

Nyjordstubben 158



Velkommen til

Nyjordstubben 158



Salgsoppgaven produsert 5. november 2025

Nyjordet

Rekkehus over 2 plan| Garasje | 3 soverom | Solrik terrasse m/overbygg og hage | Barnevennlig

Prisantydning	4 550 000,-
Omkostninger	116 130,-
Totalpris	4 666 130,-
BRA-i	105 kvm
Totalt BRA	113 kvm
Soverom	3
Etasje	2
Boligtype	Rekkehus

Byggeår	1986
Ansvarlig megler	Kristoffer J.S Johannessen
Telefon	951 27 617
E-post	k.johannessen@nordvikbolig.no
Megler	Aksel Bredesen
Telefon	468 89 847
E-post	a.bredesen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Attraktivt rekkehus på Nyjordet. Boligen ligger stille og rolig til på øvre del av feltet, med gode solforhold og skjermet hage.

- I boligen er det et 3 soverom, adskilt kjøkken, romslig stue med spisestue. Det er utgang til markterrasse med utestue og hage. Garasjeplass.
- Rekkehuset går over 2 etasjer og inneholder følgende:
- Entre, gang og trapp, 3 soverom, baderom, separat toalett, kjøkken, stue og spisestue, utvendig bod.

- Rekkehus over 2 plan
- 3 soverom
- Baderom med varme i gulv
- Adskilt kjøkken
- Hage ved inngangsparti og redskapsbod
- Sydvestvendt terrasse på ca.36 m2
- Barnevennlig område
- Fjernvarme med nyere radiatorer
- Lagringsloft
- Garasje

Arealer og innhold

BRA-i:	105 kvm
BRA-b:	8 kvm
Totalt BRA:	113 kvm
TBA:	32 kvm

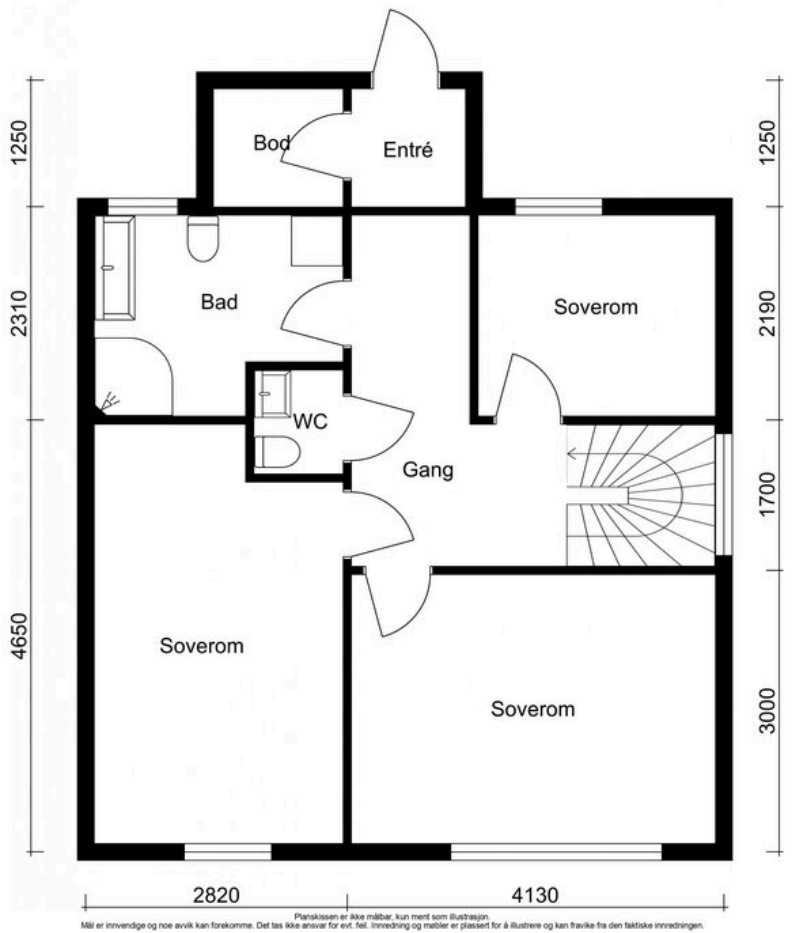
Beskrivelse

Rekkehus
Kjeller:
BRA-i: 50 kvm. Kjøkken, spisestue, stue
Total BRA: 50 kvm.
TBA: 32 kvm.

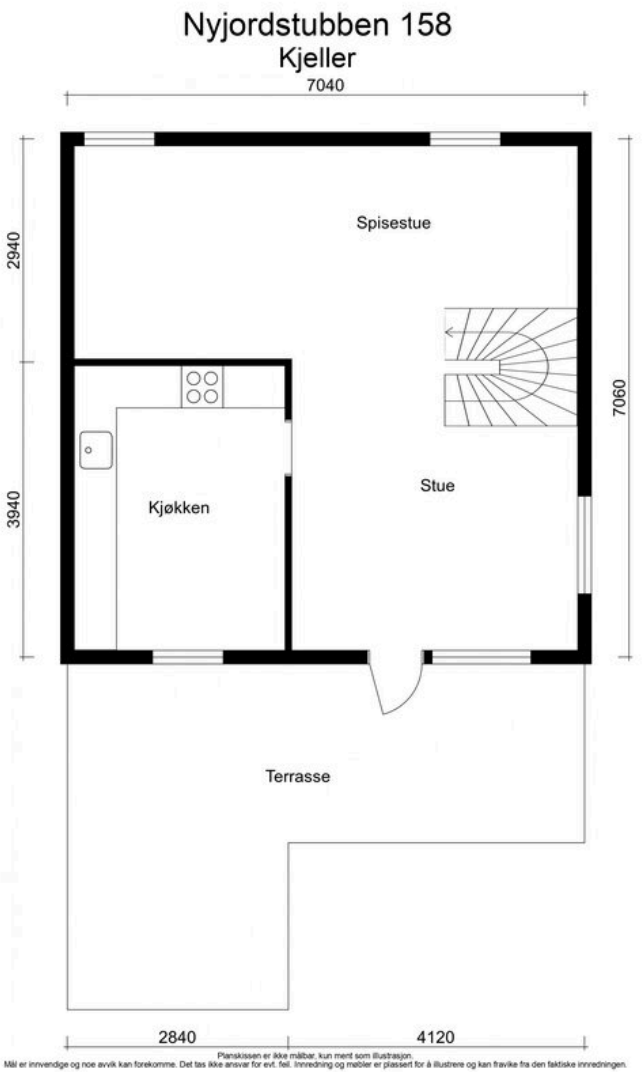
1. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Tre soverom, bad, bod, toalettrom
BRA-b: 8 kvm.
Total BRA: 63 kvm.

Nyjordstubben 158

1. Etasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som illustrasjon.
Mål er innvendige og noe avvik kan forekomme. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er plassert for å illustrere og kan fravike fra den faktiske innredningen.



Forklaring av bilde/rommet




Bathroom
Before leaving...


















CAFE
first coffee
BOSCH



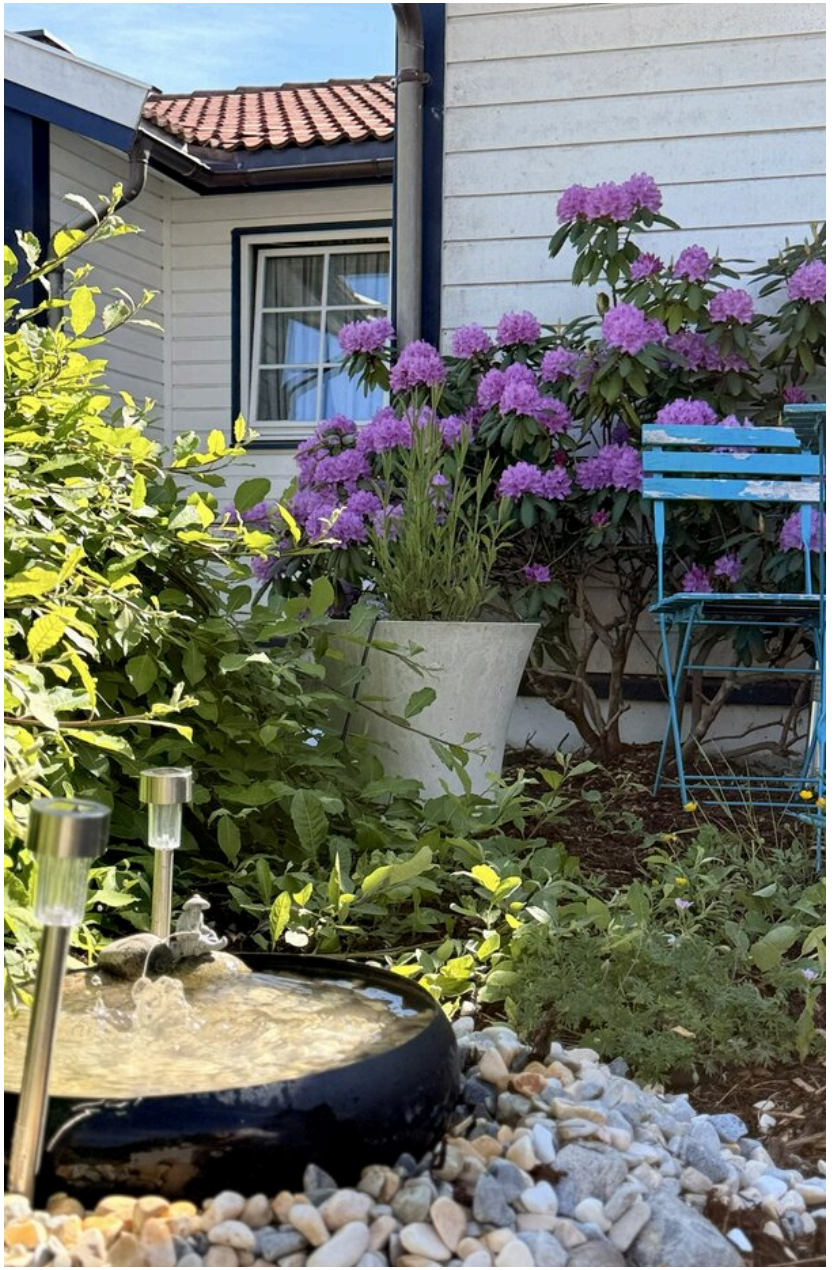












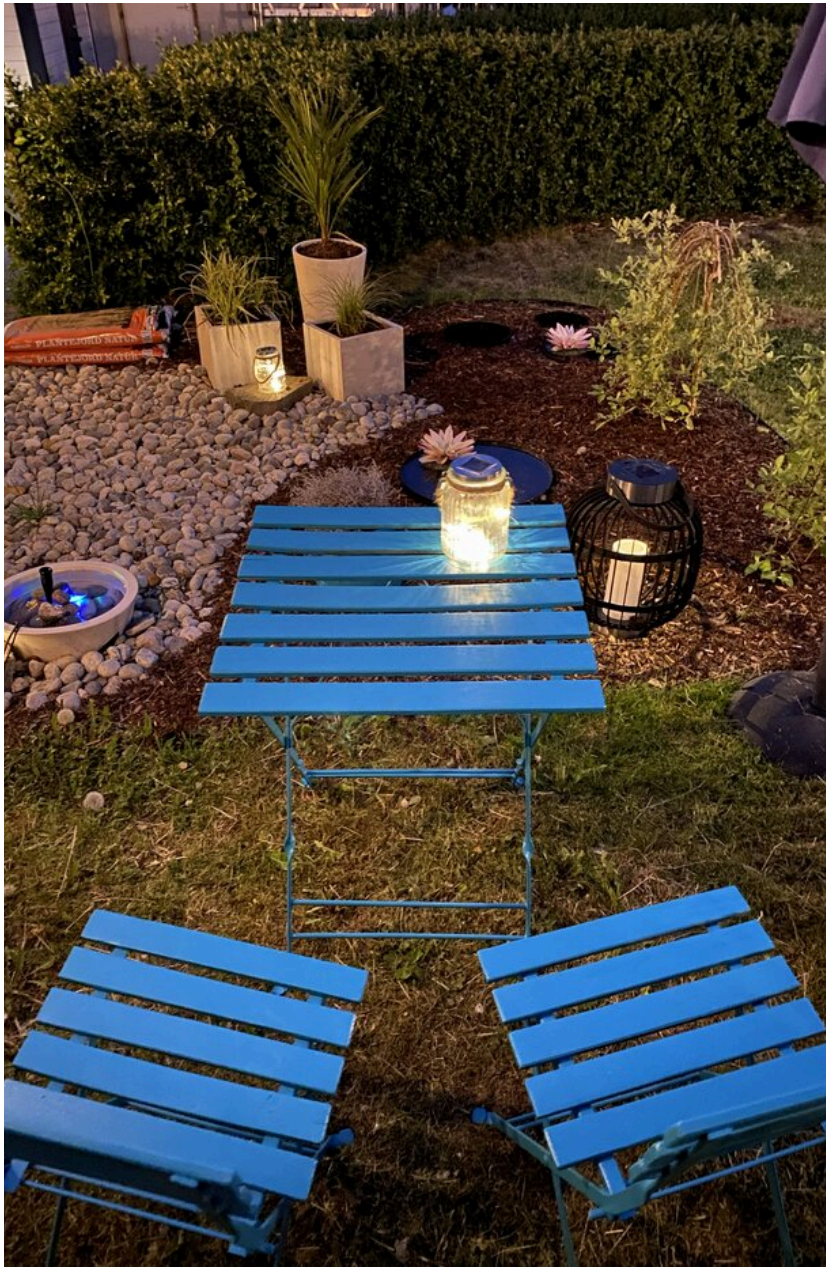





MUSTAFAR
KASHYYY


AGOBAH









Informasjon

Nyjordstubben 158

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
44-0103/25

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eiet)

Adresse og betegnelse
Nyjordstubben 158, 1275 OSLO
Gnr 176, bnr 199 i Oslo kommune

Selger
Sven Aanesen

Kjøpesum og omkostninger
4 550 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
113 750,- (Dokumentavgift)
1 000,- (Innmelding Nyjordet Vel)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
14 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
116 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
130 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 666 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 680 830,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1986

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 105 kvm
BRA-b: 8 kvm
Totalt BRA: 113 kvm
TBA: 32 kvm

Beskrivelse:
Rekkehus
Kjeller:
BRA-i: 50 kvm. Kjøkken, spisestue, stue
Total BRA: 50 kvm.
TBA: 32 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Tre soverom, bad, bod, toalettrom
BRA-b: 8 kvm.
Total BRA: 63 kvm.

Innhold

Attraktivt rekkehus på Nyjordet. Boligen ligger stille og rolig til på øvre del av feltet, med gode solforhold og skjermet hage.

I boligen er det et 3 soverom, adskilt kjøkken, romslig stue med spisestue. Det er utgang til markterrasse med utestue og hage. Garasjeplass.
Rekkehuset går over 2 etasjer og inneholder følgende:
Entre, gang og trapp, 3 soverom, baderom, separat toalett, kjøkken, stue og spisestue, utvendig bod.

