skole (1-7 kl.) 168 elever, 12 klasser	16 min 1.4 km	
Bjørnholt ungdomsskole (8-10 kl.) 328 elever, 35 klasser	11 min 0.9 km	
Bjørnholt videregående skole 900 elever	11 min 0.9 km	
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	10 min 7.7 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Nyjordet Linje 70N, 71, 72, 77, 77X	4 min 0.3 km	
Hauketo stasjon Linje L2, L2x	5 min 3.5 km	
Ljabru Linje 13, 19	6 min 4.1 km	
Mortensrud Linje 2, 3	7 min 3.7 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 13 km	

BARNEHAGER

Nyjordet barnehage (1-5 år) 50 barn	2 min 0.1 km	
Slime Gård barnehage (0-5 år) 69 barn	3 min 0.2 km	
Christiania Barnehave Bjørndal (0-... 51 barn	9 min 0.7 km	

DAGLIGVARE

Rema 1000 Bjørndal	5 min
Coop Extra Bjørndal	8 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Mortensrud Torg	6 min
Bjørndal apotek	8 min
Mortensrud Vinmonopol	7 min

SPORT

Bjørndal skole	10 min
Snipemyrveien balløkke	12 min
Fresh Fitness Hauketo	6 min
Sport og Mosjon	7 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Støynivået
Lite støynivå 82/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 79/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Panorama (WM)

Oppdragsnr.
38250375

Selger 1 navn
Bente Larsen

Gateadresse
Nyjordstubben 17

Poststed	Postnr
Oslo	1275

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Torhild Mette Larsen

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38250375

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Dokumenter angående tildligere skader og oppgraderingsarbeider er samlet i en ringperm som kjøper får ved overtagelse av rekkehuset. Takstperson har også tilgang til nevnte ringperm.

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

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

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

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38250375

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bente Larsen	7b424ef705d6893e30b6cf7 32096ace60ea53be1	11.04.2025 17:10:11 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 38250375

- 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

BOLIGOPPLYSNINGER

Panorama Eiendomsmegling AS

v/ Alexander Moltubakk Løken
Tlf. 90 03 94 04

25. april 2025

Deres ref.: 120/3003441/38-5-0375

NYJORDET VEL - SALG AV NYJORDSTUBBEN 17
SELGERE: TORHILD METTE LARSEN

Vi viser til deres forespørsel om boligopplysninger for Nyjordstubben 17.

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

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

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

Vi ber må få tilsendt følgende:

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

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

Med vennlig hilsen
for Nyjordet Vel

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

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

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

2. **Fullmakt til å overføre festekontrakt:**
   Viktig informasjon ved salg av Nyjordstubben 17 der det fremgår av grunnboken at Oslo kommune har hjemmel til eiendomsrett, Nyjordet Vel har hjemmel til festerett og selger(e) har hjemmel til å framfeste.

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

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

   - Driftsutgifter
   - Festeutgifter for egen tomt.

   Driftsutgiftene fastsettes hvert år på årsmøtet. For 2024 for Nyjordstubben 17 er disse nå kr 12.276,- (kr. 1.023,- pr. mnd.) inklusive en medlemsavgift på kr 1000,00 (se protokoll fra årsmøtet 22.03.2024).

5. For eier av Nyjordstubben 17, som fester tomt av Oslo kommune gjennom Nyjordet Vel, er festeavgiften p.t. kr 1.740,- pr år. Etter det vi kjenner til har ikke Oslo kommune endret festeavgiften for 2025.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VEDTEKTER

VEDTEKTER
FOR
NYJORDET VEL

Org.nr. 998 846 471

25. MARS 2023

INNHOLDSFORTEGNELSE

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

§ 1 NAVN

Foreningens navn er Nyjordet Vel med organisasjonsnummer 998 846 471.

§ 2 FORMÅL

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

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

§ 3 MEDLEMSKAP

3.1 Enhver boligeier i Velforeningens geografiske område har rett og plikt til å være medlem.

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4 KONTIGENTEN (FELLESKOSTNADER)

4.1 Årsmøte fastsetter medlemskontingenten.

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

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

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

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

§ 5 ÅRSMØTE

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

5.2 Innkallingen skal inneholde:

- Styrets årsberetning
- Årsregnskapet
- Budsjettforslag
- Valgkomitéens forslag
- Alle forslag som rettidig har kommet inn

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

5.4 Årsmøtet behandler:

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

§ 6 EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

6.1 Ekstraordinært årsmøte kan holdes når styret finner det nødvendig eller minst 30 medlemmer forlanger det med skriftlig begrunnelse. Innkalling skjer på samme

måte som for ordinært årsmøte og må utførlig angi de sakene som ønskes behandlet.

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

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

§ 7 VOTERING

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

7.2 Eksisterende vedtektsendringer kan kun endres på ordinært årsmøte.

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

7.4 Medlemmer som ikke har anledning til å delta på årsmøtet, kan ved skriftlig, datert fullmakt overføre sin stemmerett til en annet medlem.

- Et og samme medlem kan kun gis én fullmakt fra et annet medlem.
- Etter at årsmøtet er satt skal det opplyses om hvem som møter med fullmakt, og hvilket medlem som har gitt sin fullmakt.

§ 8 STYRET

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

8.2 Styret skal:

- Innkalle til og avholde årsmøte.
- Iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser, herunder sørge for at festekontrakten med Oslo kommune oppfylles.

- Stå for velforeningens daglige ledelse, og ivareta medlemmenes interesser overfor andre instanser.
- Forvalte foreningens eiendeler / eiendom, samt føre kontroll med foreningens økonomi.
- Etter behov opprette komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- Etter beste evne søke å oppfylle foreningens formål etter gjeldende vedtekter.
- Representere foreningen utad.

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

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

8.5 Styret har disposisjonsrett over velforeningens midler til alminnelige administrative formål, og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak. Følgende begrensninger gjelder:

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

8.6 Styret – eller de(n) styret bemyndiger – har myndighet til å iverksette tiltak ved brudd på vedtektenes bestemmelser om trafikk og parkering innenfor Velforeningens geografiske område. Dette innebærer:

- Påtale kjøring som er eller anses å være i strid med vedtektene

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

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

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

§ 9 OPPLØSNING

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

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

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

§ 10 TRAFIKK OG PARKERING

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

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

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

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

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

10.6 Som legitime kjøreveier regnes:

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

10.7 Kjøring til/fra egen tomt er tillatt når det anses som strengt nødvendig. Vurdering av nødvendigheten er tillagt den enkelte boligeier etter følgende retningslinjer:

- Når kjøretøyet nyttes til varetransport der varene i omfang overskrider det som er praktisk og mulig å bære fra egen parkeringsplass til egen bolig.
- Når egne familiemedlemmer, eller andre som skal besøke egen bolig, har en bevegelseshemming som gjør gange fra parkeringsplass til egen bolig vanskelig eller umulig.