- Rekkehus over 2 plan
- 3 soverom
- Baderom med varme i gulv
- Adskilt kjøkken
- Hage ved inngangsparti og redskapsbod
- Sydvestvendt terrasse på ca.36 m2
- Barnevennlig område
- Fjernvarme med nyere radiatorer
- Lagringsloft
- Garasje

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Entre, baderom, wc, 3 soverom, stue og spisestue, kjøkken.

1. etasje
Entré/trappegang:
Romslig entre med skyvedørsgarderobe for sko og klær. Eier har byttet ut radiatorer i hele boligen. Elektronisk kodelås til inngangsdør.

Soverom 1 - 3:
Det er tre soverom i 1.etasje. Et hovedsoverom og to rom som i dag benyttes som barnerom. Det er god plass til enkel-/dobbeltseng. Eventuelt kommode, skrivepult og nattbord. Garderobeskap følger.

Separat toalett:
Separat wc vegg i vegg med baderom. Frittstående toalett og vegghengt servant.

Badeorm:
Baderom med servant, underskap og speil. Det er frittstående wc og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Varmekabler i gulv.

Boder/lagringsloft:
Kott ved entre, lagringsloft med stige som trekkes ned fra taket i entre.

U. etasje:

Stue:
Åpen og luftig stueløsning med definerte soner, og utgang til vestvendt terrasse på ca. 24 kvm. Mulighet for flere innredningsløsninger, eventuelt også adskille et ekstra rom.

Kjøkken:
Romslig adskilt kjøkken med spiseplass ved kjøkkenvinduet. Kjøkkenet består av en kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er avsatt plass til kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin. Hvitevarer medfølger.

Overflater innvendige gulv:
Gulv av parkett, laminat, vinyl og fliser.

Overflater innvendige vegger:
Vegger med malte flater og fliser.

Overflater innvendig himling:
Himlinger med malte slette plater.

UTVENDIG:
Terrasse:
Hyggelige terrasse med adkomst fra stue, deler av terrassen er overbygget med varmelamper i tak.
Levegg/overbygg ca. 12 kvm.

Utvendig bod ved inngangsparti
Egen utvendig bod på ca. 8 kvm for redskaper.

Parkering

Det følger biloppstillingsplass i lukket garasjeanlegg. Plassen er midtstilt. Det er ladeboks på plassen og infrastruktur i garasjeanlegget. Les Viktig informasjon om rehabilitering av garasjeanlegg og kostnadsestimat.

Bygningssakkyndig

Jonas Haugane

Byggemåte

REKKEHUS

Utvendig:

Taktekking: Type tekking: Takstein.
Alder: Ukjent, trolig fra byggeår (1986)

Undersøkt fra: Utvendig bakkenivå. Inspeksjon fra bakkenivå gir begrenset mulighet for å vurdere detaljer på taket. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket
kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takstein er ikke flyttet for å inspisere undertaket eller konstruksjonsoppbygningen fra utsiden, da en slik undersøkelse ikke ble vurdert som sikkerhetsmessig forsvarlig ved befaringstidspunktet. Vurderingen er basert på alder og enkle, synlige observasjoner fra bakkenivå, uten bruk av drone, stige eller andre

hjelpemidler.

Nedløp og beslag: Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.
Alder: Ukjent, trolig fra byggeår (1986)

Bortledning av vann:
Nedløp har utkast på tomten.
Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, detaljert lengre ned i rapporten

Elementer er visuelt undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer på flere områder. Det er ikke gjort funksjonstester.

Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag kun er inspisert fra bakkenivå, og ettersom det var tørt klima på befaringsdagen var det ikke mulig å avdekke eventuelle lekkasjer i skjøter og overganger.

Veggkonstruksjon: Hovedkonstruksjon: Yttervegger av tre
Fasade/kledning: Yttervegger er kledd utvendig med panel

Undersøkt fra: Utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Vurderingen er basert på synlige forhold, uten bruk av stige, drone, inngrep eller demontering. Det er utført stikkprøvekontroll med et skarpt redskap på enkelte utvalgte steder for å undersøke etter skader, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme. Veggkonstruksjonens fulle oppbygging kan ikke vurderes visuelt, da den er skjult bak fasaden. Full vurdering av hele konstruksjonen, inkludert skjulte forhold, krever destruktive undersøkelser, som ikke inngår i denne kontrollen.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Takkonstruksjon/Loft: Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan.
Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.
Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen.

Vinduer: Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 1985

Et utvalg av vinduene er visuelt undersøkt ved stikkprøver.
Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Dører: Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 1985.

Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Type: Terrasse
Adkomst fra: Inngangsparti
Himmelretning: Sørvest
Konstruksjon: Bjelkelag i tre, kledd med terrassebord.
Størrelse: ca. 32 m²
Rekkverk/fallsikring: Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er under 0,5 meter. Det stilles ikke krav til rekkverk når høydeforskjellen er under 0,5 meter

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

Det bemerkes at terrasser har et generelt behov for vedlikehold og utskifting av bord og beising må påregnes.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Type etasjeskiller: Etasjeskiller i trebjelkelag.
Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Det er utført en enkel horisontalmåling på to måter:

1. Lokalt avvik: Måling av fem punkter innenfor et område på 2 meter på tilfeldig valgt sted.
2. Totalt avvik: Måling ved ett punkt langs hver vegg samt ett punkt omtrent midt på gulvet.

Målingene ble gjennomført med linjelaser som stikkprøver på tilgjengelige flater, uten å flytte møbler. Den avdekker ikke nødvendigvis alle skjevheter, og nye målinger kan gi andre resultater som kan påvirke vurderingen. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Etasjeskilleren kontrolleres ved visuell observasjon av synlige overflater, samt enkel horisontal måling for å registrere eventuelle høydeforskjeller. Det gjøres en enkel belastningstest for å avdekke merkbar svikt eller vibrasjoner. Det foretas ingen åpning av konstruksjonen, og skjulte deler som bjelkelag, isolasjon eller undergulv blir ikke inspisert. Målinger eller beregninger av styrke og stivhet utføres ikke.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Alder: Ukjent
Synlig fuktsikring: Det er registrert grunnmursplast enkelte steder, og det mangler topplist

Fuktsøk: Det er utført fuktsøk med overflateindikator (Protimeter MMS3) som stikkprøvekontroll på utvalgte punkter på innsiden av grunnmuren. Målingene viste ingen indikasjoner på unormal fukt.

Metoden har begrensninger, da den kun registrerer fukt nær overflaten på de undersøkte områdene, og ikke gir informasjon om dypere lag eller faktisk fuktinnhold i materialet.

Drenering rundt en bygning skal lede bort vann fra grunnen og grunnmuren for å beskytte konstruksjoner mot fukt. Hvordan dreneringen er utført varierer med bygningens alder og konstruksjon.

Drenssystemer ligger normalt skjult under bakken, og det er derfor ikke mulig å se hva som finnes, eller vurdere fullstendig tilstand og funksjon uten å gjøre inngrep, som graving. Slike undersøkelser inngår ikke i denne typen vurdering. Vurderingen er basert på synlige forhold ved befaringen og det som er opplyst om alder. Tegn på fukt eller andre avvik kan variere med årstid, vær og klima, og vil ikke nødvendigvis være synlige på befaringstidspunktet.

Punktet må sees i sammenheng med, terrengforhold og bortledning av takvann.

Grunnmur og fundamenter: Type fundament: Ukjent, da disse er skjult under terrenget. Fundamenter er ikke vurdert.

Type grunnmur: Betong. Store deler av grunnmuren er skjult og kan ikke fullt ut undersøkes.

Inspisert fra: Innsiden av kjelleren, og utvendig.
Store deler av grunnmuren er skjult og kan ikke fullt ut undersøkes. Vurderingen baserer seg på hva som er synlig under befaringen.

TG2
Taktekking
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekkingen har passert halvparten av forventet brukstid. Når materialer eldes, øker risikoen for svekket funksjon, eksempelvis i form av slitasje, lekkasjer eller redusert tetthet. Selv om det ikke er registrert konkrete skader ved befaring, må videre aldring og gradvis svekkelse påregnes.

Nedløp og beslag
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Nedløp og beslag har passert halvparten av forventet brukstid. Aldrings- og slitasjetegn kan føre til redusert funksjon, særlig ved store nedbørsmengder eller isdannelser.

Veggkonstruksjon
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er ikke registrert tilfredsstillende lufting av takkonstruksjonen. Etter dagens byggeskikk anses lufting som viktig for å sikre uttørking og redusere risikoen for fuktskader, kondensering og muggvekst. Bygget er oppført i en tid hvor krav til lufting ofte var mindre strenge enn i dag. Manglende lufting gir økt risiko for skader over tid.

Takkonstruksjon/Loft
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Undertak er av sutakplater. Ved befaring ble det registrert synlige fuktskjolder på platene, noe som indikerer at konstruksjonen har vært utsatt for fuktbelastning. Fuktskjolder kan være et resultat av tidligere lekkasjer, kondensproblematikk eller utilstrekkelig lufting. Selv om det ikke nødvendigvis foreligger aktiv lekkasje på befaringstidspunktet, representerer dette en økt risiko for følgeskader.
Konsekvens/tiltak: Lufting/ventilering bør forbedres.

Vinduer
Det er påvist andre avvik:. Et vindu i 1. etasje har behov reparasjon. Lukkemekanismen er ødelagt noe som gjør vinduet vanskelig å låse. Det er mulig at vinduet kan repareres med reservedeler, men det kan også bli behov for å skifte ut vinduet. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avklare utbedringstiltak.

Dører
Det er påvist andre avvik:. Balkong- og ytterdører er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder øker risikoen for slitasje på tetningslister, hengsler, låsemekanismer og overflater, samt nedsatt isolasjonsevne.

Innvendige trapper
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Konsekvens/tiltak: Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

1. etasje - Bad - Overflater vegger og himling
Det er påvist andre avvik:. TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

1. etasje - Bad - Overflater Gulv
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist andre avvik:. Det er påvist at gulvet har utilstrekkelig fall mot sluk. Når fallet er for svakt, vil vann kunne bli stående igjen på gulvoverflaten.

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid, samt ikke tilfredsstillende fall på gulv. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.
Konsekvens/tiltak: For lite fall kan medføre at vann blir liggende i dammer, noe som gir økt slitasje på fuger og fliser, samt høyere fuktbelastning på gulvoverflaten. Over tid øker dette risikoen for fuktskader og nedsatt levetid på tettesjiktet. Utbedring vil normalt kreve oppbygging av nytt gulv med korrekt fall, inkludert nytt tettesjikt og overflate.

1. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. - Det er ikke konstatert membran på badet. Dersom badet er bygget opp med membran er det viktig å merke seg over halvparten av forventet brukstid er passert og at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

1. etasje - Bad - Ventilasjon
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kjeller - Kjøkken - Overflater og innredning
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.
Konsekvens/tiltak: Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

1. etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Avløpsrørene i boligen er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Rørenes funksjon fremstår som tilfredsstillende på befaringstidspunktet, men levetiden må anses redusert i et normalperspektiv. Skjulte deler av rørsystemet kan ikke kontrolleres visuelt, og det er derfor usikkerhet knyttet til den faktiske tilstanden.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Elektrisk anlegg
Generell kommentar: Det er ikke avdekket feil eller mangler ved visuell kontroll, men dette gir ingen garanti for at anlegget er uten feil eller mangler. For full kontroll av det elektriske anlegget anbefales det en kontroll av en autorsiert elektrikker.

Fuktsikring og drenering
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Dreneringen har passert halvparten av forventet brukstid, og utskifting eller tiltak bør derfor påregnes i et normalperspektiv.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Følger:

- Komfyr/ovn
- Utegrill
- Pumper og opplegg for karpedam
- Fryseboks i utebod

Kan følge på forbehold i bud:

- kjøleskap m frys
- Vaskemaskin
- Tørketrommel
- Oppvaskmaskin

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av

kjøper.

Adgang til utleie

Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - grønn

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Fjernvame via radiatorer.

Fra Hafslund Celsio som faktureres direkte til eier:

Fjernvarme tappevann: 2024: 650 kWt

Fjernvarme varme: 2024: 8222 kWt

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Selger har inngått avtale om Norgespris for strøm - men ikke fjernvarmen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på 3127 kr og 4751 kWh for 2024. Strømforbruket vil variere fra husstand til husstand. Merk at dette forbruket tegnes på separat strømabbonnement og ikke inkluderer varmtvann og varme fra fjernvarme.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 20 056,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:

Renovasjonsgebyr 10 255,-

Vann-og avløpsgebyr 9801,-

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.

Fakturering skjer kvartalsvis.

Velavgift

Kr 16 584,- pr. år

Pliktig medlemskap i Nyjordet Vel.

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 158 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. Fra 01.07.2025 for Nyjordstubben 158 er disse nå kr. 1 382,- pr. mnd. inklusive en medlemsavgift på kr 1000,-
5.
For eier av Nyjordstubben 158, som fester tomt av Oslo kommune gjennom Nyjordet Vel, er festeavgiften p.t. kr 145,- pr mnd. 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.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring Årlig premie: 12.793,-
- Kabel-tv/internett fra Bredbånd/Fiber: NextGenTel, kr 699,-

Det er viktig å påpeke at man som kjøper blir selvstendig boligeier. 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. Det er ikke Nyjordet Vel som dekker kabeltilgang, hus-/villaforsikring av bolig.