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

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

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

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

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

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

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

- Den enkeltes faste parkeringsplass har egen 16 amp strømkurs. Strømuttaket er tilkoblet Nyjordet Vels felles strømmåler, og forbruket dekkes over Nyjordet Vels driftsmidler. Hvis det er koblet ladestasjon for ladbart kjøretøy til parkeringsplassen kan ikke andre strømforbrukere tilkobles. Hvis det ikke er ladestasjon for ladbare

kjøretøy tilkoblet kan motorvarmere tilkobles, men da skal denne være satt opp med tidsur. For kortere tidsrom, og ved spesielle behov kan kupevarmer, og utstyr for rengjøring og enkelt vedlikehold tilkobles. Andre strømforbrukere tillates ikke tilkoblet strømuttaket.

- Det skal inngås skriftlig avtale med Nyjordet Vel om lading av ladbart kjøretøy.

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

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

ÅRSBERETNING

Årsberetning Nyjordet Vel 2023

Styret har bestått av:

Inger-Lise Hemmingby (styreleder),

Karin Kverneland Oyenuga (sekretær),

Robert Tidemann Aas (kasserer),

Jon-Ole Ruud (styremedlem).

Etter at Robert flyttet fra Nyjordet, overtok Jon-Ole Ruud kassererfunksjonen i styret. Oppdateringer i Brønnøysund og banker ble da gjennomført.

Hanan Debech (Vararepresentant)

Besim Ramadani (Vararepresentant)

Begge vararepresentanter har møtt og arbeidet i styret gjennom hele perioden

Styret har avholdt 14 styremøter, flere tlf møter og teamsmøter.

Vi har gjennomført kurs i styrearbeid og HMS i regi av Sefbo

Boliger solgt i 2023.

Nyjordstubben 23, 40, 71, 90, 126, 145 og 157.

Ønsker de nye boligeierne velkommen til Nyjordet Vel.

Gjennom året

1 juli 2023 gikk vi over til en standard forretningsføreravtale med Sefbo. Dette gir oss bedre oppfølging og hjelp.

Vi er generelt godt fornøyde med samarbeidet med Sefbo Forvaltning og de av deres avtalepartnere som vi bruker pr. dd. Vi mener også at det er nødvendig å se på noen rutiner og punkter som vi kan få utviklet litt mer.

Dette året har igjen bekreftet viktigheten av en profesjonell regnskapsførsel. Det har blitt avdekket feil og mangler i rutiner. Dette gjelder spesielt oppfølging av inkassosaker. Vi er nå sikret at det blir krevd inn manglende betalinger og oppfølging av inkassosaker. Dette har medført at vi får inn penger og ingen mislighold blir avskrevet.

Månedlig innkreving gjør det også lettere og følge opp betalinger og event. mislighold

Ureglementerte og ulovlige betalingsmetoder forekommer ikke.

Ettersom vi får oppdatert mailsystemet og tlf. lister går faktureringene nå bra.

Flere og flere bruker muligheten de har til Autogiro og E faktura.

.

Styret sendte ut et brev i postkassene og på mail hvor vi ba om å få oppdatert informasjon om mailadresser, telefonnr., om man leier eller eier boligen. Likedan ønsket vi en oversikt over antall personer som bor i boligene, fordelt på voksne og barn.

Brevet ble sendt ut på norsk og engelsk. Tilbakemeldingen til oss har vært lav. Vi så dette som en hjelp for å få rettet opp i mail og tlf nr først og fremst, men også at vi har mulighet til å hente frem info om beboere ved en nødsituasjon.

Lettstyrt fungerer bedre og bedre for oss i styret. Dette er et enkelt og lett verktøy for styrer.

Vi har nå tilført en HMS (Helse, Miljø og Sikkerhet) modul som skal hjelpe oss i arbeidet og oppfølging av nødvendige og lovpålagte oppfølginger

Vi har solgt sandsiloen som har stått ubrukt i veldig mange år. Denne ble solgt for kr10 000,- mot nedmontering og bort kjøring. Disse pengene er satt inn på «fondskontoen»

Vi har hatt flere befaringer gjennom året.

Dere har nok alle også sett at det har vært aktivitet og boringer i p husene. Dette skyldes at det har blitt utført analyser på betongen som en del av kartleggingen rund rehabiliteringen av disse.

Vi fikk ferdigstilt El bil ladeanlegget som ble startet opp umiddelbart etter forrige årsmøte. Anlegget sto ferdig i juli

Det har blitt lagt på bark på alle lekeplassene.

Vedlikehold

Dette styrets store oppgave er å få oversikt og kartlegging av vedlikeholdsbehovet på Nyjordet.

Vi har et gigantisk etterslep på vedlikehold! Det er ingen tvil om at vi fra nå vil stå overfor store og ikke minst kostbare utbedringer.

Når det da ikke gjennom årene er bygget opp kapital for å møte dette på en god måte vil dette bety store utgifter for hver og en av oss. Vi må bygge opp kapitalen for å møte vedlikeholdet. Dette for at vi ikke skal stå i en situasjon som vi gjør nå.

Vi ser at det er nødvendig å øke driftsutgiftene for å få dekket utgifter som vi vil få i løpet av året.

Det har i løpet av vinteren kommet på utgifter fortere enn vi hadde håpet. Dette er belyst litt lenger ned.

Når det gjelder det største og alvorligste punktet i vedlikehold – så er det uten tvil garasjehusene våre.

Høsten 2023 fikk vi utført en analyse av betongen for å avdekke hva slags type skader vi har.

Det er firmaet Ødegård og Lund som har utført analysen. De er et uavhengig firma og er eksperter på feltet betong. Vi ble anbefalt og ta denne analysen etter at vi gikk ut på markedet i fjor for å starte prosessen med anbudsinnbydelser.

Rapporten vil bli sendt ut til alle huseiere.

Dette har vist seg og bli et viktig verktøy for det videre arbeidet. Ødegård og Lund vil kunne bistå oss videre.

Vedlikeholdet av garasjeanleggene er så omfattende og så stort at vi vil arrangere et ekstraordinært årsmøte hvor vi kun har dette på agendaen. Vi håper at vi kan få gjort dette innen skolens sommerferie starter.

Det har etter siste brann på p-hus Syd oppstått skjevheter under gjenoppbyggingen som fremsto litt uforklarlige. Vi har vært i kontakt med forsikringsselskap og firma som hadde jobben med å sette disse opp.