VIKTIG INFORMASJON:

Brækhus Advokatfirma har på oppdrag fra styret i Nyjordet Vel (NV) sett nærmere

på
hvordan NV kan posisjonere seg og sine medlemmer ifm. finansering og gjennomføringen
av den nødvendige rehabiliteringen av garasjeanleggene.
Rehabiliteringskostnadene er antatt å utgjør kr.100-200.000 per medlem/husstand. Da
dette ikke er en ubetydelig sum for en normal husholdning, og det erfaringsmessig vil
kunne være enkelte medlemmer som vil har utfordringer med å betale for seg, er det særlig
viktig at NV gis mulighet for effektiv inndrivelse av eventuelt utestående. NV må for enhver
pris unngå å havne i betalingsmislighold overfor entreprenør, da dette vil kunne medføre
ekstrakostnader og i verst fall at arbeidene stopper opp midt i prosjektet.
Styret har erfart at bankene er skeptiske til å gi lån til NV. Advokatfirmaet har også tatt noen
runder via sitt kontaktnett, men opplever den samme skepsisen. Dette skyldes flere
forhold, men særlig fremhever bankene at man er skeptiske til å låne penger til et vel, at
pant i tomten NV er hjemmelshaver til ikke gir tilstrekkelig sikkerhet, samt uklarheter ift.
eierforhold og vedtektsformuleringer.
Vår oppfatning er at den beste løsningen vil være at NV tar opp et lån, og at lånet betjenes
gjennom en økning av medlemskontingent (felleskostnadene) tilsvarende lånekostnaden.
Styret jobber derfor videre med dette frem mot en ekstraordinær generalforsamling det det
skal fattes vedtak om valg av entreprenør og finansering av prosjektet.
For å posisjonere NV til likevel å kunne få et lånetilsagn vil vi anbefale enkelte endringer i
vedtektene. I denne forbindelser har vi forsøkt å sette oss inn i NVs historikk og særlig
eierforhold knyttet til garasjeanleggene. Dette vil bli kort oppsummert i det følgende.
Medlemmenes rekkehus ble tilbake i 1985 kjøpt og solgt som selveierboliger på festet
tomt. Det fremgår av den opprinnelig kjøpekontraktenes pkt.1 c) at
«Kjøper får eksklusiv bruksrett til en biloppstillingsplass i eget parkeringsanlegg etter
nærmere anvisning av selger».
Det følger videre av kjøpekontraktenes pkt. 8 at
«Velforeningen skal overta de i bebyggelsesplanen avsatte fellesarealer, samt garasjeanlegg, og forestå gjennomføringen av de fellesforpliktelse som påhviler boligeierne, samt andre oppgaver av felles interesse»
Disse kjøpsvilkår samsvarer med grunnboksopplysningene på tomten med gnr. 176 og bnr.
32, der garasjeanleggene er plassert, og der det fremgår at Nyjordet Vel er hjemmelshaver.
Det har etter det opplyste være flere former for organisering i forbindelse med utbygging på
tak, men det er ingen forhold som tyder på at det har skjedd et reelt eierskifte i denne
anledning.
I 2001 hentet NV inn kapital fra medlemmene, samt at det ble tatt opp et lån for å kjøpe ut

tomten fra bortfester Oslo kommune. Dette var imidlertid et beskjedent lån sammenlignet
med forventet lånebehov ved rehabilitering av garasjeanleggene.
Vi er kjent med at enkelte av NVs medlemmer er av den oppfatning av man eier hver sin
garasjeplass, og deler av tomten. Denne oppfatningen samsvarer altså ikke med verken de
opprinnelige kjøpekontraktene, eller tinglyste opplysninger i grunnboken.
NVs vedtekter pkt. 10.14 gir etter vår oppfatning utrykk for et eierskap som ikke stemmer
med realitetene, da denne lyder
«Nyjordet Vel ved styret har ansvaret for drift og vedlikehold av garasjeanleggene, jf. vedtak
fra ordinær generalforsamling i 1995. Vedtaket endrer ikke faktiske eierforhold. Anleggene
eier Nyjordet Vels boligeiere sammen der hver enkelt har 1/173-del eierskap for anlegget
totalt, mens den enkelte boligeier eier sin egen parkeringsplass i parkerings-anleggene.
Denne følger hver enkelt bolig, og kan ikke selges separat.»
Det vises innledningsvis i vedtekten til et vedtak fra generalforsamling i 1995, og at dette
vedtaket ikke endrer de faktiske eierforhold. Den neste setningen gir derimot uttrykk for det
motsatte, altså en endring, når det fremgår at garasjeanlegget eies med 1/173 de av hver av
boligeierne. Ordlyden må da forstås som at garasjeanlegget ikke eies av NV, men eies i et
realsameie av boligeierne. Så vidt oss bekjent har et slik sameie aldri blitt stiftet.
Denne vedtekten gir uttrykk for et eierskap som ikke stemmer, og bør etter vårt syn fjernes.
Dette fordi den er uriktig, men i denne sammenheng særlig fordi det skaper vanskeligheter
for NV ift. lånetilsagn. Dette som en følge av at eiendommens verdi naturlig nok er langt
lavere uten eierskap til garasjeanlegget.
At vedtekten fjernes vil ikke innebære en realitetsendring, og hver boligeier har rett på hver
sin parkeringsplass i kraft av sin bruksrett. Vedlikeholdsansvaret vil fortsatt påligge NV i
medhold av vedtektene, som samsvarer med opplysninger som fremgår at de opprinnelige
kjøpekontraktene.
Vårt forslag er altså først ledd i vedtektenes pkt. 10.14 endres. Andre og tredje ledd bli
stående.
§ 10.14 først ledd foreslås endret til:
Medlemmene har eksklusiv rett bruksrett til hver sin biloppstillingsplass i garasjeanlegget.
Bruksretten og plassen følger medlemmets bolig.
Vedtektsendringer krever 2/3 flertall, jfr. vedtektenes pkt. 7.1.
Finansering av prosjektet
Dersom prosjektet verken i sin helhet eller delvis vil kunne lånefinansieres, vil det i
ekstraordinær generalforsamling måtte fattes vedtak om kapitalinnskudd fra
medlemmene/boligeierne.
Det bør settes en innbetalingsfrist for beløpet (estimert til kr.100.000-200.000 per eier) i
forkant av at kontraktarbeidene påbegynnes. Dersom det skulle være enkelte

eiere som
ikke klarer å reise kapitalen, vil styret måtte vurdere å tilby nedbetaling over noe tid,
eksempelvis samsvarende med betalingsplanen mellom NV og entreprenør.
Dersom banken er villig til å gi lån tilsvarende summen for de som ikke kan reise kapital, vil
nedbetaling måtte skje iht. bankens betalingsplan. Det vil da påløpe rentekostnader som
fordeles mellom eierne som ikke har betalt inn sin del. Det bemerkes at renten vil være
høyere enn det eier selv vil kunne oppnå hos egen bank.
Foreløpige samtaler med banken tilsier at lån vil forutsette at banken også vil kreve pant i
eiendommen, enten direkte eller via NV, hos de eierne som ikke betaler beløpet innen
fristen.
Alternativene blir da:
1. Eier betaler kr. X innen nærmere angitt dato
2. Eier betaler iht. angitt betalingsplan i kontrakten med entreprenør. NV gis pant i eiers
eiendommen
Forutsatt at bankene er villig til å gi lån for restsum:
3. Eier betaler iht. bankens nedbetalingsplan (avdrag og renter), og må akseptere at
NV/Bank tar pant i deres eiendom.
Vi foreslår at det fattes vedtak i den ekstraordinære generalforsamlingen om ovennevnte
finansieringsalternativer.
Tvangsinndrivelse må igangsettes umiddelbart ved mislighold. Mislighold av betalingsforpliktelsen vil kunne føre til forsinkelser i prosjektet, i verste fall stopp i arbeidene, og merkostnader for NV/fellesskapet.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 239 307,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 957 226,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

If
Polisenr: 5776053

TV/Internett/Bredbånd

Kjøper tegner eget abbonnement.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 181 kvm (Festetomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Informasjon om festetomt

Festeavgift: Kr 1 740,- pr. år
Festetid: 80

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Veletablert boligområde på Bjørndal i Oslo kommune. Gangavstand til offentlig kommunikasjon, skoler, barnehager, butikker, Bjørndal senter med alle sine fasiliteter som: matbutikk, frisør osv. På Senter Syd og Mortensrud Torg er det gode shoppingmuligheter, T-banestasjon og et stort knutepunkt for mange bussruter.
Det er gode rekreasjonsmuligheter i nærområdet med bl.a. flotte turstier i skog/mark, bademuligheter ved idylliske Hvervenbukta og Ingierstrand.
Rekkehusleiligheten har gode lys- og solforhold hage.

Nyjordet
Boligen er tilknyttet Nyjordet Vel som omfatter 173 selveide boliger i rekker. Området ble etablert i
1985 og tilhører bydel Søndre Nordstrand. Selve området er på ca 62 dekar og er delt inn i 3
grender. Ca 43% av feltet utgjør fellesareal med veier, parkeringsanlegg og parkeringsområder
samt aktivitetsområder for barn. Det er anlagt kjøreveier i områdets ytre kant. Dette medfører at
innen boområdene er det tilnærmet bilfritt.

Offentlig kommunikasjon

Bjørndal senter stasjon, ca. 5 min å gå.
Herfra går "77 bussen" som stopper innom Hauketo med videre togforbindelser mot Oslo sentrum og Ski.
Det går også buss mot Mortensrud "71 Mortensrud" som tilbyr T-banetransport v/ Senter Syd.
Buss 71A går også direkte til sentrum i rushtiden.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
Eier har åpnet opp byggemeldt klesbod i det ene soverommet. Åpne opp bod og innlemme bodareal i som for varig opphold er i utgangspunktet søknadspliktig til Plan og Bygningsetaten. Kjøper overtar risiko for å tilbakestille rommet i opprinnelig stand eller søke om bruksendring til kommunen.
Tidligere eier har laget en levegg og overbygg ut i hage. Levegg/overbygg ca. 12 kvm. er ikke søkt plan og bygg.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål etter reguleringsplan S-2660. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/176/199:
03.06.1986 - Dokumentnr: 32837 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder framfeste
Festetid: 80 år
FRAMFESTEKONTRAKT
ÅRLIG AVGIFT NOK 590
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

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

Nye vilkår

03.06.1986 - Dokumentnr: 32837 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse

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

Nye vilkår

03.06.1986 - Dokumentnr: 32837 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 80 år
FRAMFESTEKONTRAKT
ÅRLIG AVGIFT NOK 590
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

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

09.01.1992 - Dokumentnr: 1416 - Målebrev

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige

mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess

• Svar på dagen
• Fast kontaktperson å forholde deg til
• Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Andre forsikringer

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, ved kjøp av boligen.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Hus kr. 12 500,-
Interiørveileder kr. 2 400,-
Markedspakke kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 7 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 11 000,-

Samlet skal selger betale kr. 118 590,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 5. november 2025

Ansvarlig megler

Kristoffer J.S Johannessen, Eiendomsmegler
Tlf. 95127617

Megler

Aksel Bredesen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46889847

Meglerforetaket

Nordvik Nordstrand
Ekebergveien 233
1162 OSLO
Juridisk navn: Meglerhuset Nordstrand AS
Org. nr.: 833671642

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Nyjordstubben 158

Nyjordstubben 158

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	6 min 0.5 km
Seterbråten skole (1-7 kl.) 334 elever, 18 klasser	15 min 1.1 km
Klemetsrud skole (1-7 kl.) 168 elever, 12 klasser	20 min 1.7 km
Bjørnholt ungdomsskole (8-10 k... 328 elever, 35 klasser	15 min 1.3 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	15 min 1.3 km
Lambertseter videregående skol... 825 elever, 30 klasser	9 min 9.4 km

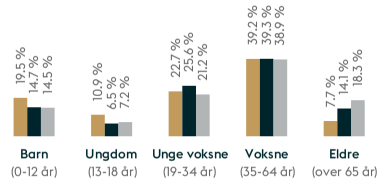
Offentlig transport

Bjørndal senter Linje 70N, 71, 77, 77X	7 min 0.5 km
Hauketo stasjon Linje L2, L2x	9 min 7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 14.6 km
Oslo Gardermoen	41 min

Barnehager

Nyjordet barnehage (1-5 år) 50 barn	3 min 0.3 km
Christiania Barnehave Bjørndal... 51 barn	6 min 0.5 km
Slime Gård barnehage (0-5 år) 69 barn	7 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bjørndal	3 203	1 108
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Kvalitet på skolene
Bra 66/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Snipemyrveien balløkke	7 min
Bjørndal skole	7 min
Sport og Mosjon	7 min
Fitness24Seven Mortensrud Torg	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



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

Tilstandsrapport

Rekkehus

Nyjordstubben 158, 1275 OSLO

OSLO kommune

gnr. 176, bnr. 199

Sum areal alle bygg: BRA: 113 m² BRA-i: 105 m²



Befaringsdato: 17.10.2025 **Rapportdato:** 22.10.2025 **Oppdragsnr.:** 22387-1184 **Referansenummer:** TY1847

Foretak: HAUGANE TAKST AS **Takstingeniør:** Jonas Haugane

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Haugane Takst AS

Haugane Takst har som mål å sikre alle kunder en trygg bolighandel. Min omfattende erfaring fra byggebransjen, inkludert 15 år i ulike lederroller og som håndverker, danner grunnlaget for å bistå selgere og kjøpere i boligsalgs- og kjøpsprosessen.

Rapportansvarlig

Jonas Haugane

post@hauganetakst.no

970 23 636

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Nyjordstubben 158, 1275 OSLO
Gnr 176 - Bnr 199
301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

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

Vurderingen er gjort utifra gjeldene forskrifter og byggeskikk som var gjeldende da bygget ble oppført. Der det ikke er registert feil, skader eller lignende er tilstandsgrad satt ut ifra bygningsdelens antatte gjenværende brukstid. Forventede brukstider er hentet fra byggforsk. Tilstandsrapporten er utført på en brukt bolig og normal bruksslitasje er ikke bemerket. Det anbefales å sette seg godt inn i rapporten, selgers egenerklæring og opplysninger gitt fra megler.

Byggemåte:
- Etasjeskiller i tre
- Yttervegger i tre kledd med panel
- Saltak tekket med takstein

Bygning og konstruksjon:
Boligen er oppført med trekonstruksjoner, etasjeskiller i tre og saltak tekket med takstein. Det er påvist enkelte forhold som tilsier behov for oppfølging og vedlikehold:

Taktekkingen, undertaket og beslag har passert halvparten av forventet brukstid. Ingen konkrete lekkasjer registrert, men videre aldring må påregnes.

Begrenset lufting av takkonstruksjon og synlige fuktskjolder på undertak indikerer tidligere fuktpåvirkning eller kondensproblemer.

Kledning mangler tilfredsstillende lufting mot grunnmur, noe som gir økt risiko for fuktskader over tid.

Balkong- og ytterdører er av eldre dato, med redusert isolasjonsevne og slitasje.

Ett vindu i 1. etasje har defekt lukkemekanisme og trenger reparasjon eller utskifting.

Innvendig:
Overflater har normal bruksslitasje. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet, noe som bør monteres for å tilfredsstille dagens sikkerhetsnivå.

Våtrom (bad):

Fliser og fuger viser normal aldersslitasje, og badet har passert halvparten av forventet brukstid.

Utilstrekkelig fall mot sluk, og membran kan ikke konstateres. Dette innebærer økt risiko for vannskader over tid.

Kun naturlig ventilasjon – mekanisk avtrekk anbefales etablert.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og mangler moderne funksjonalitet. Utskifting bør påregnes.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vann- og avløpsrør er av eldre dato og har passert halvparten av forventet levetid. Ingen lekkasjer påvist, men fremtidige skader kan oppstå.

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert utover visuell observasjon. Samsvarserklæring mangler for arbeider etter 1999. Full elkontroll anbefales.

Drenering og grunn:
Dreneringen har passert halvparten av forventet levetid. Ingen symptomer på funksjonssvikt, men tiltak bør påregnes innen normal tidshorisont.

Lovlighet:
Det er avvik fra byggemeldte tegninger – klesbod i 1. etasje er fjernet til fordel for større soverom. Dette medfører bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, som er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven.

Boligen fremstår med normal slitasje og flere aldersrelaterte avvik som hovedsakelig har karakter av vedlikeholdsbehov. Det er ikke registrert alvorlige konstruksjonsskader, men enkelte forhold bør følges opp for å redusere risiko for fremtidige problemer:

Forbedret lufting på loft og kontroll av fuktskjolder

Etterkontroll av elektrisk anlegg

Planlegging av fremtidig utskifting av drenering, vinduer og ytterdører

Vurdering av oppgradering av bad og kjøkken på sikt

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Nyjordstubben 158, 1275 OSLO
Gnr 176 - Bnr 199
301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

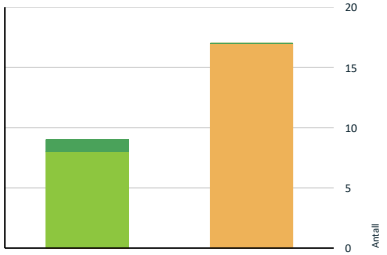
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Det er følgende avvik fra fremlagt byggemeldt tegning:
Klesboden i 1. etasje er revet til fordel for et større soverom.

Takstingeniørens vurdering bygger på visuell befaring og sammenstilling av tilgjengelig dokumentasjon. Det er registrert avvik mellom dagens planløsning og fremlagte byggemeldte tegninger, hvor klesbod i 1. etasje er fjernet til fordel for et større soverom.

Endringen innebærer en bruksendring fra tilleggsdel (bod) til hoveddel (soverom), som er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven. Det er følgende avvik fra fremlagt byggemeldt tegning:

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekkingen har passert halvparten av forventet brukstid. Når materialer eldes, øker risikoen for svekket funksjon, eksempelvis i form av slitasje, lekkasjer eller redusert tetthet. Selv om det ikke er registrert konkrete skader ved befaring, må videre aldring og gradvis svekkelse påregnes.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Nedløp og beslag har passert halvparten av forventet brukstid. Aldrings- og slitasjetegn kan føre til redusert funksjon, særlig ved store nedbørsmengder eller isdannelser.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er ikke registrert tilfredsstillende lufting av takkonstruksjonen. Etter dagens byggeskikk anses lufting som viktig for å sikre uttørking og redusere risikoen for fuktskader, kondensering og muggvekst. Bygget er oppført i en tid hvor krav til lufting ofte var mindre strenge enn i dag. Manglende lufting gir økt risiko for skader over tid.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Undertak er av sutakplater. Ved befaring ble det registrert synlige fuktskjolder på platene, noe som indikerer at konstruksjonen har vært utsatt for fuktbelastning. Fuktskjolder kan være et resultat av tidligere lekkasjer, kondensproblematikk eller utilstrekkelig lufting. Selv om det ikke nødvendigvis foreligger aktiv lekkasje på befaringstidspunktet, representerer dette en økt risiko for følgeskader.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Et vindu i 1. etasje har behov reparasjon. Lukkemekanismen er ødelagt noe som gjør vinduet vanskelig å låse. Det er mulig at vinduet kan repareres med reservedeler, men det kan også bli behov for å skifte ut vinduet. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avklare utbedringstiltak.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Balkong- og ytterdører er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder øker risikoen for slitasje på tetningslister, hengsler, låsemekanismer og overflater, samt nedsatt isolasjonsevne.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Nyjordstubben 158, 1275 OSLO
Gnr 176 - Bnr 199
301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrørene i boligen er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Rørenes funksjon fremstår som tilfredsstillende på befaringstidspunktet, men levetiden må anses redusert i et normalperspektiv. Skjulte deler av rørsystemet kan ikke kontrolleres visuelt, og det er derfor usikkerhet knyttet til den faktiske tilstanden.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Dreneringen har passert halvparten av forventet brukstid, og utskifting eller tiltak bør derfor påregnes i et normalperspektiv.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er påvist andre avvik:

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist andre avvik:

Det er påvist at gulvet har utilstrekkelig fall mot sluk. Når fallet er for svakt, vil vann kunne bli stående igjen på gulvoverflaten.

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid, samt ikke tilfredsstillende fall på gulv. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Det er ikke konstatert membran på badet. Dersom badet er bygget opp med membran er det viktig å merke seg over halvparten av forventet brukstid er passert og at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

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

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår	**Kommentar**
1986	
Anvendelse	
Standard	
Vedlikehold	

Tilbygg / modernisering

Modernisering
- Endret planløsning i 1. etasje
- Byttet benkeplate og vask på kjøkkenet ca 2020
- Byttet 7 radiatorer ca 2023 - utført av fagfolk
- Byttet stoppekranen ca 2023 - Utført av fagfolk

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Type tekking: Takstein.
Alder: Ukjent, trolig fra byggeår (1986)

Undersøkt fra: Utvendig bakkenivå. Inspeksjon fra bakkenivå gir begrenset mulighet for å vurdere detaljer på taket. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takstein er ikke flyttet for å inspisere undertaket eller konstruksjonsoppbygningen fra utsiden, da en slik undersøkelse ikke ble vurdert som sikkerhetsmessig forsvarlig ved befaringstidspunktet. Vurderingen er basert på alder og enkle, synlige observasjoner fra bakkenivå, uten bruk av drone, stige eller andre hjelpemidler.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekkingen har passert halvparten av forventet brukstid. Når materialer eldes, øker risikoen for svekket funksjon, eksempelvis i form av slitasje, lekkasjer eller redusert tetthet. Selv om det ikke er registrert konkrete skader ved befaring, må videre aldring og gradvis svekkelse påregnes.

TG 2 Nedløp og beslag

Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.
Alder: Ukjent, trolig fra byggeår (1986)

Bortledning av vann:
Nedløp har utkast på tomten.
Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, detaljert lengre ned i rapporten

Elementer er visuelt undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer på flere områder. Det er ikke gjort funksjonstester.

Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag kun er inspisert fra bakkenivå, og ettersom det var tørt klima på befaringsdagen var det ikke mulig å avdekke eventuelle lekkasjer i skjøter og overganger

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Nedløp og beslag har passert halvparten av forventet brukstid. Aldrings- og slitasjetegn kan føre til redusert funksjon, særlig ved store nedbørsmengder eller isdannelser.

TG 2 Veggkonstruksjon

Hovedkonstruksjon: Yttervegger av tre

Tilstandsrapport

Fasade/kledning: Yttervegger er kledd utvendig med panel

Undersøkt fra: Utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Vurderingen er basert på synlige forhold, uten bruk av stige, drone, inngrep eller demontering. Det er utført stikkprøvekontroll med et skarpt redskap på enkelte utvalgte steder for å undersøke etter skader, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme. Veggkonstruksjonens fulle oppbygging kan ikke vurderes visuelt, da den er skjult bak fasaden. Full vurdering av hele konstruksjonen, inkludert skjulte forhold, krever destruktive undersøkelser, som ikke inngår i denne kontrollen.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er ikke registrert tilfredsstillende lufting av takkonstruksjonen. Etter dagens byggeskikk anses lufting som viktig for å sikre uttørking og redusere risikoen for fuktskader, kondensering og muggvekst. Bygget er oppført i en tid hvor krav til lufting ofte var mindre strenge enn i dag. Manglende lufting gir økt risiko for skader over tid.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Undertak er av sutakplater. Ved befaring ble det registrert synlige fuktskjolder på platene, noe som indikerer at konstruksjonen har vært utsatt for fuktbelastning. Fuktskjolder kan være et resultat av tidligere lekkasjer, kondensproblematikk eller utilstrekkelig lufting. Selv om det ikke nødvendigvis foreligger aktiv lekkasje på befaringstidspunktet, representerer dette en økt risiko for følgeskader.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

TG 2 Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 1985

Et utvalg av vinduene er visuelt undersøkt ved stikkprøver.
Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Et vindu i 1. etasje har behov reparasjon. Lukkemekanismen er ødelagt noe som gjør vinduet vanskelig å låse. Det er mulig at vinduet kan repareres med reservedeler, men det kan også bli behov for å skifte ut vinduet. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avklare utbedringstiltak.

TG 2 Dører

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 1985.

Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Balkong- og ytterdører er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder øker risikoen for slitasje på tetningslister, hengsler, låsemekanismer og overflater, samt nedsatt isolasjonsevne.

Nyjordstubben 158, 1275 OSLO
Gnr 176 - Bnr 199
301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Type: Terrasse
Adkomst fra: Inngangsparti
Himmelretning: Sørvest
Konstruksjon: Bjelkelag i tre, kledd med terrassebord.
Størrelse: ca. 32 m²
Rekkverk/fallsikring: Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er under 0,5 meter. Det stilles ikke krav til rekkverk når høydeforskjellen er under 0,5 meter

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

Det bemerkes at terrasser har et generelt behov for vedlikehold og utskifting av bord og beising må påregnes.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Parkett, laminat og tregulv (Selger har fjernet et garderobeskap på et soverom, og derfor mangler det ca 1 kvm med gulv)
Vegger: Panel og sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Panel og sparklet/pussede og malte overflater.

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er ikke inkludert i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. Interessenter oppfordres også derfor til selv å undersøke overflatene under visning og gjøre egne vurderinger.

Overflatene har bruksslitasje, som innebærer bruksmerker, noe som påregnes generelt i brukte boliger. Vurderingen av overflater er stort sett subjektiv og interessenter oppfordres derfor til å gjøre egne vurderinger.

Det kan være forhold som ikke er nevnt i rapporten som likevell kan kreve utbedring etter egen vurdering.

Overflater i våtrom er beskrevet i eget felt.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Type etasjeskiller: Etasjeskiller i trebjelkelag.
Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Det er utført en enkel horisontalmåling på to måter:

1. Lokalt avvik: Måling av fem punkter innenfor et område på 2 meter på tilfeldig valgt sted.
2. Totalt avvik: Måling ved ett punkt langs hver vegg samt ett punkt omtrent midt på gulvet.

Målingene ble gjennomført med linjelaser som stikkprøver på tilgjengelige flater, uten å flytte møbler. Den avdekker ikke nødvendigvis alle skjevheter, og nye målinger kan gi andre resultater som kan påvirke vurderingen. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Etasjeskilleren kontrolleres ved visuell observasjon av synlige overflater, samt enkel horisontal måling for å registrere eventuelle høydeforskjeller. Det gjøres en enkel belastningstest for å avdekke merkbar svikt eller vibrasjoner. Det foretas ingen åpning av konstruksjonen, og skjulte deler som bjelkelag, isolasjon eller undergulv blir ikke inspisert. Målinger eller beregninger av styrke og stivhet utføres ikke.

TG 2 Innvendige trapper

Type: Tretapp

Trappen kontrolleres visuelt og ved måling av rekkverk og håndløpere. Det er ikke foretatt vurderinger av dimensjonering eller lignende.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Type: Profilerte innvendige dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Andre innvendige forhold

Oppvarming og romhøyde:
Oppvarming:
Radiatorer tilkoblet fjernvarme
Varmekabel på bad

Romhøyde:
Det er målt 2,36 meter i stuen

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Alder: Ukjent, trolig fra byggeår (1986)

Badet har nådd en alder der konstruksjonene kan være svekket som følge av normal slitasje og bruk, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales jevnlig tilsyn for å oppdage tidlige tegn på skadeutvikling. På sikt må det påregnes totaloppussing med etablering av nytt vanntett sjikt. Nøyaktig tidspunkt for dette er vanskelig å fastslå, da det avhenger av videre bruk, vedlikehold og eventuelle tegn til svekkelse

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og slett himling

Overflatene viser normal slitasje som er i tråd med alderen. Fliser og fug har en forventet levetid, og det må påregnes regelmessig vedlikehold for å opprettholde overflatens kvalitet.

Overflatene kontrolleres visuellt og det utføres en enkel "banketest" på flisene for å kontrollere bom/hulrom bak fliser.

Kunden er ansvarlig for å sikre tilgang til tekniske installasjoner som er skjult bak faste installasjoner og/eller tyngre møbler. Dersom kunden ikke har tilrettelagt for tilstrekkelig tilgang, vil disse områdene ikke bli kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:

Nyjordstubben 158, 1275 OSLO
Gnr 176 - Bnr 199
301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Tilstandsrapport

1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp. Fall på gulv mot sluk er ikke kontrollert under dusjkabinettet og det kan være andre avvik fra det som er målt ellers i rommet.

2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist andre avvik:

Det er påvist at gulvet har utilstrekkelig fall mot sluk. Når fallet er for svakt, vil vann kunne bli stående igjen på gulvoverflaten.

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid, samt ikke tilfredsstillende fall på gulv. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

For lite fall kan medføre at vann blir liggende i dammer, noe som gir økt slitasje på fuger og fliser, samt høyere fuktbelastning på gulvoverflaten. Over tid øker dette risikoen for fuktskader og nedsatt levetid på tettesjiktet. Utbedring vil normalt kreve oppbygging av nytt gulv med korrekt fall, inkludert nytt tettesjikt og overflate.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Kan ikke konstateres
Alder: Ukjent, trolig fra byggeår(1986)
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluknløsningen.

- Det er ikke konstatert membran på badet. Dersom badet er bygget opp med membran er det viktig å merke seg over halvparten av forventet brukstid er passert og at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Skap med glatte fronter og nedfelt servant
Sanitærutstyr: Toalett, tørketrommel, vaskemaskin og dusjkabinett.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk: Natulig
Tilluft: Via spalte under dørbladet

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra våtrommet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke gjennomført, da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Under befaringen ble det søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i disse områdene.

Hulltaking er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, måledybde, konstruksjonens oppbygning og tilfeldigheter kan påvirke resultatet.

KJØKKEN

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i tre
Alder på innredning: Ukjent, men trolig fra byggeår (1986)
Produsent innredning: Ukjent
Hvitevarer: Komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk: Til friluft
Tilluft: Via ventil i vinduene

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Innredning med slette fronter og nedfelt servant
Sanitær: Toalett.

Ventilasjon:
Avtrekk: Naturlig
Tilluft: Via spalte under dørbladet

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

Nyjordstubben 158, 1275 OSLO
Gnr 176 - Bnr 199
301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Tilstandsrapport

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Alder: Ukjent, trolig fra byggeår(1986)
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

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

Konsekvens/tiltak
• 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

Type rør: Plast
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er enkelt vurdert ved tapping fra to tappesteder. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

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

Avløpsrørene i boligen er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Rørenes funksjon fremstår som tilfredsstillende på befaringstidspunktet, men levetiden må anses redusert i et normalperspektiv. Skjulte deler av rørsystemet kan ikke kontrolleres visuelt, og det er derfor usikkerhet knyttet til den faktiske tilstanden.

Konsekvens/tiltak
• 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

Type ventilasjon: Naturlig
Avtrekk: Fra våtrom
Tilluft: Via ventiler i vinduene

Vurdering av luftutveksling:
Ok.

Om vurderingen:
Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det foreligger ikke samsvarserklæring på arbeider utført etter 1999. Arbeid utført før 1999 har sjeldent dokumentasjon.

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

7. 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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

11. 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?
    Nei

Generell kommentar

Det er ikke avdekket feil eller mangler ved visuell kontroll, men dette gir ingen garanti for at anlegget er uten feil eller mangler. For full kontroll av det elektriske anlegget anbefales det en kontroll av en autorsiert elektrikker.

Nyjordstubben 158, 1275 OSLO
Gnr 176 - Bnr 199
301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Tilstandsrapport

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.

TG 0 er gitt da det denne kontrollen ikke avslørte avvik, i samsvar med NS 3600, men merk at graden for denne vurderingen har ingen sammenheng med utstyrets alder eller tilstand. For vurdering av slikt utstyr må en med spesialisert kompetanse engasjeres.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Alder: Ukjent
Synlig fuktsikring: Det er registrert grunnmursplast enkelte steder, og det mangler topplist

Fuktsøk: Det er utført fuktsøk med overflateindikator (Protimeter MMS3) som stikkprøvekontroll på utvalgte punkter på innsiden av grunnmuren. Målingene viste ingen indikasjoner på unormal fukt.

Metoden har begrensninger, da den kun registrerer fukt nær overflaten på de undersøkte områdene, og ikke gir informasjon om dypere lag eller faktisk fuktinnhold i materialet.

Drenering rundt en bygning skal lede bort vann fra grunnen og grunnmuren for å beskytte konstruksjoner mot fukt. Hvordan dreneringen er utført varierer med bygningens alder og konstruksjon.