Vi har der fått vite at det under byggingen ble anbefalt å sette opp mere lufting pga. varme fra biler. Dette ble imidlertid ikke valg fra Nyjordet Vel da det ville medføre en merkostnad. De er av den oppfatning at det er fukt som oppstår som følge av varme fra biler og kondens som gjør at tak løfter seg og skjevheter oppstår. Dette betyr at det ikke er noen forsikringssak. Det er av samme grunn vanskeligheter med å få åpnet og stengt en del av portene. I skrivende stund venter vi på en tilbakemelding fra Karlshusgarasjene for å se hvordan vi kan avhjelpe dette. Vi ønsker også å få til en ettersynsplan på portene som vi hadde for noen år siden.

Vi som har tregarasjer må se igjennom garasjene våre. De som har svartsopp, må få dette vasket og samtidig se etter mulig råte.

Det må også utbedres med bedre lufting. Det er mulig at dette bør ses på i forbindelse med rehabiliteringen av p husene.

Vi har fått lagt på bark på lekeplassene i fjor som en del av bemerkningene som har stått på flere ettersynsrapporter. 75 kubikk er lagt på og det vil bli etterfylt der det er nødvendig. Det gjelder lekeplass på grend 3 og Grend 2. På lekeplassen på Grend 1 ble det også fjernet ulovlig underlag før ny bark ble lagt på. Her er det nok bark.

På årets dugnad vil det være fokus nettopp på lekeplassene. Det skal byttes elementer på noen lekeapparater, males og byttes ødelagte stokker rundt plassene.

Når dette arbeidet blir gjort vil bemerkningene på årets ettersynsrapport være oppfylt.

Det er imidlertid en kjensgjerning at det er mye å gripe tak i.

Vi har jobbet med og - fremdeles jobber med å få laget en oversikt. Målet er å få dette inn i en vedlikeholdsplan. Dette for å få en oversikt over tidsperspektiv og kostnader og en plan for å følge det opp.

All den tid vi skyver prosjekter foran oss vil det være vanskelig å se den endelige kostnaden på dette, men vi prøver å få et bilde på dette og en mulighet til å forespeile oss kostnadene.

I forbindelse med Hafslund Celsio varslede utskiftning av fjernvarmerørene har vi sett på muligheter for å kunne bruke grøftene de lager til formål som vi vil kunne ha nytte av i fremtidige vedlikeholdsbehov.

Det har imidlertid vist seg at Hafslund Celsio sitt prosjekt haler ut i tid, men vi har sendt forespørsler om dette. Hvordan dette vil utvikle seg vet vi ikke skrivende stund.

Vi har også sendt en forespørsel til Oslo Kommune Vann og avløp vedr. dreneringsproblemer på Grend 3 og Grend 1 – spesielt. Vi vil undersøke om det finnes noen støtteordninger for denne type prosjekter. Det er en kjensgjerning at klimaendringene påvirker hyppigheten av nedbør og mengden av nedbør og derfor er det ikke lenger tilstrekkelig med det avløpet vi har i dag. Og – all den tid at mye av problemene er eller oppstår utenfor våre områder – altså på kommunal grunn ønsker vi å se på en helhet her. Det vil ikke hjelpe grend 1 med avrenning om vi får bedre sluk inne på vårt område – om ikke kommunen løser sitt problem i snuplassområdet f.eks.

I vinter har det blitt betydelig forverring med sluk og overvann. I tillegg til at vi undersøker muligheter for et samarbeid med kommunen, må det regnes med at denne situasjonen blir så prekær at vi må få løst dette. Vi har i skrivende stund arbeider i gang med sluk inne på tunet i Grend 3. Dette sluket må graves opp og gjøres om når telen går. Stake og Grave Service og Pumpeservice hjelper nå til så ikke det blir flom der.

Vi har også store og kostbare problemer med belysningen inne på veiene våre. Stolper som er gamle, fulle av fukt og for lave. Det oppstår ofte jordfeil. Denne vinteren er intet unntak. Dette må fikses. I dag tar vi problemene etter hvert som det oppstår. Dette kan vi ikke fortsette med. Jordfeil er alvorlig og kan medføre at strømtilførsel blir kuttet. Vi har et foreløpig estimat på dette arbeidet opp mot kr 500.000, -

I vinter oppsto det også vannlekkasje ved siden av sikringsskap i p hus Syd. Dette er midlertidig gjort forsøk på å tette. Arbeidet med dette må utføres når det blir tørt. Dreneringen er ikke optimal langs muren på p huset. Igjen – dette blir en del av rehabiliteringen på p husene.

Målet er å få frem smått og stort. Og få sikret at vi får bygget kapital til denne typen vedlikehold.

Dugnad.

Dugnaden 2023 ble flyttet til mai mnd. Dette er nok et bedre tidspunkt da det foregår mye med bl.a skole- og barnehage avslutninger i juni. Dugnadene våre bærer litt preg av at vi kan bli bedre organisert i hva som skal gjøres. Dette vil vi fortsette å jobbe for å få til bedre.

Det er en liten gjeng som er veldig flinke til å gå rund og plukke litt søppel og rydde på eget initiativ. Disse gjør en viktig jobb og det hadde vært fint om flere tok del i denne frivilligheten.

Julegrantenning.

Den tradisjonelle julegrantenningen ble gjennomført på vanlig måte. Vi startet en time tidligere enn hva vi har gjort før. Dette i et forsøk på å få med flere.

Det var veldig kaldt denne dagen, men en liten gjeng stilte opp.

Når vi så telte ned som vi pleier å gjøre, viste det seg at julelysene ikke virket. Dette var selvfølgelig mest trist for de barn og voksne som hadde stilt opp med nisseluer, røde skinn og lykter. Klare for å synge julesanger.

Det var også veldig overaskende for styret som dager i forveien hadde sjekket at alt var i orden og fungerte som det skulle etter at vi hadde fått byttet strømstolpen som hadde blitt påkjørt i løpet av sommeren.

Når vi så dagen etter arrangementet undersøker saken nærmere er det veldig trist å se at juletrelysene hadde vært utsatt for hærverk/sabotasje. Det hang to sett med lys på treet og begge settene var kappet med avbiter.

Nye lys ble innkjøpt og det ble lys på treet.

Nissene våre har gått i pensjon og vi søker derfor om nye nisser.

Vi ser at denne tradisjonen med julegrantenningen ikke trekker så mange beboere som vi ønsker oss. Det er også veldig få som hilser nissetoget på sin vandring gjennom grendene

Vi ønsker oss innspill på hva vi kan erstatte det med.

I styret har det vært forslag på å lage et arrangement med bålpanner og grilling av pølser og marshmallow på en lørdag formiddag i førjulstiden istedenfor. Og gjerne med nisser og utdeling av godispakker.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet.