Drenssystemer ligger normalt skjult under bakken, og det er derfor ikke mulig å se hva som finnes, eller vurdere fullstendig tilstand og funksjon uten å gjøre inngrep, som graving. Slike undersøkelser inngår ikke i denne typen vurdering. Vurderingen er basert på synlige forhold ved befaringen og det som er opplyst om alder. Tegn på fukt eller andre avvik kan variere med årstid, vær og klima, og vil ikke nødvendigvis være synlige på befaringstidspunktet.

Punktet må sees i sammenheng med, terrengforhold og bortledning av takvann.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Dreneringen har passert halvparten av forventet brukstid, og utskifting eller tiltak bør derfor påregnes i et normalperspektiv.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Type fundament: Ukjent, da disse er skjult under terrenget. Fundamenter er ikke vurdert.

Type grunnmur: Betong. Store deler av grunnmuren er skjult og kan ikke fullt ut undersøkes.

Inspisert fra: Innsiden av kjelleren, og utvendig.
Store deler av grunnmuren er skjult og kan ikke fullt ut undersøkes. Vurderingen baserer seg på hva som er synlig under befaringen.

Nyjordstubben 158, 1275 OSLO
Gnr 176 - Bnr 199
301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1993

Kommentar

Standard

Vedlikehold

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

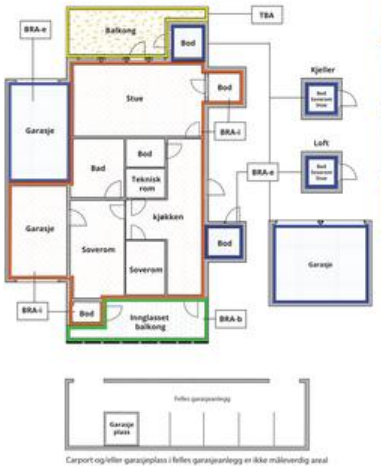
Hva er måleverdig areal?

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.

Nyjordstubben 158, 1275 OSLO
Gnr 176 - Bnr 199
301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

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	55		8	63	
Kjeller	50			50	32
SUM	**105**		**8**		**32**
SUM BRA	**113**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Tre soverom, bad, bod, toalettrom	Utebod	
Kjeller	Kjøkken, spisestue, stue		

Kommentar

Boligen disponerer en bod målt til ca 8 kvm, og garasjeplass nr 429 med elbillader målt til ca 13 kvm.

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er følgende avvik fra fremlagt byggemeldt tegning:
Klesboden i 1. etasje er revet til fordel for et større soverom.

Takstingeniørens vurdering bygger på visuell befaring og sammenstilling av tilgjengelig dokumentasjon. Det er registrert avvik mellom dagens planløsning og fremlagte byggemeldte tegninger, hvor klesbod i 1. etasje er fjernet til fordel for et større soverom.

Endringen innebærer en bruksendring fra tilleggsdel (bod) til hoveddel (soverom), som er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven. Det er følgende avvik fra fremlagt byggemeldt tegning:

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se tilbygg/modernisering

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Romfordeling

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

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	53	52
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.10.2025	Jonas Haugane	Takstingeniør
	Sven Aanesen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	176	199		0	181.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nyjordstubben 158

Hjemmelshaver
Aanesen Sven, Velforeningen Nyjordet, Oslo Kommune

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Nyjordstubben 158, 1275 OSLO
Gnr 176 - Bnr 199
301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	07.10.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	16.10.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisinterviller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannetekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Nyjordstubben 158, 1275 OSLO
Gnr 176 - Bnr 199
301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimater kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.
Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet. Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden.

Nyjordstubben 158, 1275 OSLO
Gnr 176 - Bnr 199
301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Forutsetninger

Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Aanesen, Sven	9578-5995-4-83661	2025-10-13 09:05:55

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
13. okt. 2025

Oppdragsnummer
44-0103/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nyjordstubben 158, 1275 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nordstrand

Selgere
Sven Aanesen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
21. oktober 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 5776053
Forsikret i: If

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Det ble bygget et overbygg (utestue) på terrasse før jeg overtok boligen.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av NGF Rørservice AS Arbeid utført i oktober 2023. Skiftet ut stoppekran til hovedledningen i huset. Skiftet ut 2 toalett inkl omgjøring av rør til WC.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja

Var tiltaket søknadspliktig?
Nei

Eventuell kommentar: Når jeg flyttet inn slo jeg sammen et soverom og en bod til et større soverom. Bod ble flyttet til rom i tilknytningen inngangspartiet.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja

Beskriv: Skiftet ut alle ovner tilknyttet fjernvarmen. Det var tidligere en feilkobling på ovnene som skapte ulyder. Ved reparasjon av disse ble alle ovnene skiftet ut til mer moderne og mer effektive ovner.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Styret til Nyjordet velforening jobber med løsninger for vesentlig rehabilitering av garasjeanleggene på området. Dette vil føre til en kostnad per husstand og det jobbes med ulike finansieringsmuligheter for dette. Foreløpig estimeres det kr 150.000,- per husstand.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 44-0103/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Aanesen, Sven	**2025-10-13**

Identifikasjon

bankID Aanesen, Sven

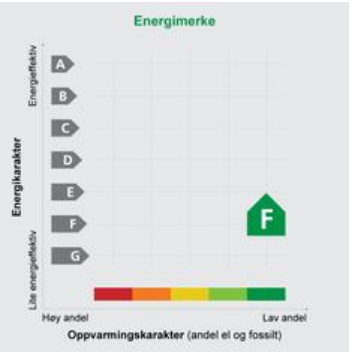
Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Nyjordstubben 158
Postnr	1275
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	176
Bnr.	199
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	80993366
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2019-1034875
Dato	07.08.2019



Innmeldt av	Oddbjørn Andersen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår:	1986
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	98
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Kun naturlig

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nyjordstubben 158
Postnr/Sted: 1275 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 07.08.2019 19:01:51
Energimerkenummer: A2019-1034875
Ansvarlig for energiattesten: Oddbjørn Andersen
Energimerking er utført av: Oddbjørn Andersen

Gnr: 176
Bnr: 199
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 80993366

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 5: 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 6: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 7: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 8: Installere solvarmeanlegg

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Årsberetning Nyjordet Vel 2024

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

Hanan Debech (Vararepresentant)
Besim Ramadani (vararepresentant)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Leverandørtjenester

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

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

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

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

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

Styret

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

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

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

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

Mvh

Styret i Nyjordet Vel

v/ styreleder Inger-Lise Hemmingby

Vedtekter for Nyjordet Vel

Org.nr. 998 846 471

29. april 2025

Innholdsfortegnelse

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

§ 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 boliger som er oppført på Nyjordet Vels tomt gnr. 176 bnr. 32 i Oslo. Spesifisert til Nyjordstubben 1- 173

Velforenings formål er å fremme og ivareta medlemmenes felles interesse 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 en er stemmeberettiget. Medlemmer som flytter ut av foreningens område strykes som medlemmer.

3.2

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

3.3

Medlemmer som skylder 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 overtagelse. Den nye eiers plikter til å betale kontingent inntrer fra og med overtagelse 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 leietagers personalia. Slik informasjon skal gis før leietager flytter inn.

3.7

Kontaktinformasjon som e-post og mobilnummer benyttes kun for å informere medlemmer ob Velforeningens aktiviteter. Informasjon slettes når det ikke lenger er behov for den.

3.8

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

§4 Kontingenten (felleskostnader)

4.1

Årsmøtet fastsetter medlemskontingenten.

4.2

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

4.3

Beløpet kan justeres iht. Konsumprisindeksen en gang hver 12 mnd.

4.4

Festeavgiften innkreves separat av medlemskontingenten kfr. Bestemmelsen i fremfestekontrakten.

4.5

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

§ 5 Årsmøte

5.1

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

5.2

Innkallingen skal inneholde:

- Styrets årsberetning
- Årsregnskap
- Budsjettforslag
- Valgkomiteens forslag
- Alle forslag som rettidig har kommet inn

5.3

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

5.4

Årsmøtet behandler:

- Godkjenning av innkallingen og dagsordren.
- Valg av møteleder, referent og en møtedeltaker til å undertegne protokollen 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.
  - Et styremedlem av totalt tre styremedlemmer med 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 saker som ønskes behandlet.

6.2

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

Eneste unntak er der det på ordinært eller ekstraordinær årsmøte er gjort vedtak som det i ettertid viser seg stridig 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 vedtektsendring kan kun endres på ordinært årsmøte.

7.3

Årsmøtet fastsetter selv om avstemmingen 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 annet medlem.

- Et og samme medlem kan kun gis en 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 avholdelse årsmøte.
- Iverksette årsmøte vedtak og bestemmelser, herunder sørge for at festekontrakten med Oslo kommune oppfylles.
- Stå for Velforeningens daglige ledelse, og ivareta medlemmenes interesse 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 gjeldene vedtekter.
- Representere foreningen utad.

8.3

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

8.4

Styrebeslutninger kreves alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har leder 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 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 aller 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 og 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 iverksette følgende tiltak.
- *Biler som blir parkert på gjesteparkering skal registrere i parkeringssystemet av huseier. Bileier vil bli bøtelagt om dette ikke gjøres.*
- *Boligeiere kan parkere egen bil på garasjetakene uten registrering i inntil 72 timer. Biler som ikke er flyttet til annen plass etter dette tidsrommet vil bli bøtelagt.*
- *Uregistrerte kjøretøy, kjøretøy uten registreringsskilt, registrerte og uregistrerte hengere, campingvogner og lignende kan fjernes før 72 timers fristen for eiers regning og risiko, og uansett om disse står på oppmerkede plasser eller utenfor.*

8.7

Styret – eller de(n) styret bemyndiger – har myndighet til å pålegge boligeier å foreta beskjæringer av beplanting som vokser ut i/over veibanen, stikkveier/gangstier og er til hinder for trafikken eller gående/syklende. Hvis pålegget 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 vedtektsendring 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 følger av §2 i disse vedtekter.

9.3

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

§ 10 Trafikk og Parkering

10.1

Det indre veisystemet på Nyordet skal i prinsippet være fritt for motorisert ferdsel. Med «indre veisystem» forstår alle veier innenfor g.nr 176 bnr. 32 i Oslo, med unntak av tilkjøringsvei til Nyjordet Vel sine to garasjehus og opparbeidede parkeringsplasser ute.

10.2

Fartsgrensen for alle veier innenfor Nyjordet Vel er 5 km/timen - 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, *men kan benyttes av medlemmene selv.*

10.5

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

10.6

Som legitim kjørevei 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 p betrakte som kjørefrie for motorkjøretøy.

10.7

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

- Når kjøretøyet nyttes til transport 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/pålessing og kjøring iht. punkt 10.5

10.9

Alle veier innenfor Nyjordet vel skal til enhver tid være fremkommelig for nyttekjøretøy som brann, politi, ambulanse, renovasjon, 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 eiers regning og risiko, ovis 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. Unntak er når 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

Boligeier 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/reperasjoner av garasjer som er resultat av drift av portåpner belastes også eier av portåpneren. Merutgifer for årlig ettersyn og justering på grunn av automatiske portåpnere belastes også eier.

10.14

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

- Den enkelte faste parkeringsplass har egen 16 amp strømkurs. Strømuttak er Nyjordet Vels felles strømmåler, og forbruket dekkes over Nyjordet Vel driftsmidler. Hvis det er koblet ladestasjon for ladbart kjøretøy til parkeringsplassen kan ikke andre strømforbruk tilkobles. Hvis det ikke er ladestasjon for ladbare kjøretøy kan motorvarmer 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 strømuttak
- 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 enkelte plikt å påse at porten er lukket før garasjehuset forlates. Sidedør på garasjehus Sys og porten bak på garasjehus Nord er å betrakte som nødutgang og skal ikke nyttes for normal tilgang til garasjehuset.

10.16

Styret i Nyjordet Vel inngår serviceavtale for ettersyn og nødvendige reparasjoner for garasjehusene.

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

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

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

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

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

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

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

Det følger videre av kjøpekontraktenes pkt. 8 at

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

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

Kommune: 0301 OSLO
Gnr: 176 Bnr: 32

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 10.14 først ledd foreslås endret til:

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

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

Finansering av prosjektet

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

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

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

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

Alternativene blir da:

1. Eier betaler kr. X innen nærmere angitt dato

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

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

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

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

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

Protokoll

Innkalling

Nyjordet

Tidsrom	29. april 19:00 - 21:00
Invitasjon sendt	08. apr. 23:32
Møteform	Fysisk
Møteleder	Christian Engelstad
Referent	Karin Kverneland Oyenuga
Protokollvitner	Christian Engelstad Gunnar Norby

Kommentar
Årsmøte 2025



Lettstyrt

1. Konstituering

1.1. Godkjenning av innkalling

Beskrivelse
Vedtak treffes med alminnelig flertall.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Forslag 3
Blankt

Vedtak
Svaralternativ 1. For.

1.2. Godkjenning av dagsorden

Beskrivelse
Vedtak treffes med alminnelig flertall.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Forslag 3
Blankt

Vedtak
Svaralternativ 1. For.

1.3. Møteleder

Christian Engelstad

Beskrivelse
Vedtak treffes med alminnelig flertall.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Forslag 3
Blankt

Vedtak
Svaralternativ 1. For.

1.4. Referent

Karin Kverneland Oyenuga

Beskrivelse
Vedtak treffes med alminnelig flertall.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Forslag 3
Blankt

Vedtak
Svaralternativ 1. For.

1.5. Protokollvitner

Christian Engelstad, Gunnar Norby

Beskrivelse
Vedtak treffes med alminnelig flertall.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Forslag 3
Blankt

Vedtak
Svaralternativ 1. Godkjent.

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Vedlegg
FULLMAKT 2025.pdf

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar
Deltakere: 46
Fullmakter: 4
Totalt: 50

2. Årsrapport/Årsberetning

Beskrivelse
Vedtak treffes med alminnelig flertall.

Vedlegg
Årsberetning Nyjordet Vel 2024.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Forslag 3
Blank

Vedtak
Svaralternativ 1. For.
Kommentar: Ragnar Hafsøe informerte fra møte med Bjørndal Nærmiljøforum og Hafslund Celsio. Nyjordet Vel er i dialog med Hafslund Celsio.

3. Regnskap og budsjet

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

Vedtak treffes med alminnelig flertall.

Vedlegg
Årsregnskap 2024.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Forslag 3
Blankt

Vedtak
Morten fra PHM gikk igjennom regnskapet for 2024 og det ble godkjent. Det ble spørsmål om mangel på revisor, og fra neste år må enten vedtektene endres eller en revisor engasjeres for å fullbyrde vedtektene.

Budsjettet for 2025 ble lagt fram.
Kommentar til endring:
Note 10 til regnskapet: Angir feil sum for opptjent egenkapital 2023, men d et er rett i balansen.
Mulig feil ved punkt: Sommertjenester, vedlikehold uteområder, leie av ladesystem.
Dette følges opp og rett budsjett for 2025 sendes ut fortløpende.

Svaralternativ 1. For.

4. Saker fra styret

4.1. Vedteksendring

Beskrivelse
Vedteksendring.
§10.14

Vedlegg
Vedtekter pr 25.03.2024.pdf
Vurdering ifm rehabiliteringsprosjekt.pdf

Flertallskrav
2/3 dels flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Forslag 3
Blankt

Vedtak
Christian fra Brækhus advokatfirma la fram grunnen for vedtektsendring, se vedlegg.
Svaralternativ 1. For. 2/3 delers flertall. Godkjent.

Kommentar:
I dag stemte vi over vedtektsendring som kan muliggjøre godkjenning av lånesøknader i banken. Ved ekstraordinært årsmøte vil vi stemme over om Nyjordet Vel ønsker å gå for en rehabilitering av garasje husene nå.

4.2. Styrehonorar

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

Vedtak treffes med alminnelig flertall.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Forslag 3
Blankt

Vedtak
Svaralternativ 1. For.

4.3. Økning felleskostnader

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

Vedtak treffes med alminnelig flertall.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Forslag 3
Blankt

Vedtak
Svaralternativ 1. For.

5. Informasjonssak om rehabilitering av garasjehusene

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

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar
En del spørsmål kom inn angående rehabiliteringsprosjektet som gikk på drenering, membran, saltklorider, skader på alle søyler osv.
Det ble spørsmål om garasje rehabilitering kan utsettes, og det ble en dialog angående dette. Det ble nevnt at garasjeanlegget kan stå flere år til, men det vil skape høyere utgifter pga. prisvekst og økte skader. Markedet er gunstig nå pga. lav boligvekst og få oppdrag. Det anbefales på det sterkeste å sette i gang prosessen fortløpende.

6. Valgkomité

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

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

Vedtak treffes med alminnelig flertall.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Forslag 3
Blankt

Vedtak
Svaralternativ 1. For.

7. Valg

Styreleder

Inger-Lise Hemmingby (For 1 år)

Vedtak
Valgt for ett nytt år.

Styremedlem

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

Vedtak
Valgt for to år.

Varamedlem (2 til valg)

Hanan Debech og Besim Ramadani (For 1 år)

Vedtak
Valgt for ett år.

Signaturer

Christian Engelstad /sign	13.05.2025 12:38
Gunnar Norby /sign	30.04.2025 18:52

Innkalling

Innkalling

Nyjordet

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

Kommentar
Årsmøte 2025



1. Konstituering

1.1. Godkjenning av innkalling

Beskrivelse
Vedtak treffes med alminnelig flertall.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Forslag 3
Blankt

1.2. Godkjenning av dagsorden

Beskrivelse
Vedtak treffes med alminnelig flertall.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Forslag 3
Blankt

1.3. Møteleder

Christian Engelstad

Beskrivelse
Vedtak treffes med alminnelig flertall.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Forslag 3
Blankt

1.4. Referent

Karin Kverneland Oyenuga

Beskrivelse
Vedtak treffes med alminnelig flertall.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Forslag 3
Blankt

1.5. Protokollvitner

Beskrivelse
Vedtak treffes med alminnelig flertall.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Forslag 3
Blankt

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Vedlegg
FULLMAKT 2025.pdf

Flertallskrav
Orienteringssak

2. Årsrapport/Årsberetning

Beskrivelse
Vedtak treffes med alminnelig flertall.

Vedlegg
Årsberetning Nyjordet Vel 2024.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Forslag 3
Blank

3. Regnskap og budsjet

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

Vedtak treffes med alminnelig flertall.

Vedlegg
Årsregnskap 2024.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Forslag 3
Blankt

4. Saker fra styret

4.1. Vedteksendring

Beskrivelse
Vedteksendring.
§10.14

Vedlegg
Vedtekter pr 25.03.2024.pdf
Vurdering ifm rehabiliteringsprosjekt.pdf

Flertallskrav
2/3 dels flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Forslag 3
Blankt

4.2. Styrehonorar

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

Vedtak treffes med alminnelig flertall.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Forslag 3
Blankt

4.3. Økning felleskostnader

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

Vedtak treffes med alminnelig flertall.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Forslag 3
Blankt

5. Informasjonssak om rehabilitering av garasjehusene

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

Flertallskrav
Orienteringssak

6. Valgkomité

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

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

Vedtak treffes med alminnelig flertall.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Forslag 3
Blankt

7. Valg

Styreleder

Inger-Lise Hemmingby (For 1 år)

Styremedlem

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

Varamedlem (2 til valg)

Hanan Debech og Besim Ramadani (For 1 år)

Nordvik Avd. Nordstrand
v/ Kristoffer J. S. Johannessen
k.johannessen@nordvikbolig.no
Tlf. 95127617

03.november 2025

Deres ref.: Nyjordstubben 158 – K. J. S. Johannessen

NYJORDET VEL - SALG AV NYJORDSTUBBEN 158
SELGER: SVEN AANESEN

Vi viser til deres forespørsel om boligopplysninger for Nyjordstubben 158.

Forsikringsselskap:	Undersøk med eier
Restanse:	Restanse pr. oktober 2025 kr. 0,-.

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

Gebyr for megleropplysninger	Kr. 5 150,-
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 2024 i Nyjordet vel 29.april 2025. Innkalling m/vedlegg og protokoll til årsmøtet hentes ut i Infoland. Se viktig sak fra styret vedr. garasjene.

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 158 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. Fra 01.07.2025 for Nyjordstubben 158 er disse nå kr. 1 382,- pr. mnd. inklusive en medlemsavgift på kr 1000,-

5. For eier av Nyjordstubben 158, som fester tomt av Oslo kommune gjennom Nyjordet Vel, er festeavgiften p.t. kr 145,- pr mnd. 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.

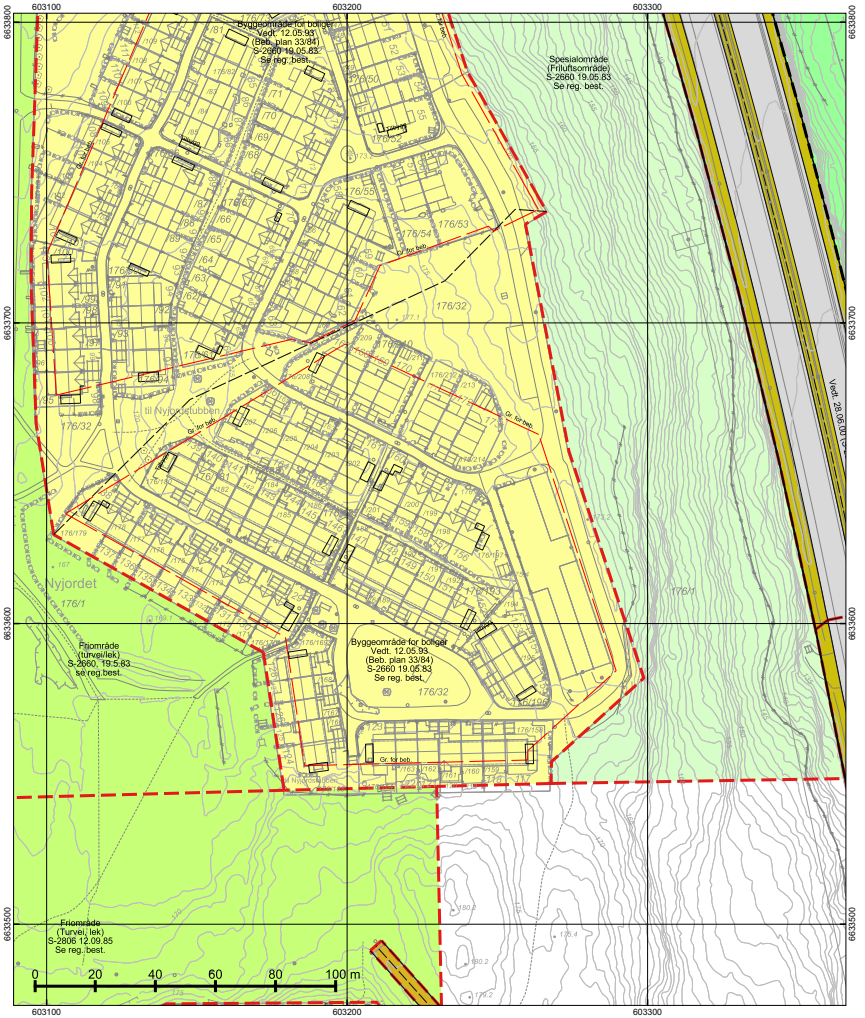
10. Vedr. EL-bil-lading må styret kontaktes.

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.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 41 - Turvei/skiløype
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 610 - Friluftsområde
- 3020 - Naturområde
- 311 - Annet veiareal
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Oslo

Dato: 24.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

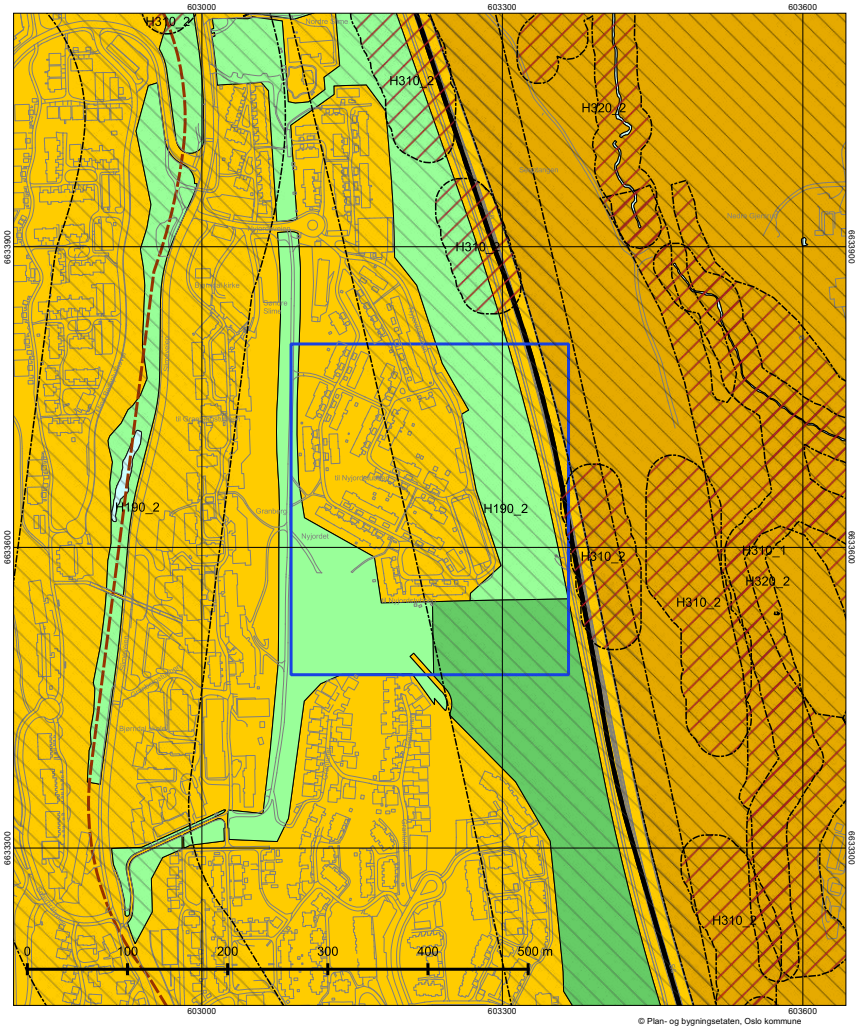
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 148953/ 86521512
Deres ref.:
Adresse: Nyjordstubben 158
Kommentar:
Gnr/Bnr: 176/199

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

Se tegnforklaring på eget ark



Oslo

Dato: 24.10.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 148953/86521512
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Oslo

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Plan- og bygningsetaten
Sist endret: 26.05.2023

Oslo

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet*, *dammer*, *kalkrike strandberg*, *naturbeitemark*, *hagemark*, *intakt lavlandsmyr*, *kalkskog*, *gammelskog*, *rik edelløvskog*, *gråor-heggeskog*, *rikere sumpskog*, *store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kristoffer Johannessen
NYJORDSTUBBEN 158

Dato: 24.10.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86521512
8828010

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.176 BNR. 199

Vi viser til bestilling av 20251024 for NYJORDSTUBBEN 158.

GNR. 176 BNR. 199

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 16.09.1985.

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

182 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

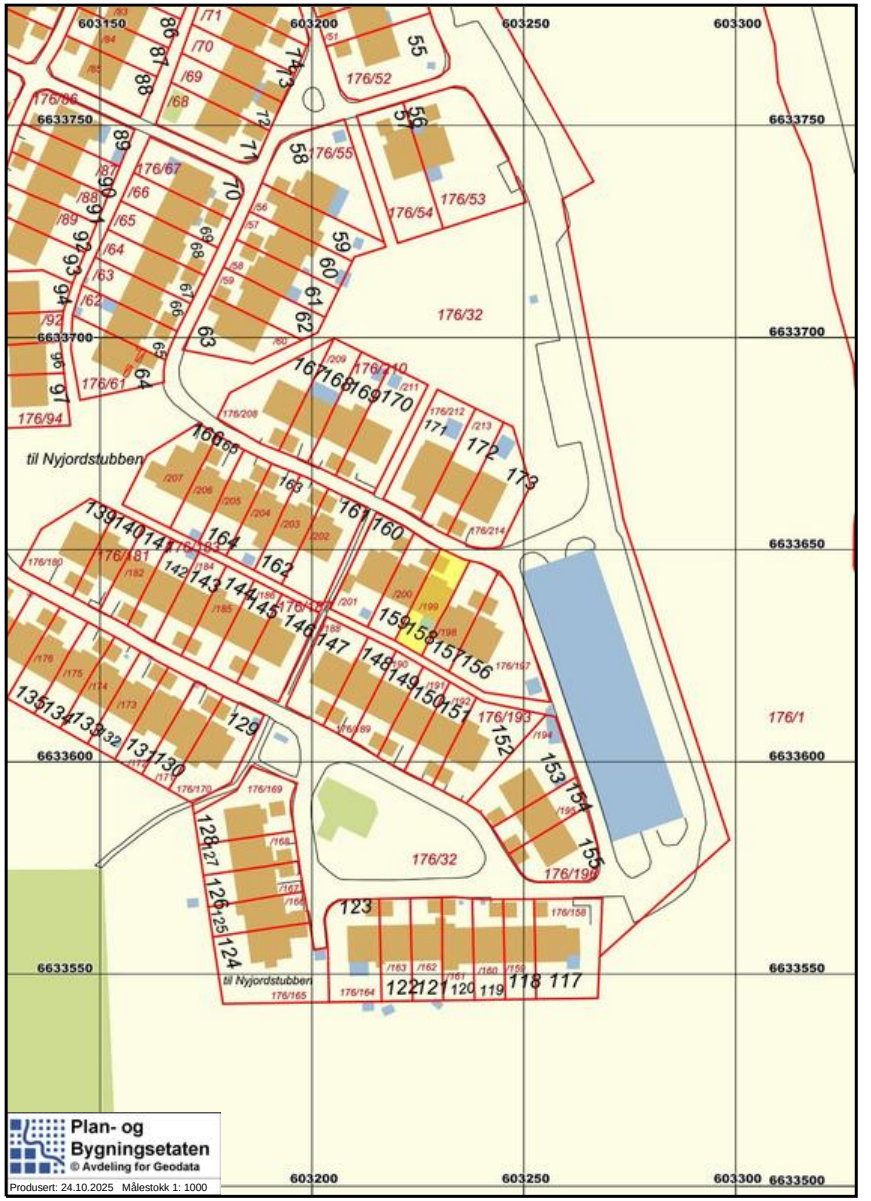
Kristin Tveit
Enhetsleder

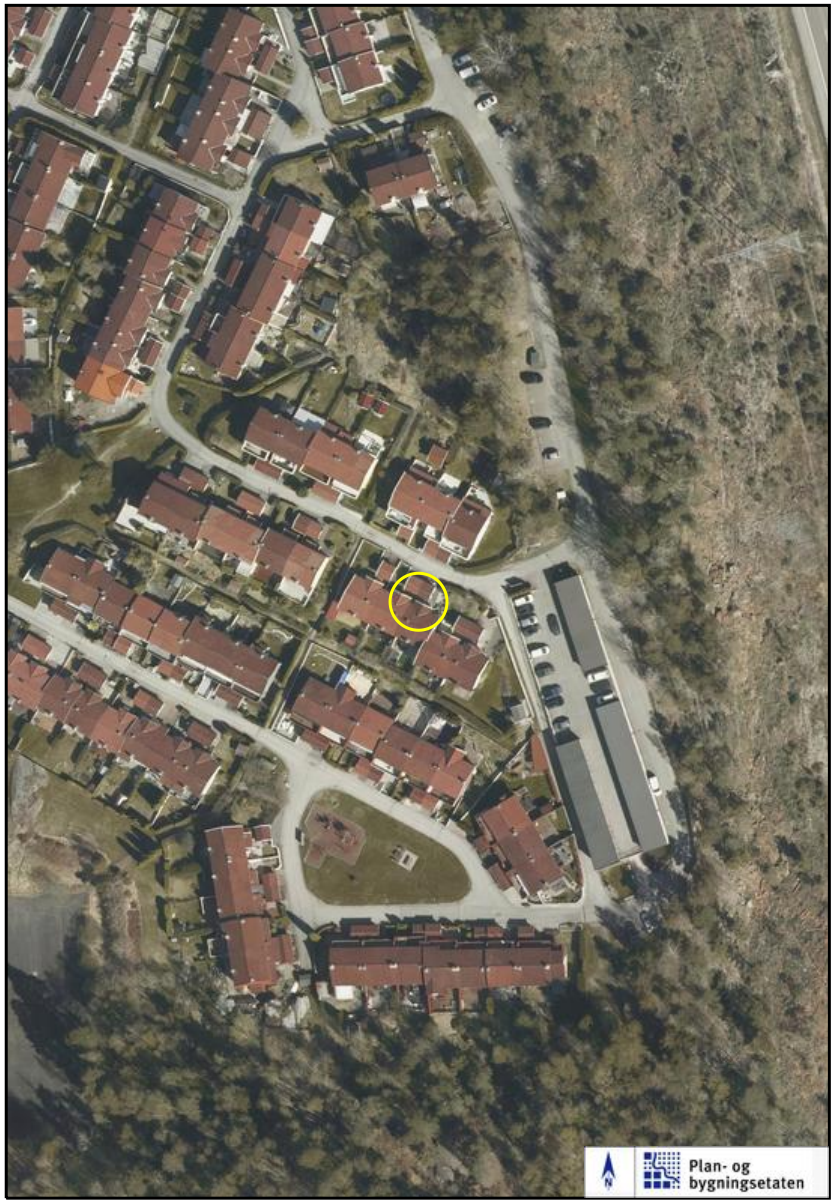
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





Nyjordstubben 158 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 24.10.2025

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

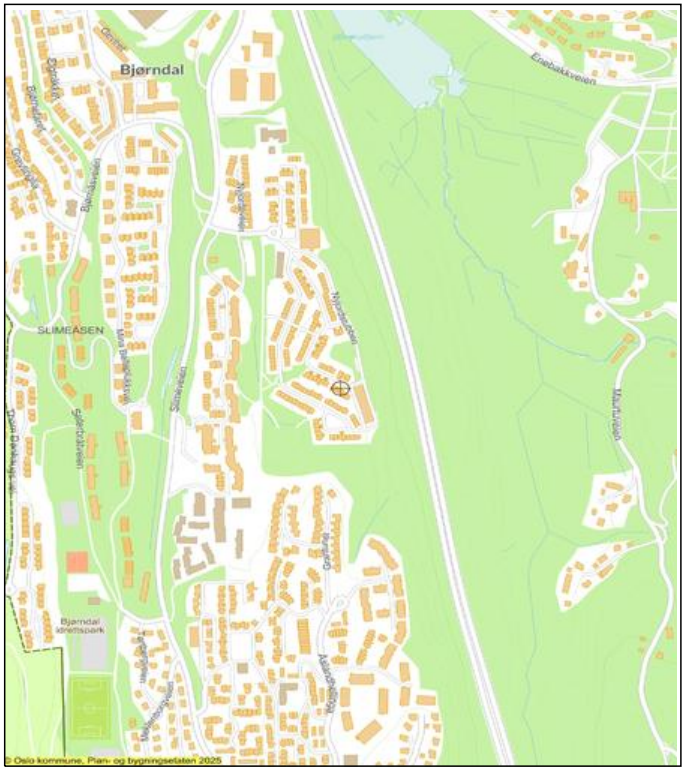
For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oversiktskart

Adr.: Nyjordstubben 158 **Bydel :** SØ. NORDSTRAND

Gnr bnr : 176 / 199 **Skolekrets (2020/2021):** Bjørndal



Dato: 24.10.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Oslo

V120593

Mindre vesentlig endring av regulerings- og bebyggelsesplan for gnr. 176 bnr. 37 m. fl.,
Nyjordet vel

Vedtaksdato: 12.05.1993
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: 199252459
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2660

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

MINDRE VESENTLIG ENDRING AV
REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR.176 BNR.1 M. FL. - NYJORDET I BJØRNDAL - BOLIGER, OFFENTLIG BYGNING, FRIOMRÅDE M.M., OSLO KOMMUNE.
Endringer i teksten er uthevet med fet skrift.

FORSLAG TIL VEDTAK

Plan- og bygningsetaten vedtar med hjemmel i §28-1 i plan- og bygningslov med gjeldende vedtekt for Oslo mindre vesentlig endring av reguleringsplan og bebyggelsesplan S-2660 av 19.05.83 og 33/84, slik at boligenhetene i Nyjordet Vel kan bygge til og på leilighetene i henhold til samlet plan alt som vist på kart datert Plan- og bygningsetaten 19.04.93. Samtidig vedtar plan- og bygningsetaten en endring av reguleringsbestemmelsene slik at til-/påbygging kan skje i henhold til reguleringsbestemmelsene.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN, 12. mai 1993.

Jostein Drevdal (s)
Avdelingsdirektør

Tore Berntzen (s)
Seksjonsleder

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
- byggeområde for boliger
- tomt for offentlig bygning (barnehage)
- trafikkområde (vei, fortau, annet veiareal)
- friområde (turvei, lek)
- spesialområde - friluftsområde.

§ 3. Byggeområde for boliger.

a. Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det bygges inntil 205 boliger med utnyttelsesgrad U=0,35 - 0,40.

Felt B1:
Blokker kan oppføres i inntil 4 etg. + u.etg. for parkering og boder.
Felt B2 og B3:
Rekkehus kan oppføres i inntil 4 etg.+ u.etg. for parkering og boder.

Rekkehusene kan bygges til og på i henhold til samlet plan. Hver boligenhet kan bygge på inntil 24m2 BRA. På-/tilbygget skal ha en utforming og detaljering som harmonerer med eksisterende bebyggelse.

b. Innenfor området skal innpasses lekeplasser for barn.

c. For boligbebyggelsen skal det avsettes biloppstillingsplasser etter følgende norm:

	egen parkering	besøksparkering	reserve	Til sammen
små-/rekkehus	1,1	0,2	0,2	1,5
4 og 5roms	1,0	0,1	0,2	1,3
3 roms	0,8	0,1	0,2	1,1
2 roms	0,5	0,1	0,2	0,8

d. Biloppstillingsplasser skal være i utkanten av boligfeltene. Plasseringen fastsettes av bygningsrådet.

e. Virkningen av veitrafikkstøy skal søkes mest mulig redusert. Alle støybeskyttelsestiltak skal søkes ferdig stilt før innflytting finner sted og senest før det gis ferdigattest.

§ 4. Tomt for offentlig bygning
Barnehage
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etg. inklusive underetg. det skal opparbeides 2 biloppstillingsplasser for ansatte og 2 biloppstillingsplasser for besøk innenfor tomtens begrensning.

§ 5. Friområder
I friområdene kan tillates oppført mindre bygninger og anlegg som har naturlig tilknytning til rekreasjonsaktiviteter og som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

§ 6. Fellesbestemmelser
a. Før søknad om byggetillatelse kan behandles for hvert enkelt bygg/anlegg, skal bygningsrådet ha godkjent bebyggelsesplan for vedkommende eiendom.
b. I medhold av §69 i bygningslov med vedtekt for Oslo, skal det sammen med søknad om byggetillatelse innsendes en plan i målestokk 1:500 for de ubebygde deler av byggeområdene.
Plane skal bl.a. vise utforming av oppholds- og lekearealer, interne gangveier og parkeringsplasser.
Planen skal videre vise planering og eventuell beplantning, og hvordan man kan bevare eksisterende vegetasjon, også i anleggstiden.
c. Rekkehusene tillates utvidet i henhold til en samlet plan godkjent av bygningsrådet.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/32837/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-23 15:18

DAGBOKFØRT

03. JUNI 86 032837 E

BYSKRIVEREN I OSLO

Fremfestekontrakt for boligfesteforhold på Nyjordet

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/32837/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-23 15:18

FREMFESTEKONTRAKT FOR BOLIGFESTEFORHOLD

§1
Arealet

Norsk Totalentreprise AS fester eiendommen gnr. 176 bnr. 32 av Oslo kommune som grunneier. Norsk Totalentreprise AS (heretter kalt bortfesteren) fremfester fra denne eiendom parsell Nyjordstubben, gnr. 176 bnr. 199 til

ANDERSEN, AUD IRENE [redacted]
(heretter kalt festeren). Personnummer: 07 03 53 [redacted]
Parsellen er på ca. 180 m2. Den midlertidige forretningen er datert 27/8-1985, tinglyst 16/9-1985. Bortfesteren forbeholder seg adgang til senere å foreta mindre arronderinger av arealet.

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

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

§2
Festetiden

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

§3
Festeavgiften - størrelse og sikkerhet

I festeavgift betaler festeren årlig kr 590.- Avgiften betales fra 1/1/1985. og erlegges forskuddsvis til bortfesteren ved kontraktsunderskrift. For senere erlegges den årlige festeavgiften forskuddsvis, senest innen 1. januar hvert år.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/32837/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-23 15:18

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

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

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

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

§4
Skatter m.v.

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

§5
Bruk av festetomten

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

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/32837/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-23 15:18

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

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

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

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

§6
Vedlikehold og gjerdehold

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

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

§7
Forsikring

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/32837/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-23 15:18

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

§8
Medlemsskap i fellesorgan

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

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

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

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

§9
Ledninger og adkomst

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

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/32837/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-23 15:18

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

§10
Pantsettelse

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

§11
Overdragelse og forkjøpsrett

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

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

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

§12
Mislighold

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/32837/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-23 15:18

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

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

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

§13

Fornyelse av festet, innløsning av bygningene m.v.

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

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/32837/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-23 15:18

§14

Omkostninger

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

§15

Særbestemmelser for Husbankbelånte boligfestetomter

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

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

§16

Andre bestemmelser

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

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

Særbestemmelser for bortfeste av denne eiendom .....

.....

.....

.....

.....

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/32837/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-23 15:18

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

Stabekk, den 29./.5...-1986

Som fester: Aud. Irene Mortvedt Andersen

Som bortfester: PER STRUTZ
NORSK TOTALENTREPRISE A S

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

1.:	Tordi Weberg	2.:	Ingunn Weberg
Født:	13/10-52	Født:	10/9-53
Adr.:	NYJORDSTUBBEN 159	Adr.:	NYJORDSTUBBEN 159
	1275 OSLO 12		1275 OSLO 12

DAGBOKFØRT

03.JUNI 86 032837

BYSKRIVEREN I OSLO

Avskriftens riktighet bekreftes

Oslo kommune
Oppmålingsvesenet

MÅLEBREV

M.jnr.722-1985

M.prot. 185

Reg.nr.: Side 76

Gnr.176 bnr.199

År 1985 den 27. august ble det i medhold av delingsloven av 23. juni 1978 holdt kart-og delingsforretning over parsell av gnr.176 bnr.32.

Forretningen ble rekvirert av Boligetaten Oslo kommune.

Bestyrer ved forretningen var Knut Kirkebøen.

Parsellens grenser,størrelse og form fremgår av målebrevskartet.

Areal er 181,6 kvadratmeter.

Representasjonspunkt: X=-9508 Y=6909 H= 176

Eiendomsavdelingen, den 25. oktober 1991

Einar Granum

Knut Kirkebøen

INNGBOKFØRT

09 JAN. 92 001416

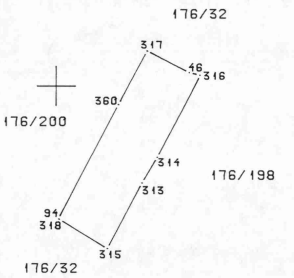
BYSKRIVEREN I OSLO

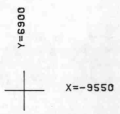
Doknr: 1416 Tinglyst: 09.01.1992 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

MÅLEBREVKART

Gnr	Bnr	Teigne	Areal	
176	199	1	181.6	M²
			Målestokk 1:500	

N





PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
317		-9495.54	6911.70		
				6.08	
46		-9498.30	6917.11		
				1.40	
316		-9498.64	6918.48		
				11.86	
314		-9509.12	6912.94		
				3.83	
313		-9512.39	6910.94		
				9.45	
315		-9520.75	6906.53		
				7.21	
94		-9516.98	6900.38		
				.09	
318		-9516.94	6900.30		
				16.52	
360		-9502.34	6908.03		
				7.72	

OSLO KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET

M. jnr. 642 til 737/1985
Gnr. 176 bnr. 119 – 214

DAGBOKFØRT
16 SEP. 85 056381

Dagbokstempel

MIDLERTIDIG FORRETNING

BYSKRIVEREN I OSLO

Ved midlertidig forretning den 27. august 1985 er 96 parseller av gnr. 176 bnr. 32 gitt følgende registernummer:

Mjnr.	Parsell	Registernr.	ca. areal
642-85	Nyjordstubben 1	gnr. 176 bnr. 119	350 m2
643-86	" 2	" 176 " 120	185 "
644-85	" 3	" 176 " 121	190 "
645-85	" 4	" 176 " 122	190 "
646-85	" 5	" 176 " 123	270 "
647-85	" 6	" 176 " 124	220 "
648-85	" 7	" 176 " 125	150 "
649-85	" 8	" 176 " 126	215 "
650-85	" 9	" 176 " 127	240 "
651-85	" 10	" 176 " 128	190 "
652-85	" 11	" 176 " 129	285 "
653-85	" 12	" 176 " 130	325 "
654-85	" 13	" 176 " 131	185 "
655-85	" 14	" 176 " 132	185 "
656-85	" 15	" 176 " 133	180 "
657-85	" 16	" 176 " 134	180 "
658-85	" 17	" 176 " 135	175 "
659-85	" 18	" 176 " 136	230 "
660-85	" 19	" 176 " 137	225 "
661-85	" 20	" 176 " 138	160 "
662-85	" 21	" 176 " 139	230 "
663-85	" 22	" 176 " 140	235 "
664-85	" 23	" 176 " 141	170 "
665-85	" 24	" 176 " 142	210 "
666-85	" 25	" 176 " 143	255 "
667-85	" 26	" 176 " 144	145 "
668-85	" 27	" 176 " 145	250 "
669-85	" 28	" 176 " 146	250 "
670-85	" 29	" 176 " 147	160 "
671-85	" 30	" 176 " 148	155 "
672-85	" 31	" 176 " 149	150 "
673-85	" 32	" 176 " 150	150 "
674-85	" 33	" 176 " 151	225 "
675-85	" 34	" 176 " 152	220 "
676-85	" 35	" 176 " 153	155 "
677-85	" 36	" 176 " 154	155 "
678-85	" 37	" 176 " 155	155 "
679-85	" 38	" 176 " 156	150 "
680-85	" 39	" 176 " 157	260 "

Nr. 16.456 Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-83

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/56381/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-23 15:01
Side 2 av 5

- 2 -

Mjnr.	Parsell		Registernr.				ca. areal
681-85	Nyjordstubben	117	gnr.	176	bnr.	158	310 m2
682-85	"	118	"	176	"	159	160 "
683-85	"	119	"	176	"	160	165 "
684-85	"	120	"	176	"	161	165 "
685-85	"	121	"	176	"	162	165 "
686-85	"	122	"	176	"	163	165 "
687-85	"	123	"	176	"	164	275 "
688-85	"	124	"	176	"	165	405 "
689-85	"	125	"	176	"	166	170 "
690-85	"	126	"	176	"	167	160 "
691-85	"	127	"	176	"	168	160 "
692-85	"	128	"	176	"	169	265 "
693-85	"	129	"	176	"	170	360 "
694-85	"	130	"	176	"	171	185 "
695-85	"	131	"	176	"	172	180 "
696-85	"	132	"	176	"	173	175 "
697-85	"	133	"	176	"	174	180 "
698-85	"	134	"	176	"	175	180 "
699-85	"	135	"	176	"	176	175 "
700-85	"	136	"	176	"	177	175 "
701-85	"	137	"	176	"	178	170 "
702-85	"	138	"	176	"	179	320 "
703-85	"	139	"	176	"	180	290 "
704-85	"	140	"	176	"	181	160 "
705-85	"	141	"	176	"	182	160 "
706-85	"	142	"	176	"	183	165 "
707-85	"	143	"	176	"	184	170 "
708-85	"	144	"	176	"	185	170 "
709-85	"	145	"	176	"	186	170 "
710-85	"	146	"	176	"	187	230 "
711-85	"	147	"	176	"	188	255 "
712-85	"	148	"	176	"	189	170 "
713-85	"	149	"	176	"	190	175 "
714-85	"	150	"	176	"	191	175 "
715-85	"	151	"	176	"	192	165 "
716-85	"	152	"	176	"	193	360 "
717-85	"	153	"	176	"	194	310 "
718-85	"	154	"	176	"	195	160 "
719-85	"	155	"	176	"	196	230 "
720-85	"	156	"	176	"	197	320 "
721-85	"	157	"	176	"	198	180 "
722-85	"	158	"	176	"	199	180 "
723-85	"	159	"	176	"	200	180 "
724-85	"	160	"	176	"	201	250 "
725-85	"	161	"	176	"	202	240 "
726-85	"	162	"	176	"	203	185 "
727-85	"	163	"	176	"	204	185 "
728-85	"	164	"	176	"	205	180 "
729-85	"	165	"	176	"	206	180 "
730-85	"	166	"	176	"	207	265 "
731-85	"	167	"	176	"	208	300 "
732-85	"	168	"	176	"	209	210 "
733-85	"	169	"	176	"	210	205 "
734-85	"	170	"	176	"	211	275 "
735-85	"	171	"	176	"	212	285 "
736-85	"	172	"	176	"	213	215 "
737-85	"	173	"	176	"	214	310 "

- 3 -

Delingen er godkjent av Oslo bygningsråd/byplankontoret den 5. juni 1985.

Midlertidig kart over parsellen er vist på baksiden.
Vilkårene for å fullføre delingsforretningen er til stede.

Fullstendig forretning med utstedelse
av målebrev skal være gjennomført senest innen 30. august 1988.

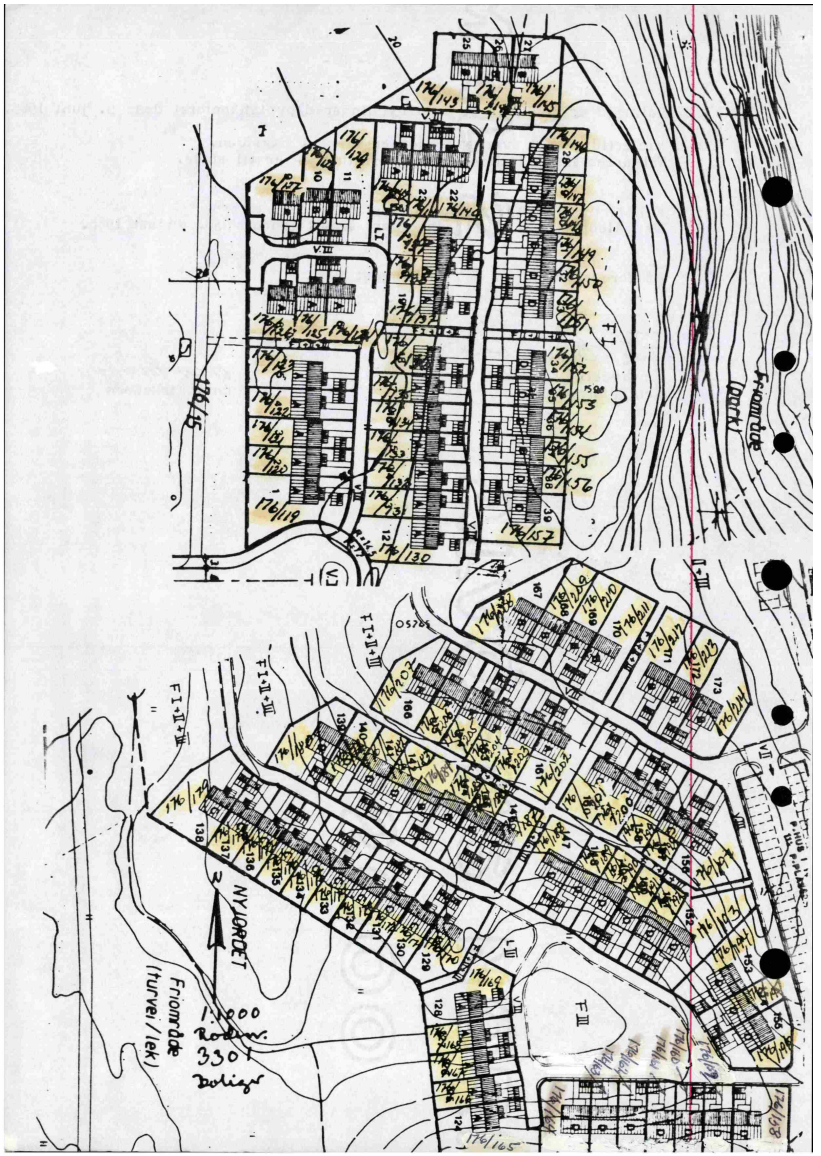
Målebrevsavdelingen den 30. august 1985.

for avdelingssjefen
Erik Bjørnstad

Knut Kirkebøen

Avskriftens riktighet bekreftes

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/56381/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-23 15:01



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/52150/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-23 15:01
Side 1 av 6

FESTEKONTRAKT

for boligfesteforhold.

H

DAGBOKFØRT

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

Ikke påklaget 05/08 1985

20. JUNI 85 036316

BYSKRIVEREN I OSLO

§ 1. Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til Norsk Totalentreprise A/S Grevegården 24, 1320 Stabekk eiendommen gnr. 176 bnr. 32 som er 60.627,7 m² stor. Målebrevet datert ..... tinglyst ..... er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten. Kommunen forbeholder seg adgang til senere å foreta mindre arronderinger av arealet. Festegrunnlaget reguleres forholdsmessig.

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

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

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

DAGBOKFØRT

28. AUG. 85 052150

BYSKRIVEREN I OSLO

§ 2. Festetiden.

Festetiden er 80 år og regnes fra middel byggetid 1.9.1985

§ 3. Festeavgiften – størrelse og sikkerhet.

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

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

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

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

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

Se tillegg til §3 på side 2.

§ 4. Skatter m.v.

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

§ 5. Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av boligbygg og må kun brukes i overensstemmelse med dette formål.

Festeren er forpliktet til å bebygge tomten snarest mulig. Er bebyggelse ikke satt i gang innen 3 – tre – år fra festekontraktens opprettelse, kan kommunen heve og kreve avlyst festekontrakten uten samtykke av festeren.

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

Ledninger som forefinnes på tomten ved festerens overtakelse av denne, plikter festeren å legge om etter krav fra kommunen.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/52150/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-23 15:01
Side 2 av 6

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

Tillegg til § 3: For skyldig feste- ... for de 3 siste år har kommunen ... interesse i bebyg- ... festelovens § 12, x)

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

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

§ 6. Ubebygget areal.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 7. Vedlikehold og gjerdehold.

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

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

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

§ 8. Forsikring.

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

§ 9. Medlemskap i fellesorgan.

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

§ 10.
Ledninger og atkomst.

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

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

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

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

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

§ 11.
~~Fremfeste - bortleie -~> pantsettelse. se særbestemmelsene

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

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

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

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

§ 12.
Overdragelse og forkjøpsrett.

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

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

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

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

§ 13.
Mislighold.

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

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

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

Er det foretatt en endring i strid med den i § 5, første ledd forutsatte anvendelse av festetomten eller den gjeldende regulering, kan kommunen heve festekontrakten så fremt det er saklig begrunnet.

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

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

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

§ 15.
Omkostninger.

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

§ 16.
Særbestemmelser for Husbankbelånte boligfestetomter.

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

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

Særbestemmelser for bortfeste av denne eiendom.

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

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

Oslo, den 29.- 85

Som fester:

NORSK TOTALENTREPRISE A S

Norsk Totalentreprise A/S Halvor Fossum

For Oslo kommune:

Oslo kommune
Boligdirektøren

Gunnar A. Leganger

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

1. .....
Født: .....
Adr.: .....

2. .....
Født: .....
Adr.: .....

ODD KÅRE MARKEGÅRD
Smiehaug 27
1339 Lommedalen

ASTRID LUND
Linjevn. 5, 2000 Lillestrøm

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/52150/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-23 15:01

"§ 12

Overdragelse og forkjøpsrett

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/52150/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-23 15:01

Tilføyelse:

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

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

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

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

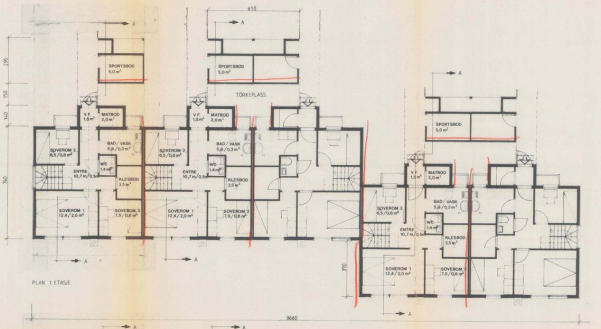
Oslo, 27. august 1985

Som fester: For Oslo kommune:

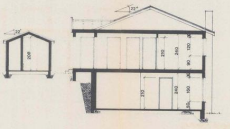
NORSK TOTALENTREPRISE AS F

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

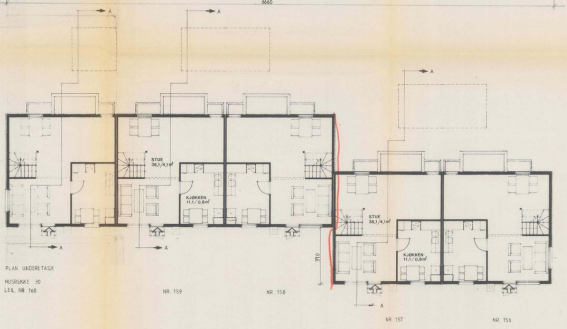
Avskriftens riktighet bekreftes



PLAN 1.ETASJE



SNITT A-A



PLAN UNDERETASJE

MUSREKKE 30
LEIL. NR 160

NR 159

NR 158

NR 157

NR 156

REV		DATO	SIGN.
BYGGHERRE	TRYGVE BRUDEVOLD, GREVESÅRDEN 24, 1320 STABEKK. TLF 12 04 00		
P	BRUDEVOLD CONSULT AS - TR 12 04 00		
A	BC AS V/ ARK. PER LUNDEN	PROSJEKT, NYJORDET, BJØRNDAL	
R	BC AS V/ ING ROLF JØRGENSEN	HUSREKKE 30	BTA= 119.5 m²
V	BC AS V/ ING ROLF JØRGENSEN	LEIL NR 156, 157, 158, 159, OG 160	BRA= 101.3 m²
E		MULTIPLE 6	BA = 88.5 m²
		PLAN OG SNITT	
TEGNET AV	KONSTR. AV	KONTR. AV	DATO 4.1.85 MÅLESTOKK 1:100

BRUDEVOLD CONSULT AS
Rådgivende ingeniør og arkitektfirma
Grevegården 24, 1320 Stabekk
Tlf. (02) 12 04 00

TEGN. NR. A 807-190 REV.

BC AS - BRUDEVOLD CONSULT AS TLF. 12 04 00

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

Oslo, den 2.9.1987

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.176, bnr.1 m.fl., Nyjordet, Bjørndal, rekke 30.

Journalnr. 85/598

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
26.8.1987

Bygningens art
Rekkehus med boder.

Byggherre
Murm. Trygve Brudevold, Grevegården 24, 1320 Stabekk.

Byggemelder
Brudevold Consult AS, Grevegården 24, 1320 Stabekk.

Ansvarshavende
Ing. Jan Aasekjær, 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.

J. 0-14 ANDVORD

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Nordstrand

Ekebergveien 233, 1162 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nordstrand, Bekkelaget, Ekeberg, Lambertseter og Søndre Nordstrand godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten. Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/nordstrand

902 90 092

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

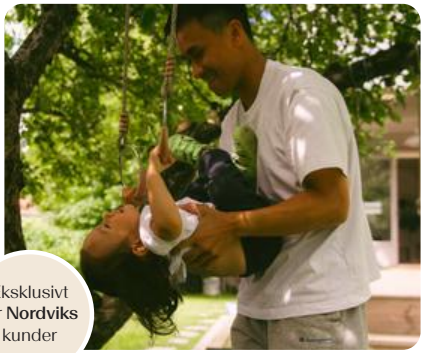
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8.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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Oppdragsnummer: 44-0103/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Nyjordstubben 158 1275 OSLO

Betegnelse: Gnr 176, bnr 199 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no