Vi er forpliktet gjennom lover og regler å ha HMS planer for oppfølginger og utbedringer.

Som tidligere nevnt har vi nå en egen modul i Lettstyrt som skal gjøre dette enklere for oss.

Vi står ansvarlig om det oppstår skader – det være seg barn som skader seg på lekeplassene om disse ikke tilfredsstiller kravene. Eller om noen skader seg under dugnader arrangert av Nyjordet Vel.

Likedan i arbeider arrangert av Nyjordet Vel.

Vi er forpliktet til å følge regler i forbindelse med innkjøp av tjenester.

Vi utarbeider nå rutiner for at alle slike ting skal bli rutinemessig i fremtiden.

Når vi nå er i ferd med å legge inn og tilrettelegge alle nødvendige dokumenter og oppfølgingsrutiner for dette vil det være enkelt i femtiden å følge dette – også når det kommer regelendringer..

Alle våre leverandører må i femtiden undertegne på dokumenter som bekrefter at de følger HMS regler i sine bedrifter.

HMS setter begrensninger for hva slags arbeid som kan gjøres av boligeiere i regi av Nyjordet Vel.

Parkering

Ikke uventet har det skapt et engasjement på parkeringsbestemmelsene vi har innført.

Det er viktig å påpeke her at vi som bor på Nyjordet hver dag i 35 år har brutt reglene i vedtektene våre.

Vi har tillatt oss selv å stå unødvendig parkert i veiene våre. Likedan har biler blitt hensatt langt utover 72 timer på våre merkede plasser.

Opp gjennom årene har det blitt gjort mange forsøk på å få bukt med ukulturen.

Etter som årene har gått har det vært opplagt at problemene bare har økt.

Det har blitt observert biler som ikke tilhører området blir parkert og stått parkert over tid. Det er registrert en økning i hærverk på biler.

Det er grunn til å mene at Nyjordet har blitt brukt som oppstillingsplass for biler som har hatt behov for å stå «i fred» fra parkeringsbestemmelser som blir brukt overalt ellers på Bjørndal.

I tillegg har Nyjordet Barnehage brukt gjesteparkeringen ved innkjøringen som parkering.

Når det da våren og sommeren 2023 ble bøtelagt biler som har hatt sine «faste» plasser i Nyjordveien. (Dette er Oslo kommunes område) Disse bilene ble nå til dels plassert inne på Nyjordets område.

Og – når det under etableringen av El bil laderne var klart at 25% av oss ikke benytter garasjeplassen vår til bil.

Styret har derfor jmf § 8.6

engasjert Unipark til å administrere parkeringsbestemmelser på Nyjordet.

Dette viser seg å ha vært en vellykket ordning. Vi jobber fremdeles med å gjøre tilpasninger som vil gagne oss videre.

Nesten daglig er vi i kontakt med Unipark for å finne de beste løsningene. Utgangspunktet er allikevel gjeldene bestemmelser i vedtektene våre.

Vedtektene er gamle, og dagens parkeringsovervåkning er elektronisk. Det betyr at det er nødvendig med noen tilpasninger. Styret er av den oppfatning at dagens vedtekter gagner oss vel med tilpasningen - som er karantenetid.

§ 10.1 Det er ikke lov å la bilen stå utenfor husene våre. Kun av og pålessing

§ 10.5 Det er ikke lov å stå lenger en 72 timer på samme sted på oppmerkede plasser.

§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.

Tilbakemeldinger vi får er at gjennomkjøringene på veiene våre er halvert. Biler som ikke hører hjemme her er borte. Vi har ikke lenger biler som står parkert over lenger tid. Dette igjen innebærer – som vi har merket spesielt denne vinteren – at parkeringsplassene blir ryddet for snø på en bedre måte.

Og – det er også registrert mye mindre kjøring på nattestid. Vi får tilbakemelding fra de mest berørte veiene om at det er halvert.

For å imøtekomme ønsket om å slippe registrering så blir ikke takene på p-husene kontrollert av p-selskapet. Det er da styret som kontrollerer takene.

Prosedyren er da:

Får vi melding om - eller styrets medlemmer ser at biler blir stående over 72 timer – vil vi ta bilder av gjeldene bil i tre dager.

Dette blir sendt til p-selskapet, som så tar kontakt med eier og varsler om at bilen vil bli tauet.

Styret er ikke sikker på at dette er en god løsning. Styret er selv boligeiere. Det er ikke greit at boligeiere skal passe på naboers parkering.

Vi vil måtte følge med på denne ordningen og gjøre forandringer om vi ser at det er nødvendig.

Det er også nødvendig å gjøre boligeiere oppmerksomme på at vi i prosessen med å registrere tlfnr. inn i parkeringssystemet til stadighet opplever at utenforstående tar kontakt for å bli lagt inn. Det drives til tider et detektivarbeid for å luke ut «falske» forespørsel.

Vi henstiller på det sterkeste til ikke å omtale eller diskutere parkeringsbestemmelsene våre på sosiale medier.

§ 3.6 Det er også viktig at dere som leier bort boligene deres gir oss informasjon om de som til en vær tid leier boligen – og – også når leieboere byttes. Dette også for at vi til en vær tid kan oppdatere de som skal ligge i parkeringssystemet.

Leverandørtjenester.

Det var en spesiell sommer i fjor som startet med tørke og sluttet med flom.

Vi skal ha en evaluering med **Christiania og Sefbo** som har sommervedlikeholdet hos oss. På bakgrunn av fjoråret er det nødvendig å gjøre noen justeringer. Grantreet på Grend 3 skal bli byttet (reklamasjon) på våren for å gi det et bedre vekstgrunnlag.

Og om ikke sommeren var spesiell, så fikk vi også en utfordrende vinter.

Vi vil også gjøre en evaluering av avtalen med **Frode Gran** etter årets sesong. Selv om det ble mye snø og mye kulde og vanskelig kjøreforhold overalt, er det ting som vi ikke er fornøyd med. Gjeldene avtale gjelder ut vinteren 2024/2025.

I dag benytter vi samme avtale med Frode Gran som vi har hatt gjennom mange år.

Vi har hatt et bra samarbeid med **Alpha Elektro**. De sto for alt elektrikerarbeidet i forbindelse med elbil lader prosjektet, og var engasjert av Elaway for denne jobben. Som en følge av det har vi hatt hjelp av de på oppfølgende arbeid med dette og også andre prosjekter.

De er godt kjent med vårt elektriske anlegg og har bistått med bytte av lamper og vært behjelpelig i utarbeidelse av pris på utskiftning av veibelysningen.

Elaway som eier ladeanlegget vårt har hatt kapasitetsproblemer på hjelpetjenesten sin. Vi håper at det skal bli bedre i fremtiden. Fakturering og overføring av penger til Nyjordet Vel fungerer utmerket. Det er flott at vi nå har et system som gjør at alle med el biler nå betaler riktig pris for ladingen sin. Det er nødvendig i denne sammenheng å nevne at det er forbudt å lade på stikkontakt. Vi har noen tilbakemeldinger på at dette gjøres. Vi vil kunne koble fra støm i disse garasjene.

Det kan oppstå en «hickup» på datatilgangen på laderne. Ta kontakt med styret om dere har problemer med å starte laderen. Da vil vi restarte anlegget.

Unipark står som omtalt for administrasjon av parkeringsbestemmelsene. Her er det også som omtalt en pågående prosess for å oppnå best mulig brukervennlighet.

Styret.

Det sittende styret på Nyjordet Vel har veldig mye å gjøre. Det er derfor utrolig bra at vararepresentantene har tatt på seg å være på møter og ta arbeidsoppgaver i styret. Selv om de i utgangspunktet ikke har møteplikt.

Etter at Robert flyttet ble det mer arbeid som skal fordeles på færre personer.

Dette styres ambisjon har vært og er å få gjennomført planlegging og igangsetting av rehabilitering av p- husene. Likedan å få laget en vedlikeholdsplan for p-husene fremover etter rehabiliteringen. Dette er en stor og krevende prosess. På ekstraordinært årsmøte ønsker vi å få lagt frem en samlet plan for prosjektet og en kostnadsoversikt.

Samtidig må det komme på plass en oversikt over alt annet vedlikehold.

Det er viktig at vi som boligeiere ser det store bildet fremover. Vi må ta inn over oss at vi har et boligfelt som er 40 år gammelt snart. At vedlikeholdet burde vært satt søkelys på for flere år siden – gagner det oss ikke å bruke tid på. Utgangspunktet er der vi er nå. Det er også slik at dette må gjøres. Vedlikeholdet vil ellers bare bli mer og mer kostbart til lenger vi venter.

Vi er imidlertid en flott gruppe som står på og har et stort engasjement og et ønske om at Nyjordet skal være et godt og trygt sted å bo og at området skal fremstå som pent og godt vedlikehold.

Får vi til dette vil det bidra til å øke verdien på boligene våre og gjøre Nyjordet til et attraktivt område for fremtidige beboere.

Det er også nødvendig og minne om at styret er sammensatt av beboere på Nyjordet. Vi er naboer og synes det er veldig hyggelig å slå av en naboprat, men ikke nødvendigvis diskutere styrearbeid når vi møtes. Vi har våre jobber og privatliv. Har dere meninger om styrets arbeid så forventer vi at det blir sendt til oss via Lettstyrt.

Mvh

Styret i Nyjordet Vel

v/ styreleder Inger-Lise Hemmingby

NYJORDET VEL ÅRSOPPGJØR

Nyjordet Vel

Årsoppgjør 2023

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Nyjordet Vel Org.nr. 998846471

Utarbeidet av Sefbo Forvaltning AS

Nyjordet Vel

Resultatregnskap år 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Fellesinntekter		1 588 466	1 457 162	1 615 000	2 870 500
Inntekter kabel-TV/ bredbånd		295 560	295 665	300 000	300 000
Andre inntekter	1	17 650	72 026	25 000	25 000
Sum inntekter		**1 901 676**	**1 824 853**	**1 940 000**	**3 195 500**
Kostnader					
Varekjøp		0	7 235	0	0
Lønn	2	237 522	89 754	67 400	170 000
Festeavgift		292 080	292 080	300 000	300 000
Strøm og varme		350 457	590 857	700 000	600 000
Andre driftskostnader	3	37 112	186 487	92 250	99 250
Vaktmester og renhold	4	331 770	219 567	400 000	400 000
Reparasjon og vedlikehold	5	696 991	201 389	660 000	960 000
Forretningsførsel og honorarer	6	149 937	79 605	82 600	82 600
Forsikring		86 450	79 975	80 000	80 000
Andre kostnader	7	23 967	19 077	51 500	51 500
Sum kostnader		**2 206 286**	**1 766 025**	**2 433 750**	**2 743 350**
Driftsresultat		**-304 610**	**58 829**	**-493 750**	**452 150**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		33 196	11 826	2 000	2 000
Finanskostnader		619	70	0	0
Sum finans	8	**32 576**	**11 756**	**2 000**	**2 000**
Resultat		**-272 034**	**70 585**	**-491 750**	**454 150**

Nyjordet Vel

Balanse 2023

	Note	2023	2022
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Maskiner og utstyr		2 583 154	2 583 154
Sum anleggsmidler		**2 583 154**	**2 583 154**
Omløpsmidler			
Kundefordringer		34 153	186 936
Andre fordringer		32 879	0
Forskuddsbetalte kostnader		146 040	64 103
Sum fordringer	**9**	**213 071**	**251 039**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**10**	**1 095 417**	**1 078 962**
Sum omløpsmidler		**1 308 488**	**1 330 000**
Sum eiendeler		**3 891 642**	**3 913 154**

Nyjordet Vel

Balanse 2023

	Note	2023	2022
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		3 680 988	3 680 988
Årets resultat		-272 034	0
Sum egenkapital	**11**	**3 408 954**	**3 680 988**
Gjeld			
Leverandørgjeld		475 466	230 045
Kortsiktig gjeld til det offentlige		894	262
Skyldige lønnskostnader		6 329	1 859
Påløpte kostnader		0	0
Sum kortsiktig gjeld		**482 689**	**232 166**
Sum egenkapital og gjeld		**3 891 642**	**3 913 154**

OSLO , 20.03.2024
Nyjordet Vel

Inger-Lise Hemmingby
Styrets leder

Robert Tidemann Aas
Styremedlem

Karin Kverneland Oyenug
Styremedlem

Jon-Ole Ruud
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

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

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

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

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

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

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

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

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Nøkler	1 350	3 540	10 000	10 000
Portåpner	6 300	2 940	0	0
Postkassestativ	0	61 546	0	0
Diverse inntekter	0	4 000	15 000	15 000
Annen driftsrelatert inntekt	10 000	0	0	0
Sum andre inntekter	**17 650**	**72 026**	**25 000**	**25 000**

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Lønn til ansatte	46 500	32 500	0	10 000
Styrehonorar	0	50 550	67 400	160 000
Feriepenger	4 470	0	0	0
Feriepenger beregnet	0	1 859	0	0
Arb giveravg av feriepenger	0	262	0	0
Godtgjørelse til styre	157 200	0	0	0
Arbeidsgiveravgift	28 722	4 583	0	0
Arbeidsgiveravgift av påløpte	630	0	0	0
Sum lønnskostnader	**237 522**	**89 754**	**67 400**	**170 000**

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP.
Styrehonorar til fordeling for 2023 er kr. 157 200 . Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg. Utbetaling skjer etter årsmøtet.

Note 3 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Refusjon strøm	-134 310	12 641	0	0
Deltagelse dugnad, refundert	18 000	7 800	0	0
Container	15 166	21 397	20 000	20 000
Div driftskostnader	9 147	13 231	62 500	62 500
Uteområde	149	103 559	0	0
Leie lokale	6 000	11 500	0	0
Leie inventar	14 220	0	0	0
Leie datasystemer	42 660	0	0	0
Leie transportmidler	1 369	0	0	0
Annen leiekostnad	14 220	0	0	0
Driftsmateriale	0	229	9 750	9 750
Datautstyr	3 599	7 590	0	7 000
Rekvisita	0	250	0	0
Telefon	0	2 243	0	0
Drivstoff	936	0	0	0
Parkering / bom	45 956	0	0	0
Tap på fordringer	0	6 049	0	0
Sum andre kostnader	**37 112**	**186 487**	**92 250**	**99 250**

Note 4 Vaktmester og renhold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmester	12 750	9 375	0	0
Vintertjenester	319 020	210 192	400 000	400 000
Sum vaktmester og renhold	**331 770**	**219 567**	**400 000**	**400 000**

Note 5 Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold	0	3 326	500 000	700 000
Vedlikehold elektro	17 643	402	0	0
Vedlikehold garasjeanlegg	206 250	93 720	160 000	260 000
Vedlikehold uteområde	446 037	14 676	0	0
Vedlikehold porter	3 032	9 245	0	0
Vedlikehold gatelys	0	37 500	0	0
Reparasjon og vedlikehold	0	6 888	0	0
Vedlikehold ekstraord.	20 999	0	0	0
Garasjeport/inngangsdører	3 032	35 632	0	0
Sum vedlikehold	**696 991**	**201 389**	**660 000**	**960 000**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Regnskapshonorar	6 806	5 938	0	0
Forretningsførsel	74 391	31 250	82 600	82 600
Andre forvaltningstjn.	18 140	0	0	0
Honorar for juridisk bistand	50 600	5 713	0	0
Honorar annet	0	36 705	0	0
Sum honorar	**149 937**	**79 605**	**82 600**	**82 600**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kontorrekvisita	1 127	6 277	0	0
Datakostnader	4 988	1 132	0	0
Møter, kurs, oppdatering o.l.	1 871	0	0	0
Porto	563	79	0	0
Kontingent, fradragsberettiget	400	400	0	0
Kontingent, ikke	400	0	0	0
Velferd	0	0	54 000	54 000
Øreavrunding	1	0	0	0
Bank	7 402	3 143	-2 500	-2 500
Annen kostnad,	7 215	8 046	0	0
Sum andre kostnader	**23 967**	**19 077**	**51 500**	**51 500**

Note 8 Finans

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Annen renteinntekt	12 750	3 937	2 000	2 000
Renter og purregebyr kunder	10 564	141	0	0
Renteinntekt eier	1 438	0	0	0
Utbytte Gjensidige	8 444	7 748	0	0
Sum finansinntekter	**33 196**	**11 826**	**2 000**	**2 000**
Morarente og purregebyr	619	70	0	0
Sum finanskostnader	**619**	**70**	**0**	**0**
Sum finans	**32 576**	**11 756**	**2 000**	**2 000**

Note 9 Fordringer
Fordringene er vurdert til pålydende. Fordringene består av:

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Kundefordringer	34 153	186 936
Sum kundefordringer	**34 153**	**186 936**
Andre kortsiktige fordringer	32 879	0
Sum andre kortsiktige fordringer	**32 879**	**0**
Forskuddsbetalt faktura	146 040	64 103
Sum andre fordringer	**146 040**	**64 103**
Sum fordringer	**213 071**	**251 039**

Andre forskuddsbetalte er Festeavgift

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Note 10 Bank
Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto i Dnb kr 302 397
Og sparekonto i Dnb kr 793 019

Note 11 Note egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Egenkapital 01.01	3 680 988	3 610 403
Årets resultat	- 272 034	70 585
Egenkapital 31.12	**3 408 954**	**3 680 988**

Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler 01.01	**1 097 834**	**1 027 249**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-272 034	70 585
B. Årets endring i disponible midler	-272 034	70 585
C. Disponible midler 31.12	**825 800**	**1 097 834**

I hht regnskapslovens bestemmelser, skal ikke avdrag utgiftsføres over resultatregnskapet. I stedet skal avdrag synliggjøres i note over disponible midler.

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Disponible midler er inklusive vedlikeholds avsetningen, jfr.egen note.

FERDIGATTEST

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII * 68 30 40
Oslo 5

Approbasjon **Ark 1**
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	176/1 m.fl. Nyjordet, Bjørndal, Rekke 4	Journalnr.	85/2256
Arbeidets og bygningens art	Rekkehus med boder	Innlevert	9.5.85
Byggherre	Murm. Trygve Brudevold, Grevegården 24, 1320 Stabekk.		
Anmelder	Brudevold Consult A/S, Grevegården 24, 1320 Stabekk		

OHO/BH

Oslo, den 28. juni 1985

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning av 24.6.85 på kartet.

De innsendte støymålinger er oversendt helserådet til uttalelse. Eventuelle pålegg i den forbindelse vil bli ettersendt.

Det må redegjøres for konstruksjoner.

Ventilasjon må anordnes i henhold til kap. 47 i gjeldende forskrifter.

Rørleggerarbeidet må meldes til og godkjennes av vann- og avløpsverket.

Adkomsten må være i samsvar med byggeforskriftenes kap. 23:2 og interne veier være avpasset for rullestolsbrukere.

Yttervegger og golv mot terreng må isoleres mot kulde og fuktighet.

Varmeisolasjon av yttervegger, dører og vinduer må tilfredsstille kravene i byggeforskriftenes kap. 53.

Balkonger må utføres i samsvar med byggeforskriftenes kap. 44:2.

Vinduer med løse, utenpåliggende sprosser kan ikke godkjennes.

Endelig sokkelhøyde og terrengutforming må godkjennes på stedet av vår overingeniør.

Boder må isoleres og ventileres for formålet.

Tilstøtende område må sikres med gjerde e.lign.

Man vil ikke motsette seg det innsendte fargeforslag, men det bør tilstrebes noe mer variasjon, spesielt når fargene er de samme som for de felt som allerede er under bygging. Ruteformatene er forskjellige. Disse bør være like. Skillevegg mellom leilighetene må uføres som B 30 vegg opp til taktekkingen og sportsbod må kles minimum A 10 - som vist med rødt på plantegningene.

Soverom 12.5 m2 burde vært noe bredere, minimum 3.2 m og døren noe annerledes plassert slik at det blir plass for flere skap hvis ønsket.

Fortsettes

Approbasjon.

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
176/1 m.fl. Nyjordet, Bjørndal, rekke 4-	85/2256	1-2-

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [X] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B' Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [X] C. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [X] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventillasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

Vedl. rekke 1

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Skj. B 17 B

Knut-H. Andersen
Sjefarkitekt

O. Hanche-Olsen.

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

GENERELLE BESTEMMELSER

1. Byggearbeider som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedrørende konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.
2. Er arbeidet ikke satt i gang seinest 3 år etter at søknad om byggetillatelse er approbert, faller approbasjonen bort. Søknad om fornyelse kan innsendes før 3 -års-fristen er utløpt, kfr. § 96 i bygningsvedtekt for Oslo.
3. Etter at byggetillatelse (gravetillatelse) er gitt skal oppmålingsvesenet påvise og kontrollere bygningens beliggenhet, samt angi en utgangshøyde. Når en bygnings sokkelhøyde (gesims) ikke er fastsatt i reguleringsplanen, skal forslag til høyde i samsvar med approberte tegninger vises på oppsatte salinger. Sokkelhøyden, eventuelt med mindre justeringer, skal godkjennes av bygningskontrollen på stedet og kontrolleres av oppmålingsvesenet.
4. Arrondering, sammenføyning og deling rekvireres i Oslo oppmålingsvesen.
5. Installasjon av oljefyringsanlegg, oljefyrt ildsted og tank for fyringsolje og petroleum, samt spesielle ovner og anlegg må anmeldes til Oslo brannvesen, avd. for byggesaker, fyringsanlegg m.v.
6. Rørleggerarbeidet må anmeldes til Oslo vann- og kloakkvesen, rørleggeravdelingen.
7. Elektriske installasjoner må anmeldes til Oslo Lysverker, anleggsavdelingen.
8. Bygningskontrollens godkjennelse av planene medfører ingen rett til overfor Oslo Lysverker å gjøre krav på elektrisk oppvarming. Selv om det idag ikke finnes noen restriksjoner for levering av strøm til bolig-oppvarming, vil leveringsmulighetene til småhus i eksisterende boligområder på grunn av det lokale fordelingsnett, være begrenset. Tilsagn fra Oslo lysverker om nødvendig krafttildeling, må derfor innhentes.
9. Elektrisitetsforskriftene krever at det skal etableres en jordelektrode. Denne kan utføres på flere måter avhengig av fundamenteringsmetoden. For å unngå unødvendige omkostninger bør De så tidlig som mulig henvende Dem til en elektroinstallatør eller Oslo Lysverker, tilsynskontoret.
10. Stillaser og byggegjerder på gategrunn, skal anmeldes til Oslo kommunale Arbeidstilsyn.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 · 0560 OSLO 5 · 68 30 40

GV/lw

Oslo, den 13.11.1987

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Journalnr. 85/2256

Arbeidssted
Gnr.176, bnr.1 m.fl., rekke 4, Nyjordet, Bjørndal.

Arbeidets art
Nyybygg.

Avsluttende synsforretning
26.8.1987

Bygningens art
Rekkehus med boder.

Byggherre
Murmester Trygve Brudevold, Grevegården 24, 1320 Stabekk.

Byggemelder
Brudevold Consult AS, Grevegården 24, 1320 Stabekk.

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

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

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

For bygningssjefen

.....
Overingeniør

G. Valo

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

Skj. c14. ANDVORD.

BYGGETEGNINGER

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Notatblad

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	176/1 m.fl. Nyjordet, Bjørndal, rekke 4	Journalnr.	85/2256
Arbeidets og bygningens art	Rekkehus m/boder	Innlevert	9.5.85
Byggherre	Murm. Trygve Brudevold, Grevegården 24, 1320 STABEKK		
Anmelder	Brudevold Consult A/S, Grevegården 24, 1320 STABEKK		

1		16		31		46		61		76		91							
2		17		32		47		62		77		92							
3		18		33		48		63		78		93							
4		19		34		49		64		79		94							
5		20		35		50		65		80		95							
6		21		36		51		66		81		96							
7		22		37		52		67		82		97							
8		23		38		53		68		83		98							
9		24		39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		71		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

Jnr. _____

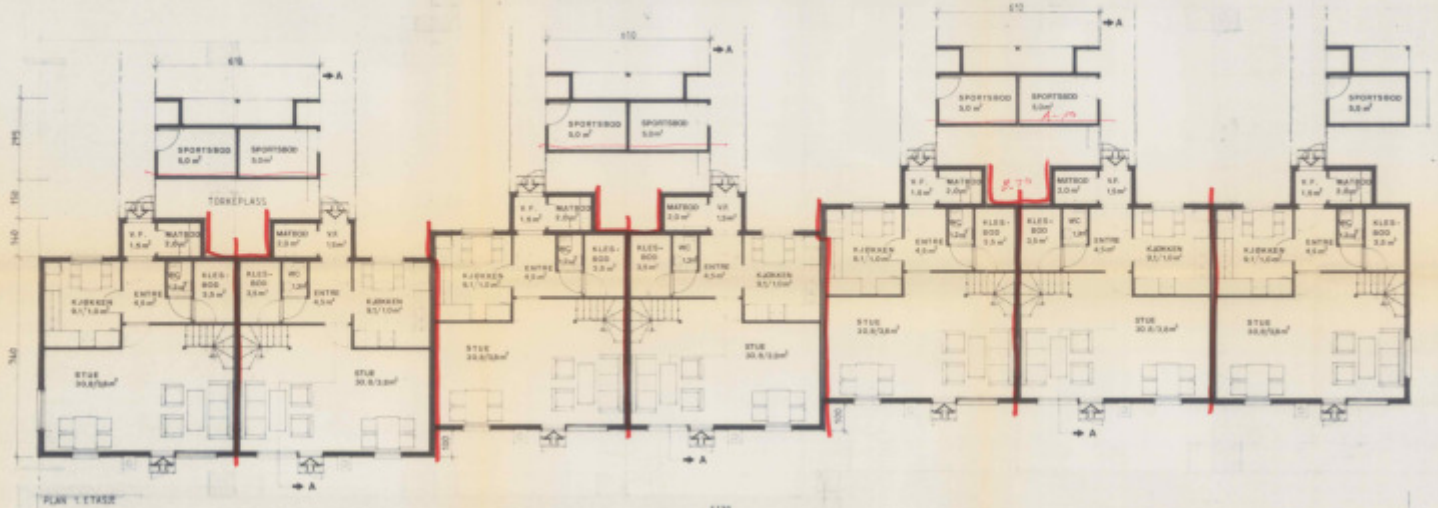
Sendes oppmålingsvesenet 28/6-85

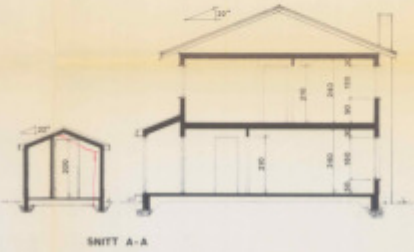
SEND BYGGETILLATELSE 15/10.85 RW

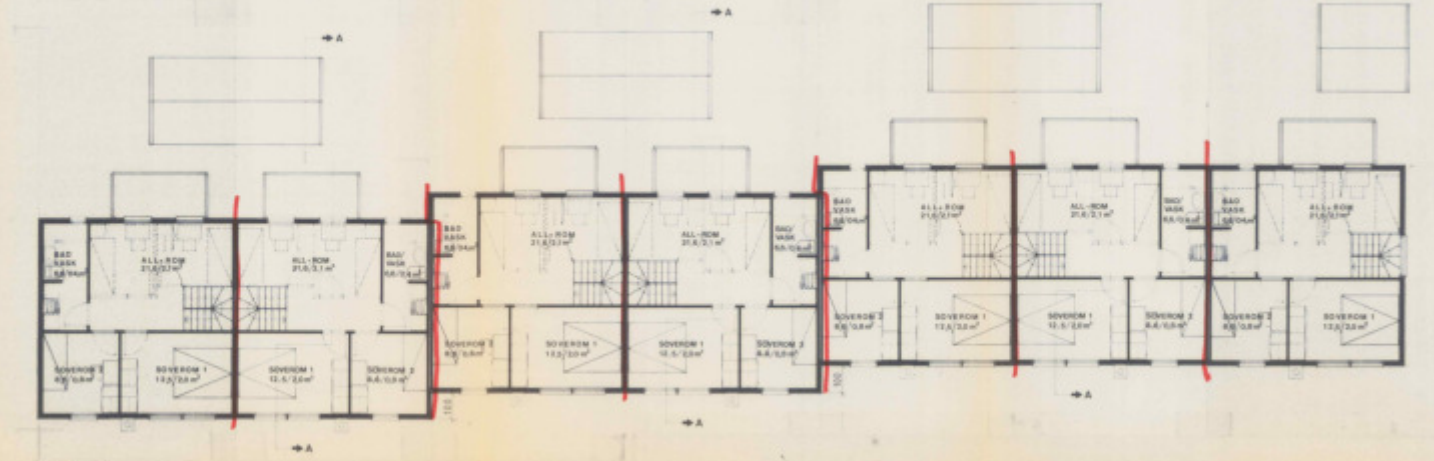
15-10-85 kp

Kart sendt oppmålingsvesenet 17-10-85 A.S.

Meldt GAB F 23/4-86. HEZ







HUSREKKE 4

REV		DATO	SIGN
BYGGHERRE	TRYGVE BRUDEVOLD. GREVEGÅRDEN 24. 1320 STABEKK. TLF. 12 04 00		
P	BRUDEVOLD CONSULT AS - Tlf 120400		
A	BC AS v/ARK. PER LUNDEN	PROSJEKT	NYJORDET. BJØRNDAL
R	BC AS v/ING. ROLF JØRGENSEN	HUSREKKE 4, HUSTYPE A	BTA=119,5 M²
V	BC AS v/ING. ROLF JØRGENSEN	LEIL. NR. 12,13,14,15,16 17 OG 18	BRA=103,5 M²
E		PLANER OG SNITT	BA = 68,5 M²
TEGNET AV: AGM	KONSTR AV: PL	KONSULENT	DATO: 10.4.85 MÅLESTOKK: 1:100
BRUDEVOLD CONSULT AS Rådgivende ingeniør- og arkitektkontor Grevegården 24, 1320 Stabekk Tlf. (02) 12 04 00			TEGN NR: A 807-206 REV:



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD

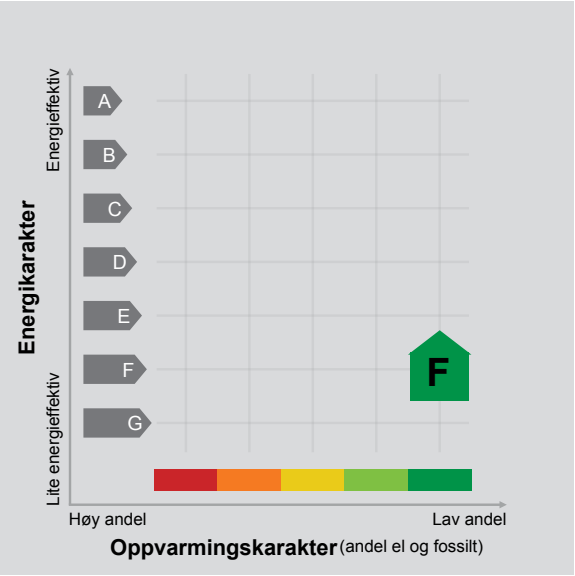
2

REV.		DATO	SIGN.
BYGGHERRE	TRYGVE BRUDEVOLD, GREVEGÅRDEN 24, 1320 STABEKK 12 04 00.		
P	BRUDEVOLD CONSULT AS– TF 1204 00		
A	BC AS v/ARK. PER LUNDEN	PROSJEKT MYJORDET, BJØRNDAL	
R	BC AS v/ING. ROLF JØRGENSEN	RADHUSREKKE 4- HUSTYPE A	
V	BC AS v/ING. ROLF JØRGENSEN	FASADER	
E			
TEGNET AV: AGR	KONTR. AV: PL	KONSES. AV:	DATO: 18.4.85 MÅLESTOKK: 1:100
BRUDEVOLD CONSULT AS		TEGN NR: A 807-207	REV:

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Nyjordstubben 17
Postnummer	1275
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	176
Bruksnummer	135
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81005338
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-112449
Dato	29.04.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere automatikk på utebelysning
- Følg med på energibruken i boligen
- Vask med fulle maskiner
- Slå el.apparater helt av

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1986
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	104
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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.

Tiltak 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.

Tiltak 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.

Tiltak 8: 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.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: 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.

Tiltak 12: 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.

Tiltak 13: 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.

Tiltak 14: 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.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 16: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 20: Isolering av gulv mot grunn

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Nyjordstubben 17
Gnr. 176 Bnr. 135 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
38-25-0375

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Adnan Nabi
Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 47 26 74 86
E-post: adnan.nabi@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater