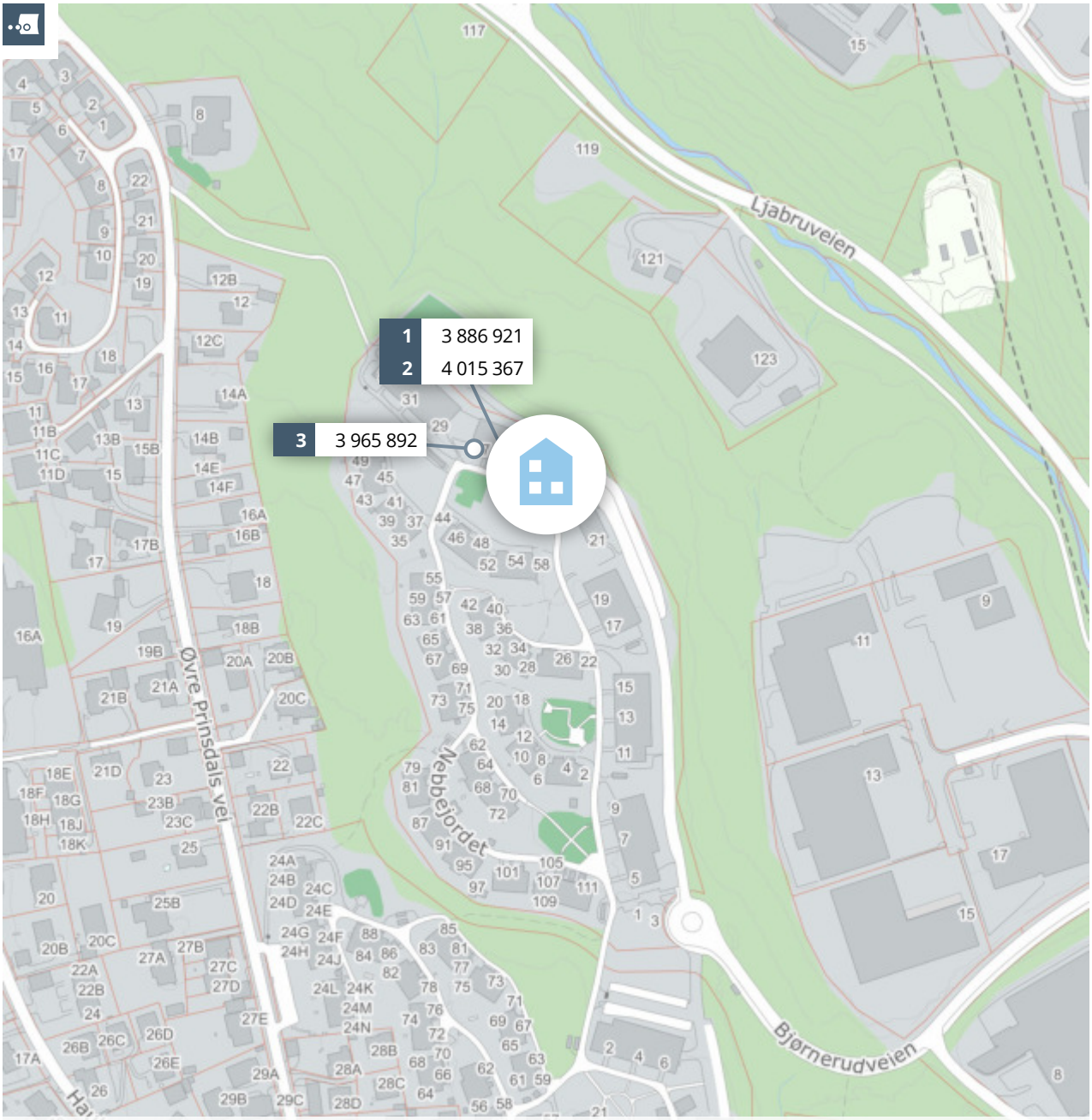
NEBBEJORDET 23

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Selgers EgenerklÆring
Energiattest
Boliginfo fra Usbl
Vedtekter
Husordensregler
Årsmøte
Protokoll
Ferdigattest
Byggningstegninger
Reguleringsplan
Reguleringskart
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

NEBBEJORDET 23

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 06.10.2024

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

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Nebbejordet 23, 1266 OSLO

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1983

GNR 186 BNR 100 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS BJØRNERUD

Verdivurdert til

3 880 000

115 000	3 995 000	50 570
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	79 m²
BRA	82 m²
Byggeår	1983

Fellesutgifter	6 016
Formue	31 350
Soverom	3
Etasje	4

Balkong Parkering

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

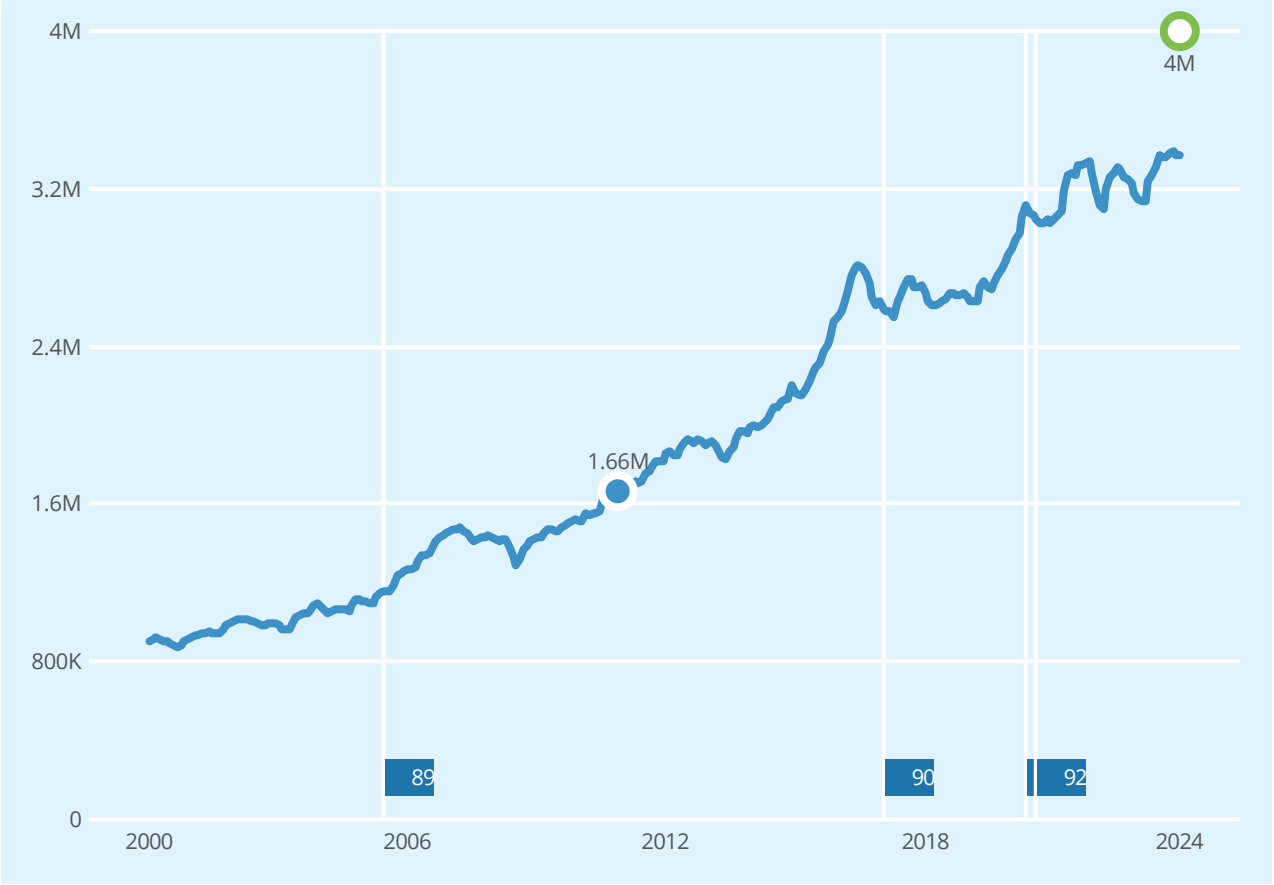
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nebbejordet 25 75 m²	1983	2. etg	2 sov	05.12.2023	3 650 000	**3 770 000**	116 921	3 886 921	**51 826**
2	Nebbejordet 25 79 m²	1983	2. etg	2 sov	28.09.2022	3 500 000	**3 890 000**	125 367	4 015 367	**50 827**
3	Nebbejordet 27 75 m²	1984	2. etg	2 sov	25.04.2024	3 950 000	**3 850 000**	115 892	3 965 892	**52 879**

Jeg takker for et hyggelig møte-, og befaring hjemme hos dere, og har laget en Verdivurdering/E-takst av eiendommen i dagens marked. Vurderingen er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i markedssituasjon, innhold, standard og beliggenhet, samt siste omsetninger, besiktigelse og eiers opplysninger om eiendommen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at megler ikke har målt opp tomten
eller boligen, og det er ikke foretatt noen teknisk gjennomgang av eiendommen.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Garasje, anneks
2 Blokk
3 Blokk
4 Blokk
5 Rekkehus
6 Rekkehus
7 Rekkehus

+85 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
29.04.2011	25.05.2011	17.06.2011	1 650 000	1 575 000	86 162	1 661 162	93
27.12.2000	27.12.2000		-	680 000	0	680 000	94

93 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Bolig pusset opp med nytt bad, kjøkken og ekstra soverom i 2018

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

Leiligheter til salgs i 1266 OSLO nå

2
leiligheter til salgs

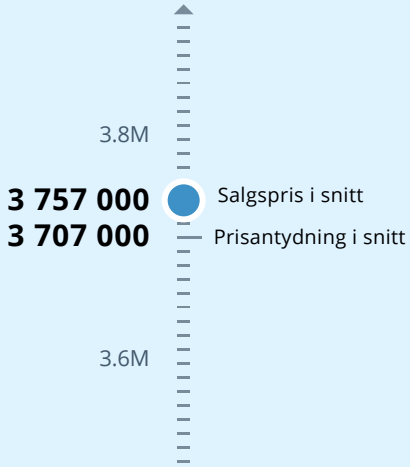


Annonsene har i snitt ligget ute i

26
dager

Leiligheter solgt i 1266 OSLO siste 6 mnd

10
leiligheter solgt

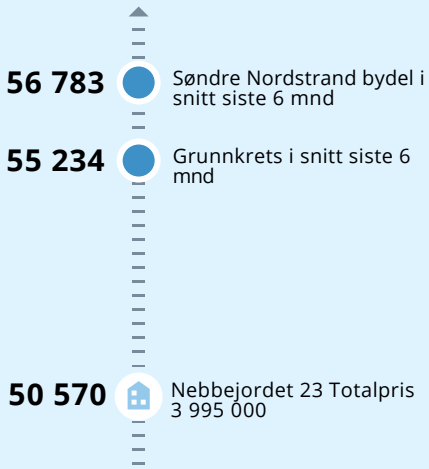


Solgt i snitt i løpet av

21
dager

for 1.5% over prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

Nebbejordet 23
1266 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1983
BRA: 82 m^2
BRA-i: 79 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	7	9	0	4

Naser Rashiti
BYMICO AS
post@bymico.no
93025344
Nebbejordet 23
1266 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

UTKAST

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

UTKAST

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/23545

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverket blir målt til 98 cm og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm. Det registreres skjevheter. Gulvet har fall fra utvendig vegg mot ytterkant balkong. Det er etablert renne i underkant med avrenning i nedløp.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer bærer preg av generell elde og slitasje samt noe hard åpne/lukke funksjon. Balkongdør har hard åpne/lukkefunksjon og håndtak er delvis fungerende. Innerdører tar i karm og bærer preg av elde og slitasje.

Anbefalte tiltak

Håndtak balkongdør bør skiftes eller repareres for optimal funksjon. Innerdører bør justeres og smøres i påvente av en eventuell oppgradering. Vinduer og ytterdør bør smøres og justeres som en del av vedlikehold.

UTKAST

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert avvik på mellom cirka 15og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Påviste avvik er ofte normale og gjenganger for type bygning, byggemetode og alder.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved eventuelle endringer og utskiftning av gulv kan det være aktuelt.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerete fronter, laminert benkeplate og plater mellom benk og overskap. Kjøkken bærer preg av å være i generell god stand og vedlikeholdt. Eier opplyser denne er ny fra 2018. Det registreres fukt/skader i benkeskap under oppvaskkum. Denne antas å være skade av eldre dato. Det registreres ingen lekkasje under inspeksjon. Det er installert automatisk vannstoppesystem men mangler komfyrvakt.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Skadet benkeskap bør skiftes ut. Komfyrvakt anbefales etablert.

Oppsummering av avtrekk

Ikke tilfredsstillende forsert avtrekk (eksempelvis omluft med kullfilter) ihht NS3600.

Anbefalte tiltak avtrekk

I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Toalettrom

Oppsummering

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterne. Rommet har etablert mekanisk avtrekk, men mangler tilluft.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilluft for eksempel under dør for optimal ventilering. Drensåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterne bør etableres.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Vannbåren varme

Oppsummering

Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer. Det registreres korrosjon ved rørkoblinger. Felles anlegg er ikke undersøkt av takstmann da dette ligger i borettslagets ansvar for drift og vedlikehold.

Anbefalte tiltak

Anlegget er ikke videre undersøkt av takstmann da dette ligger i borettslagets ansvar for drift og vedlikehold. Anbefales undersøkelse med borettslag ihht servicer og eventuelle planlagte arbeider i fremtiden.

UTKAST

Våtrom

Oppsummering av overflater

Flis er skadet / sprukket i dusjsonen. Flis er tettet med fugemasse og det anses at nødvendig tiltak er gjort.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmesentral

Oppsummering

Felles varmeanlegg er ikke undersøkt i av takstmann. Det er antatt fjernvarme.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er varmtvann fra sentralt anlegg, antatt fjernvarme.. Felles varmtvannanlegg er ikke undersøkt i av takstmann.

Ventilasjon

Oppsummering

Mekanisk avtrekk fra sentralt anlegg. Avtrekksanlegg i leiligheten fungerer i følge eier. Anlegget er ikke undersøkt av takstmann da dette ligger i borettslagets ansvar for drift og vedlikehold.

Oppsummering av fukt

Det er ikke foretatt hulltaking og fukmåling da det er bygningsmessige hindringer. Den ene siden er mot felles yttervegg i betong. På andre siden (fra toalettrom) er det bygd inn avløpsrør i kasse som går langs gulv. Dette er på samme nivå som det ville vært aktuelt å foreta hulltaking. Det kunne vært aktuelt med hulltaking i denne innkassingen men dette er vurdert som svært farefull med tanke på installasjoner i kassen og eventuell skade av dette.
Det er foretatt fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt. Det bemerkes at dette kan være misvisende måling da det vil være hulltaking og måling i bunnsvill som vil gi eksakte resultater.

Anbefalte tiltak fukt

Tilrettelegging for hulltakning ville vært det optimale her. Da må eventuelt en del av innkassing fra toalettrom fjernes slik at dette muligens kan utføres. Det anbefales å holde rommet under oppsyn for eventuelle negative utviklinger.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Endringer gjelder kun innenfor boligens hoveddel.
1. Opprinnelig soverom ved stuen er endret og blitt mindre for å frigjøre plass til etablering av kjøkken.
2. Opprinnelig kjøkkenrom er flyttet og kjøkken er blitt til soverom.

UTKAST

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
26.9.2024

Rapportdato
27.9.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Gezim Dobruna**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Navn: **Lumturije Dobruna**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Naser Rashiti**
Telefon: **93025344**
Firma: **BYMICO AS**
Epost: **post@bymico.no**
Adresse: **Glynitveien 30, 1400 Ski**

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft. Boligen holder i all hovedsak en normal god standard. Dog må det påregnes diverse oppgraderinger og utbedringer i tiden som kommer. For utfyllende opplysninger, så henvises det til rapportens enkelte poster. Da det er under de enkelte poster er foretatt omtale, ut over det som står i sammendraget, er det viktig at hele rapporten leses i sin helhet. Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger. Det vises for øvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Informasjon om boligen

Adresse: **Nebbejordet 23, 1266 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	186	Bruksnr:	100	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	48	Leilighetsnr:			

Byggeår: **1983**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet i boligblokk fra 1983

GENERELT
Bygningen er antatt fundamentert på fast grunn og komprimerte masser. Grunnmur/såle i støpt betong. Etasjeskiller i betong. Yttervegger av mur/betong og bindingsverk. Saltakkonstruksjon antatt tekket med papp og plater

UTEOMRÅDER
Asfaltert adkomstvei/gangvei. Felles grøntarealer og lekeplasser

UTVENDIG
Bygningen har fasader av malt betong, trekledning og plater. Vinduer og balkongdør med isolerglass. Inngangsdør med lyd og brannklassifisering.

INNVENDIG
Overflate gulv består av fliser inngangsparti og ellers laminatgulv. Vegger består av sparklet og malt mur/plater. Himling består av sparklet og malt betong/plater. Alt av vegger og tak er overflatebehandlet/malt i 2018

KJØKKEN
Kjøkkeninnredning fra 2018 med profilerte fronter. Integrert kjøleskap, komfyr og microbølgeovn. Vaskekum og platetopp nedfelt i benkeplate.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Enkelte tekniske installasjoner er skiftet i forbindelse med oppgradering av leiligheten i 2018. Vannledninger av rør i rør system med fordelerkasse. Avløpsrør av plast. Synlig i kjøkkenskap, servant og sluk. Automatsikringer i sikringsskap. Felles varmtvann.

OPPVARMING
Oppvarming fra varmekabel på bad og vannbåren varme gjennom radiatorer. Antatt fjernvarme.

BOD
Eier opplyser seksjonen har bruksrett på en bod på cirka 3 m2.

GARASJEPLASS
Eier opplyser seksjonen har bruksrett på en garasjeplass i felles garsjeanlegg. Det er mulighet for etablering av elbillader.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2018	Oppgradering av toalettrom Dokumentasjon på rørarbeider fremvist	Ja
2018	Oppgradering av bad - dokumentasjon på rør og membranarbeider fremvist	Ja
2018	Oppgradering av kjøkken - dokumentasjon på rørarbeider fremvist	Ja
2018	Oppgradering av vann og avløpsrør innvendig	Ja
2018	Oppgradering av overflater	Nei

UTKAST

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Nebbejordet 23

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	79	79	0	0	10
Ekstern bod	3	0	3	0	0
Totalt m²	**82**	**79**	**3**	**0**	**10**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	79	79	0	Entre/gang, 3 soverom, bad, toalett, kjøkken, stue	
Ekstern bod	3	0	3		Ekstern bod i kjeller
Totalt m²	**82**	**79**	**3**		

Kommentar til arealberegning

Sjakter og på foringer innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Bygning/rom/areal 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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Type	Balkong
Det er etablert en balkong i betong.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser om at det er gjennomført utbedringer eller oppgradering i borettslagets regi. Det ble lagt nye fliser på gulv i ca 2015.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
Rekkverket blir målt til 98 cm og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm. Det registreres skjevheter. Gulvet har fall fra utvendig vegg mot ytterkant balkong. Det er etablert renne i underkant med avrenning i nedløp.	

UTKAST

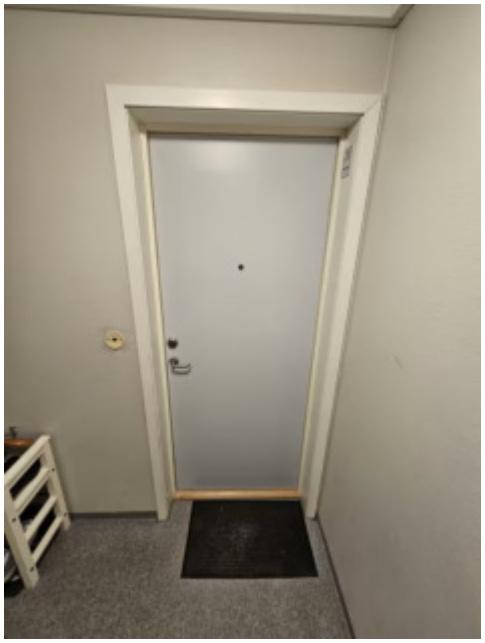
6.2 Vinduer og dører



Beskrivelse	
Trevinduer med isolerglass. Balkongdør i tre med isolerglass. Inngangsdør i tre med lyd og brann klassifisering. Innerdører antas å være formpressede dører av tre/papp.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser om at det er gjennomført oppgradering i borettslagets regi. Det registreres balkongdør og vindu i soverom ved siden av stuen fra 2011. Vinduer fra 2014 på de to resterende soverom. Fate vinduer i stuen fra 2016. Ytterdør fra ca 2018.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei







Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

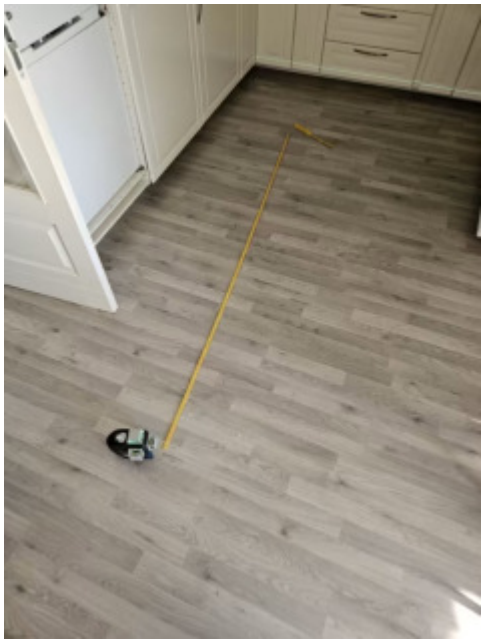
Vinduer bærer preg av generell elde og slitasje samt noe hard åpne/lukke funksjon. Balkongdør har hard åpne/lukkefunksjon og håndtak er delvis fungerende. Innerdører tar i karm og bærer preg av elde og slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Håndtak balkongdør bør skiftes eller repareres for optimal funksjon. Innerdører bør justeres og smøres i påvente av en eventuell oppgradering. Vinduer og ytterdør bør smøres og justeres som en del av vedlikehold.

UTKAST

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn



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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert avvik på mellom cirka 15og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Påviste avvik er ofte normale og gjenganger for type bygning, byggemetode og alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved eventuelle endringer og utskiftning av gulv kan det være aktuelt.

6.4 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate og plater mellom benk og overskap. Kjøkken bærer preg av å være i generell god stand og vedlikeholdt. Eier opplyser denne er ny fra 2018. Det registreres fukt/skader i benkeskap under oppvaskkum. Denne antas å være skade av eldre dato. Det registreres ingen lekkasje under inspeksjon. Det er installert automatisk vannstoppesystem men mangler komfyrvakt.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Skadet benkeskap bør skiftes ut. Komfyrvakt anbefales etablert.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Omluftsvifte med kullfilter.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Ikke tilfredsstillende forsert avtrekk (eksempelvis omluft med kullfilter) ihht NS3600.



Anbefalte tiltak avtrekk

I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Endringer gjelder kun innenfor boligens hoveddel. 1. Opprinnelig soverom ved stuen er endret og blitt mindre for å frigjøre plass til etablering av kjøkken. 2. Opprinnelig kjøkkenrom er flyttet og kjøkken er blitt til soverom.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det foreligger ferdigattest datert 29.01.1988	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

UTKAST

6.6 Toalettrom



Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Rommet har etablert mekanisk avtrekk, men mangler tilluft.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Ja

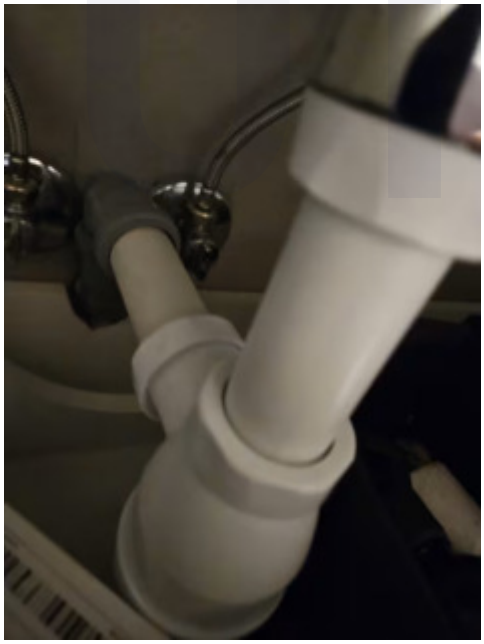
Oppsummering av toalettrom **TG-2**

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterne. Rommet har etablert mekanisk avtrekk, men mangler tilluft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere tilluft for eksempel under dør for optimal ventilering. Drensåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterne bør etableres.

6.7 Avløpsrør



Type avløpsrør	Plast

Det registreres avløpsrør av plast synlig under benkeskap, servant våtrom og sluk.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Eier opplyser om at det er gjennomført utbedringer eller oppgradering i egen regi i forbindelse med oppussing av leilighet i 2018.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Nyere avløpsrør synlig under benkeskap, servant våtrom og sluk. Alt er nytt fra 2018 ifølge eier og fremlagt dokumentasjon fra rørleggerbedrift.. De vertikale hovedledninger er ikke vurdert men antas å være fra byggets byggeår. Avløpssystem fungerer i følge eier med dagens bruk. Felles avløpssystem er ikke undersøkt av takstmann da dette ligger i borettslagets ansvar for drift og vedlikehold.



6.8 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system
Rør i rør system med etablert fordelerkasse.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Eier opplyser om at det er gjennomført utbedringer eller oppgradering i egen regi i forbindelse med oppussing av leilighet i 2018.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Nyere vannledninger etablert i fordelerkasse. Alt er nytt fra 2018 ifølge eier og fremlagt dokumentasjon fra rørleggerbedrift.. De vertikale hovedledninger er ikke vurdert men antas å være fra byggets byggeår. Vannledninger fungerer i følge eier med dagens bruk. Felles vannledninger er ikke undersøkt av takstmann da dette ligger i borettslagets ansvar for drift og vedlikehold.

6.9 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser om at det er gjennomført utbedringer eller oppgradering i egen regi i forbindelse med oppussing av leilighet i 2018.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	**TG-2**
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.	

6.10 Vannbåren varme



Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Eier opplyser om at det ikke er gjennomført utbedringer eller oppgradering i egen regi, og er ukjent om eventuelle arbeider på fellesanlegg etter byggeår.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Ja

Oppsummering av vannbåren varme **TG-2**

Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer. Det registreres korrosjon ved rørkoblinger. Felles anlegg er ikke undersøkt av takstmann da dette ligger i borettslagets ansvar for drift og vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anlegget er ikke videre undersøkt av takstmann da dette ligger i borettslagets ansvar for drift og vedlikehold. Anbefales undersøkelse med borettslag ihht servicer og eventuelle planlagte arbeider i fremtiden.

6.11 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral **TG-IU**

Felles varmeanlegg er ikke undersøkt i av takstmann. Det er antatt fjernvarme.

6.12 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-IU**

Det er varmtvann fra sentralt anlegg, antatt fjernvarme.. Felles varmtvannanlegg er ikke undersøkt i av takstmann.

6.13 Ventilasjon

UTKAST



Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Det er etablert felles mekanisk avtrekk i leiligheten. Naturlig tilluft gjennom ventiler etablert på vegg.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det er skiftet ventiler mot synlig side av felles avtrekks system.

Oppsummering av ventilasjon	**TG-IU**

Mekanisk avtrekk fra sentralt anlegg. Avtrekksanlegg i leiligheten fungerer i følge eier. Anlegget er ikke undersøkt av takstmann da dette ligger i borettslagets ansvar for drift og vedlikehold.

6.14 Våtrom





Overflate

Beskrivelse av overflate	

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Eier opplyser om at det er gjennomført oppgradering i egen regi i forbindelse med oppussing av leilighet i 2018. Hele badet er renovert opplyser eier.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	**TG-2**

Flis er skadet / sprukket i dusjsonen. Flis er tettet med fugemasse og det anses at nødvendig tiltak er gjort.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei



Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-1

Det er ikke synlig membran ført inn under klemring. Eier har fremlagt dokumentasjon og garanti fra vvs bedrift som har utført sveisemembran. Takstmann er ukjent om bedriften har de nødvendige godkjenninger for utførelse slik arbeid.



Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, og innfellbare dusjvegger.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Sanitærutstyr bemerkes med generell bruksslitasje.



Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Funksjonstest viser god sug i avtrekk.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja

Oppsummering av fukt	TG-IU

Det er ikke foretatt hulltaking og fukmåling da det er bygningsmessige hindringer. Den ene siden er mot felles yttervegg i betong. På andre siden (fra toalettrom) er det bygd inn avløpsrør i kasse som går langs gulv. Dette er på samme nivå som det ville vært aktuelt å foreta hulltaking. Det kunne vært aktuelt med hulltaking i denne innkassingen men dette er vurdert som svært farefull med tanke på installasjoner i kassen og eventuell skade av dette.
Det er foretatt fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt. Det bemerkes at dette kan være misvisende måling da det vil være hulltaking og måling i bunnsvill som vil gi eksakte resultater.

Anbefalte tiltak fukt

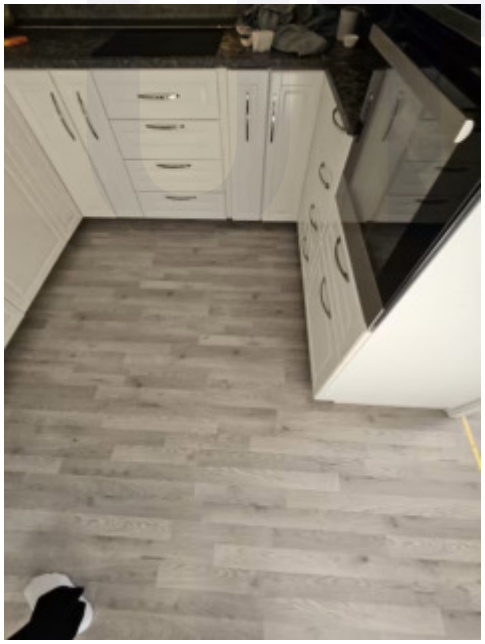
Tilrettelegging for hulltakning ville vært det optimale her. Da må eventuelt en del av innkassing fra toalettrom fjernes slik at dette muligens kan utføres. Det anbefales å holde rommet under oppsyn for eventuelle negative utviklinger.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det er fremlagt dokumentasjon på rørarbeid og membranarbeider. Takstmann er ukjent om bedrift som har utsted dokumentasjon har de nødvendige godkjenninger for utførelse av de arbeider.

6.15 Øvrig: Overflater gulv

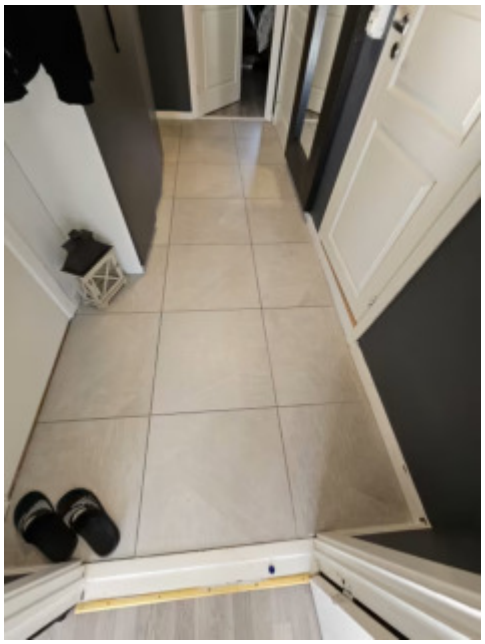


Beskrivelse

Overflater gulv består av flislagt inngangsparti og laminat gulv i leiligheten.

Oppsummering av øvrig	TG-1

Det registreres kun generell bruksslitasje under inspeksjon.



6.16 Øvrig: Overflater vegg/tak



Beskrivelse
Vegger og tak består av sparklede og malte betongvegger og plater
Oppsummering av øvrig **TG-1**
Det registreres kun generell bruksslitasje under inspeksjon.

UTKAST



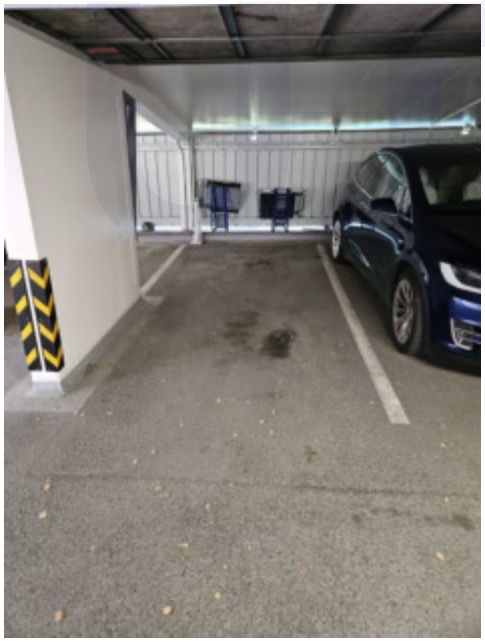
6.17 Øvrig: Bod



Beskrivelse

Eier opplyser at seksjonen har bruksrett og disponerer en bod på ca 3 m2.

6.18 Øvrig: Garasjeplass



Beskrivelse

Eier opplyser at seksjonen disponerer fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Det er i tillegg mulighet for å sette opp elbillader.

6.19 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.20 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.21 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.22 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

SELGERS EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Ski-Ås

Oppdragsnr.
309240301

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Gezim Dobruna	Lumturije Dobruna

Gateadresse
Nebbejordet 23

Poststed	Postnr
Oslo	1266

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2011

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 13

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: gjensidige

Polise/avtalenr.: 82042301

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309240301

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Det ble foretatt en renovering av vann og kloakk systemer på bad i Nebbejordet 23 1266 Oslo. Der VVS Spektrum AS har byttet av gamle kobberrør , gammel klosset og sluk. Gamle rør ble skiftet med plastikk rør i rør vannledninger. Ble montert nye vannfordelerskap med hovedkraner på kald og varmt vann. Ble montert på ny bad vegg , wc servant , dusje blandings batteri og vaske maskin.

Arbeid utført av: VVS SPEKTRUM AS

Filer

CamScanner 2024-10-06 22.02.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Gammel sluk ble byttet med ny . Arbeid er utført i samsvar med gjeldende lover .

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Hele sikringskapet nye kurser og alt som følger med installering .

Arbeid utført av: Oslo Akershus Elektro og Klima AS

Filer

Kursfortegnelse.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hafslund

Filer

Document reference: 309240301

CamScanner 2024-10-06 22.05.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Borettslaget
Arbeid utført av	Nebbejordet borettslag

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309240301

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 309240301

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
gezim dobruna	e0b5d8c4b06977ae50e5b07cef616484f5261d37	06.10.2024 20:14:18 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lumturije Dobruna	b8075c5c590bf5918d520f871886d9f207ce11ed	06.10.2024 20:15:47 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

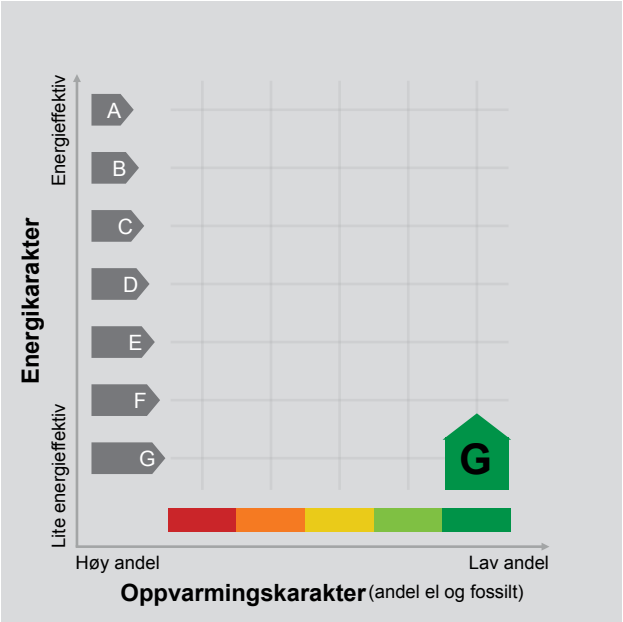
Document reference: 309240301

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

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Nebbejordet 23
Postnummer	1266
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	186
Bruksnummer	100
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80914121
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2024-34926
Dato	06.10.2024



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.

BOLIGINFO FRA USBL

Boligopplysninger:

Nebbejordet Borettslag		V³r ref.:	145/48	Fødselsdato eier:	23.10.1978
Nebbejordet 23		Type:	Borettslag tilknyttet	Fødselsdato medeier:	01.07.1981
1266 OSLO		Eiere:	Gezim Dobruna, Lumturije Bodruna		
Organisasjonsnr:	950 280 166	Andelsnr:	48		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ned: 6 016

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter fellesl³n 3	527
	Felleskostnader	3 661
	Avdrag fellesl³n 3	363
Tilleggsytelser:	Dugnadsfond	100
	Telenor	394
Objekt:	BRENSEL, 145/48 (173 - 48)	851
	VASKETILLEGG, 145/48 (179 - 48)	120

Hvis boligselskapet har felles l³n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³nekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³neden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n):	116 468	Gjeld siste ³rsoppg.:	118 816
Klient ajourf. l³n:	23 023 083,72	Klient gj. s. ³rsoppg.:	22 870 404

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: 16363994583, DNB Bank ASA

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.

Rentesats per 16.09.2024: 5.54% pa.

Antall terminer til innfrielse: 67

Saldo per 16.09.2024: 22 418 397

Andel av saldo: 116 468

Første termin/første avdrag: 30.09.2021 (siste termin 31.03.2041)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Knut Natsk³r Svihus

Adresse: Nebbejordet 5

Postnr/-sted: 1266 OSLO

Telefon: Mob.: 92897759

E-post: nebbejordet@mittusbl.no

Webside: www.nebbejordet.no

5: Restanse felleskostnader pr. 16.09.2024

Utest³ende saldo: 0

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsm³l om utest³ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³kontaktes for ³f³oppgitt riktig utest³ende saldo.

6: Ligning - 2023

		Gjeld:	118 816	Andre inntekter:	1 346
Annen formue:	31 350	Utgifter:	5 486		

Kapitalisert festeavgift (festeavgiften x 10) blir tillagt borettslagets gjeld ved beregning av tredjepartsopplysninger. Dette er ³rsaken til at andelenes gjeld pr. 31.12. hvert ³r er høyere enn hva den er hvis man bare ser p³leilighetens andel av borettslagets l³n.

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

Boligopplysninger:

Nebbejordet Borettslag	V³r ref.:	145/48	Fødselsdato eier: 23.10.1978
Nebbejordet 23	Type:	Borettslag tilknyttet	Fødselsdato medeier: 01.07.1981
1266 OSLO	Eiere:	Gezim Dobruna, Lumturije Bodruna	
Organisasjonsnr: 950 280 166			

7: P³lydende

P³lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	151 300
Andelsnr:	48	Partialobligasjonsnr:	48

8: Bygning/eiendom

Bygge³r:	1983		
G³rds/bruksnr:	186/100		
Bygningstype:	LB		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	35400

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	82042301

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0401

Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Fjernvarme
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Følger bolig ()		
Systeml³s:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,		
	2 - Medlem i Usbl		

Fasiliteter:

Christiania Vedlikehold AS utfører vaktmestertjenester i regi av Hauketo Sameie. Hauketo Sameie er et driftssameie eid av Nebbejordet og Rugdeberget borettslag.

Telefoni: Borettslaget er tilsluttet Telenoravtalen. Dette gir beboerne rabatt p³ tellerskritt og bredb³nd.

Hjemmeside: www.nebbejordet.no

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i BBL Finans AS, Boligbyggelagenes Finansieringsforetak AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater ³betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende ³rsskifte.

Selskapstype: Tilknyttet borettslag.

Tv/bredb³nd: Per 25.06.20 har selskapet avtale med Telenor Norge AS. Vi tar forbehold om endringer, for nøyrmere opplysninger ta kontakt med styret.

Parkering:
Samtlige rekkehus med unntak av toromsleilighetene i rekkehus, og noen blokkleiligheter har garasjeplass. Garasjeplassen følger leiligheten ved salg, og har ikke eget tillegg i felleskostnadene.
For informasjon om hvilke blokkleiligheter som har garasje, m³styret v/ Kim Henrik Ruud tlf.nr. 901 93 508 kontaktes.
Parkeringsplassene ute leies ut av borettslaget. Andelseier m³sende søknad til styret dersom det er ønske om ³leie parkeringsplass og leietaker m³betale eget bilplasstillegg pr mnd. Disse uteparkeringsplassene følger ikke boligen ved salg.

Dyrehold: M³godkjennes av styret.

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget/boligaksjeselskapet. Dette inng³r ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier medio mai og medio oktober.
Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar).

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³oppgis ved betaling.

Boligen vil først kunne bli registrert p³ kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Boligopplysninger:

Nebbejordet Borettslag	V³ r ref.:	145/48	Fnjdselsdato eier:	23.10.1978
Nebbejordet 23	Type:	Borettslag tilknyttet	Fnjdselsdato medeier:	01.07.1981
1266 OSLO	Eiere:	Gezim Dobruna, Lumturije Bodruna		

Organisasjonsnr: 950 280 166

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl snjrger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

VEDTEKTER

Vedtekter

for

Nebbejordet Borettslag org nr 950 280 166

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 28. desember 1982, med senere endringer og sist endret 10. nov 2021.

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Nebbejordet borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseier i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

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

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15, første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre

vilkår. Fristen er 5 hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseiere er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
Andelseier har ansvar for vedlikehold av egen inngangsdør og dør til egen hage eller balkong, herunder utbedring/skifte av lås – unntatt utvendig maling.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer samt egen boddør, samt utskiftning eller reparasjon av utvendig vannkran.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger ol.

(4)Andelseier er selv ansvarlig for å sjekke egne brannvarslere jevnlig og bytte ut disse ved behov. Andelseier skal også kontrollere pulverapparat i egen bolig og melde fra til styret dersom pulverapparatet må skiftes ut

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(9) I de tilfeller skaden ikke dekkes av borettslages forsikring har andelseier ansvar for å utbedre skade på bodareal/boareal i tidligere bod når årsak til skaden er dårlig grunn- og/eller murarbeid. Jf for øvrig generalforsamlingens vedtak i møte 27.3.2007, sak 6.3 og vedtatte retningslinjer i styresak 020/07.

Skadeårsak bør kartlegges av et eksternt, sakkyndig firma, og kostnadene ved kartleggingen bæres av den som har ansvaret for skaden som har oppstått.

(10) Før en setter opp eventuelle tilbygg i rekkehus eller foretar bruksendring, for eksempel av bodareal til boareal, skal det rettes en søknad til styret. Både utbedringer, tilbygg og bruksendringer skal skje innenfor de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter. Utbedringene, tilbyggene og bruksendringene skal videre utføres på en slik måte at de ikke påfører borettslaget utgifter utover vanlig vedlikehold, eiendomsavgifter og forsikring.

Alle kostnader som har forbindelse med utbygging av leilighetene i borettslaget, slik som for eksempel tilbygg i rekkehus eller bruksendring fra bodareal til boareal, skal dekkes av den andelseier som til enhver tid eier leiligheten der utbyggingen har blitt utført. Fremtidige kostnader som påløper grunnet slike utbygginger skal også dekkes av leilighetens andelseier, med mindre det dreier seg om ordinært vedlikehold som borettslaget er ansvarlig for, jf. Vedtektene punkt 5-2. Dette gjelder likevel ikke oppføring av tilbygg

som andelseier gjennomfører i grunnen. For fremtidig vedlikehold av bygning i grunn, det vil si under normalt nivå i terreng, vil andelseier være ansvarlig. Den andelseier som til enhver tid er eier av leiligheten er ansvarlig for enhver skade forårsaket av den utbygging som er foretatt.

Ved utbygging av leilighetene som nevnt over, plikter andelseierne å følge gjeldende retningslinjer vedtatt for slik utbygging. Retningslinjene følger som vedlegg til vedtektene.

(11) Våtromsutbedring som andelseier selv skal prosjektere og utføre må gjennomføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og materialer på grunn av vannsøl, lekkasje, vann og kondens. Alle arbeider skal utføres av kvalifiserte fagfolk og i henhold til gjeldende våtromsnorm, samt lov og forskrift.
Oppussing og endring av våtrom skal meldes til styret.

(12) Er det en skade som andelseier er ansvarlig for som dekkes av forsikringen til borettslaget, kan forsikringen benyttes mot at andelseier betaler egenandel. Det er opp til forsikringsselskapet å avgjøre om skaden er dekningsmessig. Dekkes ikke skaden av forsikringen, må andelseier betale alt selv.

(13) Anlegg av mur, gjerder, platting eller lignende, som andelseier selv har anlagt innenfor og omkring eget disponibelt hage/uteområde, er andelseiers ansvar å vedlikeholde. Det samme gjelder for skillevegger satt opp mellom boligene. Andelseier er selv ansvarlig for demontere skillevegg og annet utstyr eller byggverk som andelseier har oppført, dersom borettslaget skal gjennomføre felles malerarbeid og annen reparasjon av eller tilknyttet bygningen.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
Dette gjelder også for utskiftning av stoppekran for vann inne i boligene.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og

utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Orientering fra styret om driften i borettslaget.
- Godkjenning av årsregnskap.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
- Eventuelt valg av revisor.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6 Pålegg om salg og fravikelse

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

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

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset

til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med tre varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret.
- Godkjenning av årsregnskap.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
- Eventuelt valg av revisor.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig

for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern.

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- Vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.

- Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER

HUSORDENSREGLER FOR NEBBEJORDET BORETTSLAG

INNLEDNING

Det er i hver enkelt borettshavers interesse at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt, og at leiligheten ikke brukes slik at den sjenerer andre. Vær oppmerksom på at husordensreglene utgjør en del av leiekontrakten.

Borettslaget har egen hjemmeside: nebbejordet.no.

RO I LEILIGHETEN

Bråk og støy fra leiligheten må unngås. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl 2200 til 0600. Ved fest anbefales at naboer informeres på forhånd.

Musikkundervisning tillates bare etter godkjennelse fra styret og med samtykke av naboer over, under og ved siden. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl 2200 og på søn- og helligdager samt 1. og 17. mai.

Banking og bruk av støyende verktøy er strengt forbudt unntatt i tidsrommet kl 0900 – 2000 på hverdager. Kun gressklipper er tillatt mellom kl. 1300 – 2000 på søn- og helligdager.

HUSDYRHOLD

Husdyr kan først anskaffes eller medtas etter at søknad om det er innvilget av styret. Dette gjelder også eventuell gjenanskaffelse. Skjema: erklæring om dyrehold (hund og katt) ligger på borettslagets hjemmeside.

HUSHOLDNINGSAVFALL

Husholdningsavfall legges i anviste beholdere, sekker eller lignende

Avfallet emballeres forsvarlig. Styret kan gi pålegg om avfallssortering i separate beholdere. Større gjenstander som møbler etc. må beboerne selv sørge for å fjerne.

TØRKING AV TØY

Det er ikke tillatt å banke eller henge opp tøy til tørking på søn- og helligdager, samt 1. og 17. mai.

KOBLING AV ELEKTRISKE INSTALLASJONER

Vaskemaskin og oppvaskmaskin må kobles på kaldt vann. Vannet vil ellers slå tilbake og store deler av borettslaget kan miste varmtvannet.

UTVENDIGE INSTALLASJONER

Borettslaget er eier og ansvarlig for alle utvendige installasjoner. Det er ikke tillatt for andelseierne å endre disse uten styrets godkjenning. Dette gjelder ikke privat oppsatt utstyr.

Anskaffes markiser, blomsterkasser og lignende er leilighetens innehaver ansvarlig for at det monteres slik at det ikke oppstår fare eller til sjenanse for andre. Dette gjelder også for antenner og lignende. Ved installasjon av for eksempel parabolantenner er dette ikke tillatt å montere på borettslagets fellesområde eller foran rømningsvei i blokkene.

MOTORKJØRETØYER

Det er ikke tillatt å kjøre bil/ motorsykkel inne på gangveiene. Dette gjelder også drosjer. Unntatt er nødvendig kjøring som flyttlass, uføretransport eller lignende. Det må utvises den største forsiktighet ved kjøring på borettslagets område. Største tillatte hastighet er 5 km/t (gangfart) på interne veier. Det er parkeringsforbud inne på området. Motorkjøretøyer kan bare parkeres på steder som er anvist av styret. Gjesteparkeringene er kun for gjester. Borettslaget disponerer 2 plasser kun for handikappede. Disse skal kun benyttes av førere med spesiell parkeringstillatelse utstedt av kommunal myndighet.

EL-BIL MV.

Det er ikke tillatt å lade el-bil, ladbar hybridbil eller annet ladbart kjøretøy (heretter omtalt samlet som ladbare kjøretøy) fra borettslagets ordinære støpsler i parkeringsanlegget. Årsaken til at dette ikke tillates er at løsningen er svært brannfarlig. Brudd på denne regelen vil derfor anse å utgjøre et vesentlig brudd på husordensreglene.

Lading skal bare skje fra godkjent ladepunkt som er oppført på veggen rett foran den enkelte parkeringsplass. For parkeringsplasser som ikke har ladepunkt, må andelseier søke styret om oppføring av et ladepunkt og andelseier kan ikke iverksette montering før styret har godkjent ladepunktet. I forbindelse med en godkjenning gjelder følgende betingelser:

1. Andelseier må bekoste montering av ladepunkt med måler som settes opp på veggen foran andelseiers parkeringsplass. Andelseier må dekke alle kostnadene med installasjonen, samt kostnadene med vedlikehold av punktet og dekke kostnadene med forbruk av strøm mv.

2. Installasjonen må skje forskriftsmessig.

3. Installasjonen må foretas av autorisert installatør.

4. Det må vises Samsvarserklæring fra utførende elektrikerfirma. Kopi av denne oversendes styret når ladepunkt er montert.

BRUKSOVERLATING

Bruksoverlating (tidligere framleie) av leilighet må godkjennes av styret i borettslaget på forhånd.

HENSATT SØPPEL, GJENSTANDER ETC.

Utgifter til fjerning av søppel, gjenstander etc. som er hensatt på steder der dette ikke er tillatt, belastes den eller de som har hensatt søppelet, gjenstandene etc. der.

Dette innebærer bl.a. at utgifter til fjerning av søppel, gjenstander etc. som er hensatt på fellesareal utenfor bodene kan fordeles på andelseierne med boder i det aktuelle arealet. Dette under forutsetning at en ikke vet hvem som har hensatt søppelet, gjenstandene etc. der.

RENHOLD

Trapper og gelendre vaskes en gang i uken. Vinduer i oppgangen pusses en gang i måneden. Så ofte som det er nødvendig rengjøres ytterdør, trapperomsvegger i opptil 1,5 m høyde. Borettslagets styre bestemmer om slikt renhold skal fordeles mellom beboerne eller utføres for andelseiernes regning. Renhold for en enkelt oppgang kan også settes bort for andelseierne i oppgangen sin regning.

GRILLING PÅ BALKONG

Bruk av åpen ild, herunder kullgrill, på/ under balkonger er ikke tillatt.

Bruk av gassgrill eller elektrisk grill på/under balkonger er tillatt. Propanbeholder må ikke stå i sola. Husk at det er anbefalt å skifte slange på gassgrill annethvert år. Hold grillen under oppsikt hele tiden mens den er varm. Pass på at røyk fra grillen og matos ikke sjenerer naboer.

DIVERSE

Det er ikke tillatt å riste eller banke tepper fra balkonger.

Inngangsdørene i blokkene skal være låst hele døgnet. Beboere som oppdager at de står oppe, plikter å låse etter seg.

I leiligheter med små barn (eller ved behov), er det kun tillatt å oppbevare en barnevogn pr. leilighet i fellesområdet ved inngangen (under trappen).

Det er ikke tillatt å plassere sykler eller sko i oppgangene. Kun matter skal ligge utenfor døren.

Ventilatorer/ vifter på kjøkkenet og bad, må ikke kobles til ventilasjonsanlegget i blokkene (for eksempel kun kullfiltervifte på kjøkkenet).

RÅDIGHETSREGLER FOR PRIVATE HAGEPARSELLER

1. Den enkelte beboer kan ikke endre eksisterende areal, som er stilt til disposisjon til hage for leiligheten, uten samtykke fra borettslagets styre, men styret kan gi den enkelte beboer bruksrett til områder utenfor disse grenser, og da med vedlikeholdsplikt for de samme arealer. Dersom det ikke blir foretatt et minimum av stell av hagearealet, må andelseieren være forberedt på at arealet kan tas tilbake og tillegges fellesarealet.
2. Det må søkes styre om oppsetting av levegger.
3. Maksimal høyde for gjerder utenfor blokker er 1m, utenfor rekkehus 1,10m.
4. Hekker skal ikke overstige 1,8 m i høyde.
5. Oppsetting av mur må i første omgang godkjennes av styret som deretter, om nødvendig, gir beskjed når byggemelding kan sendes.
6. Terrenghøyder ved husvegg og langs grenser til naboer må ikke endres slik at fallforholdene for overvann reduseres eller stenges.
7. Større oppfyllingsarbeider, utvidelse av sitteplasser m.v. må ikke foretas uten at skriftlig søknad har blitt godkjent av styret.

Meldinger fra borettslagets styre gjennom skriv eller oppslag gjelder på samme måte som husordensreglene.

Revidert 14.09.2016

Punkt 4. under ELBIL MV endret 09.11.2016

ÅRSMØTE

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Nebbejordet Borettslag

Tid og sted: Mandag 06.05.2024 kl. 18:00 - Grendehuset, Nebbejordet 21

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Asfaltering
- 5.2 Individuell vannmåler - Forslag fra Lena Larsen 103
- 5.3 Rehabilitering av fjernvarmeanlegg og installering av vannmålere
- 5.4 Honorar for valgkomite

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Styret foreslår å øke styrehonorar med 25.000kr grunnet mye arbeid og engasjerte styremedlemmer som også på sikt vil ha større oppgaver i fremtiden med vedlikeholdsprosjekter.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 300 000 godkjennes

5. Andre saker

5.1 Asfaltering

Styret har satt av midler til å asfaltere området bak og mellom blokkene våre. Den totale kostnaden er beregnet til å ligge på mellom 500.000 - 600.000 kr. Vi ønsker å understreke at dette tidligere er budsjettert for og at vi ikke vil ta opp lån for dette.

Vi ønsker også å fokusere blant annet på å forhindre vann som trenger ned i bodene under nr 11 ved å drenere utenfor boden på nytt, gjøre endringer på fartsdumper slik at vannet ledes andre veier og se på løsninger for å forhindre vann utenfor garasje ved nr 15 ved å blant annet senke kummen ved søppelskuret. Vi vil også fokusere på området mellom nr 27 -29 da det har vært problemer med vann i bodene.

Vi har vært i kontakt med to firmaer og vil benytte oss av Alt i Asfalt som har vært 2 ganger på befaring i området.

Forslag til vedtak: Styret planlegger og setter i gang arbeid med asfaltering i 2024

5.2 Individuell vannmåler - Forslag fra Lena Larsen 103

Det monteres vannmåler i hver andel i borettslaget. Oppgjør for faktisk vannbruk beregnes for hver andel en gang i året. Dette vil kunne ha store fordeler, ved at vannavgift kun betales for faktisk bruk, og ikke kalkulert bruk per m2. Det vil også kunne medvirke til økt bevissthet rundt vannbruk, mindre sløsing, og bidra til senkede boutgifter for den enkelte andelseier. Eventuelle støtteordninger fra det offentlige utredes.

Forslag til vedtak: Vannmålerne skal være installert innen slutten av 2025.

Styrets innstilling: Styret anbefaler å avvise forslaget til Lena til fordel for styrets neste sak.

5.3 Rehabilitering av fjernvarmeanlegg og installering av vannmålere

Generalforsamling ber styret om å innhente tilbud på rehabilitering av fjernvarmeanlegg knyttet til oppvarming og varmtvann.
Styret skal i den samme prosess levere tilbud på installering av vannmålere på oppvarming og varmtvann.

Forslag til vedtak: Styret skal ha prosessen klar med et investeringsforslag til generalforsamling 2025.

5.4 Honorar for valgkomite

eg ønsker å fremme et forslag til en sak som kan tas opp under den kommende generalforsamlingen.
Etter en refleksjon over mitt verv i valgkomiteen for tredje år, mener jeg det er på tide å anerkjenne innsatsen som valgkomiteen legger ned i borettslaget utover året, men spesielt i forkant av den årlige generalforsamlingen.
Valgkomiteens rolle med å identifisere og rekruttere kvalifiserte kandidater til styret er av avgjørende betydning for fellesskapets ve og vel. Derfor ønsker jeg å foreslå at valgkomiteen skal motta et honorar for sitt arbeid.
Dette honoraret bør være i samsvar med det betydelige ansvaret de har, og det viktige bidraget de gir til borettslaget.
Ved å tilby en godtgjørelse vil vi ikke bare anerkjenne deres innsats, men også motivere dem til å fortsette sitt viktige arbeid på en enda mer effektiv måte. Ikke minst vil det gjøre arbeidet lettere med å rekruttere nye beboere til vervet.

Etterbetaling for året som har vært (2023 - 2024).

Forslag til vedtak: **Forslag A)** 3.000kr per år per verv (totalt 6.000kr for 2 verv)

Forslag B) 7.500kr totalt for valgkomiteen. Fordeling mellom verv basert på innsats.

Styrets innstilling: Styret har to alternative forslag:

Forslag C) 3000kr fordelt på to personer i valgkomiteen etter innsats.

Forslag D) Ingen honorar, da dette ikke er vanlig praksis.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Emily Fawcett (2022 - 2024)
Styremedlem, Zouhair Sahnoun (2022 - 2024)
Styremedlem, Mariusz Kazmierski (2023 - 2025)
Styremedlem, Emiel Mobron (2023 - 2025)
Styremedlem, Elisabeth Torsnes (2022 - 2024)
Varamedlem, Shaista Iffet Basit (2023 - 2024)
Varamedlem, Maryam Khattak (2023 - 2024)
Varamedlem, Knut Natskår Svihus (2023 - 2024)

6.1 Valg av leder

Emily Fawcett er på valg. Det skal derfor velges styreleder.

Forslag til vedtak: Varamedlem Knut Svihus velges til styreleder

Styrets innstilling: Styret støtter forslag om at Knut velges som ny styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

Zouhair Sahnoun er på valg.

Elisabeth Torsnes er på valg.

Nestleder Mariusz Kazmierski - Har ett år igjen, men ønsker å tre av.

Styremedlem Emiel Mobron - Har ett år igjen, men ønsker å tre av.

Forslag til vedtak: Zouhair Sahnoun og Elisabeth Torsnes ønsker begge å stille til gjenvalg.

Styrets innstilling: Styret støtter forslag om gjenvalg av:

Zouhair Sahnoun

Elisabeth Torsnes

Vi anbefaler Shaista Iffet Basit som styremedlem for Emiel Mobron som ikke ønsker å fullføre sin periode som styremedlem.

Vi anbefaler også Emily Fawcett som nestleder for Mariusz Kazmierski som ikke ønsker å fullføre sin periode som nestleder.
Dette også for å bistå ny styreleder og gjøre overgangen enklere.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Følgende varamedlemmer er på valg:
Shaista Iffet Basit

Maryam Khattak

Knut Natskår Svihus

Det skal derfor velges nye varamedlemmer.

Forslag til vedtak: Shaista Iffet Basit ønsker ikke gjenvalg som vara. Hun seg inn i styret som styremedlem

Maryam Khattak ønsker ikke gjenvalg

Knut Natskår Svihus ønsker ikke gjenvalg, men ønsker å stille som ny styreleder

Styrets innstilling: Styret anbefaler og ønsker Shaista inn som styremedlem og Knut N. Svihus som ny styreleder

6.4 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foreg³ ende ³ rsregnskap	3 918 979	4 995 323
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	2 770 328	-116 987
Tilbakefŋring av avskrivning	131 522	170 476
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-842 910	-1 004 590
Endringer i andre langsiktige poster	57 274	-125 242
B. ¡ rets endring disponible midler	2 116 214	-1 076 344
C. Disponible midler	6 035 193	3 918 979
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omlŋpsmidler	6 767 615	5 276 427
Kortsiktig gjeld	-732 422	-1 357 448
C. Disponible midler	6 035 193	3 918 979

Borettslagets disponible midler er de ŋkonomiske midlene som borettslaget har til r³ dighet.
De defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Nebbejordet Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	13 399 200	12 614 939	13 417 973	14 220 962
Sum leieinntekt		13 399 200	12 614 939	13 417 973	14 220 962
Annen inntekt					
Tilskudd	2	84 360	106 115	0	0
Diverse inntekt	4	80 367	67 324	5 000	5 000
Sum annen inntekt		164 727	173 439	5 000	5 000
Sum inntekt		13 563 927	12 788 378	13 422 973	14 225 962
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	5	38 775	29 963	50 000	50 000
Styrehonorar	5	275 000	212 500	275 000	300 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	6	131 522	170 476	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		2 976 882	3 397 281	3 650 000	3 450 000
Kostnad eiendom/lokale	7	509 454	838 701	578 000	410 000
Kommunale avgifter/renovasjon		2 016 416	1 745 445	2 005 000	2 305 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	8	26 488	36 299	37 000	37 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	35 196	188 687	17 000	7 000
Reparasjon og vedlikehold	10	776 475	2 722 314	1 155 000	1 180 000
Revisjonshonorar		13 031	12 191	15 500	17 000
Forretningsførerhonorar		315 985	307 080	318 000	335 172
Andre honorar		24 545	213 214	40 000	45 000
Kontorkostnad		26 835	0	1 000	10 000
TV/bredb³ nd		948 576	892 784	1 010 000	1 060 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	9 821	10 000	1 000
Salg og reklamekostnad		0	9 938	0	0
Kontingent og gaver		56 283	56 100	58 000	58 000
Forsikring		873 430	802 608	874 000	954 672
Andre kostnader		25 125	28 109	28 000	28 000
Andel av driftskostnad i sameie	3	926 635	826 136	944 700	944 700
Sum kostnad		9 996 653	12 499 647	11 066 200	11 192 544
Driftsresultat		3 567 274	288 731	2 356 773	3 033 418
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		239 948	153 772	70 000	70 000
Andel av renteinntekt i sameie	3	19 124	6 819	0	0
Rentekostnad		1 056 018	566 168	801 650	1 191 000
Andel av rentekostnad i sameie	3	0	140	0	0
Netto finansposter		796 946	405 718	731 650	1 121 000
Årsresultat		2 770 328	-116 987	1 625 123	1 912 418
Overført til/fra annen egenkapital		2 770 328	-116 987	0	0

Resultatregnskap 2023 Nebbejordet Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
SUM OVERFØRINGER		2 770 328	-116 987	0	0

Balanse 2023 Nebbejordet Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	6	1 644 706	1 644 706
Bygninger	6	72 307 866	72 307 866
P³ kostninger	6	3 006 817	3 006 817
Andre fellesanlegg	6	543 366	579 793
Andeler anleggsmiddel i sameie		640 517	697 791
Andre driftsmidler	6	-1	95 094
Sum anleggsmidler		78 143 271	78 332 067
Omlŋpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		59 814	75 017
Kundefordringer		20 000	0
Andre kortsiktige fordringer		0	9 023
Forskuddsbetalte kostnader		245 421	255 724
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende bank		6 442 380	4 936 663
Sum omlŋpsmidler		6 767 615	5 276 427
SUM EIENDELER		84 910 886	83 608 494

Balanse 2023 Nebbejordet Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		18 700	18 700
Sum innskutt egenkapital		18 700	18 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		32 894 260	30 123 932
Sum opptjent egenkapital		32 894 260	30 123 932
Sum egenkapital	11	32 912 960	30 142 632
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	22 820 404	23 663 314
Borettsinnskudd		28 445 100	28 445 100
Sum langsiktig gjeld		51 265 504	52 108 414
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		19 390	43 410
Leverandørgjeld		173 241	815 013
Påløpne renter		9 922	4 785
Annen kortsiktig gjeld		529 869	494 241
Sum kortsiktig gjeld		732 422	1 357 448
Sum gjeld		51 997 926	53 465 863
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		84 910 886	83 608 494
Pantstillelser	13	51 265 504	52 108 414

Sted:_____ Dato:_____

Emily Fawcett
Styreleder

Mariusz Kazmierski
Styremedlem

Elisabeth Torsnes
Styremedlem

Zouhair Sahnoun
Styremedlem

Emiel Mobron
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om ³rsregnskap og ³rsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³r. đvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vŊre forbig³ende.
Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balansefŋres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 ³r og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om ³rsregnskap og ³rsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsfŋres lŋpende under driftskostnader,
mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Leieinntekter bokfŋres og inntektsfŋres i takt med opptjening.
Inntektsfŋring ved salg av varer/tjenester skjer p³ leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsfŋres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lŋnnskjŋring overfŋres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	8 069 556	7 955 268
3609 Leie parkering	202 650	192 350
3614 Brenselsinntekter	2 053 776	1 711 200
3618 Leietillegg strŋm	20 400	21 600
3619 Dugnadstillegg	74 400	81 600
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	884 136	884 136
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 037 519	535 443
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	871 075	1 047 654
3690 Vasketillegg/Leietillegg tilbygg	185 688	185 688
Sum	13 399 200	12 614 939

For³ opprettholde egenkapitalen i borettslaget kalles det inn fellesutgifter tilsvarende driftskostnader og finansinntekter.

Note 2 - Tilskudd

Mottatt kr 84 360 fra Usbl Bomiljŋfond til etablering av BUA

Note 3 - Andeler i driftssameie

	2023	2022
6394 Netto underskudd driftssameie	926 635	826 136
8056 Andre finansinntekter i sameie	19 124	6 819
8175 Andel finanskostnader i sameie	0	140
Sum	-907 510	-819 458

Borettslaget eier 54,36% i Hauketo driftssameie. Balansepostene og resultatpostene knyttet til driftssameie er fordelt mellom eierne iht eierprosent.

Note 4 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3957 Nŋkkelsalg	7 830	9 800
3990 Andre driftsinntekter	0	57 524
3999 Andre inntekter	72 537	0
Sum	80 367	67 324

Konto 3999 gjelder utbetaling av skadesak fra 2022

Note 5 - Lŋnnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	38 775	29 963
5330 Honorar tillitsvalgte fra lŋnnssystemet	275 000	212 500
Sum	313 775	242 463

Personalkostnader omfatter lŋnns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall³rsverk sysselsatt:0

Note 6 - Varige driftsmidler

	Tomt	Boligeiendom	Lekeplass	Sŋppelskur	Lekeplass	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	72 307 866	1 714 707	1 203 625	1 272 618	1 644 706
¡ rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
¡ rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	0	72 307 866	1 714 707	1 203 625	1 272 618	1 644 706
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	1 714 707	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokfŋrt verdi pr.31.12:	0	72 307 866	0	1 203 625	1 272 618	1 644 706
¡ rets avskrivninger :	0	0	95 095	0	0	0
Anskaffelses³r :	2010	1982	2008	2006	2010	1982
Antatt levetid i ³r :			15			

	asfaltering	Utendŋrs mŋbler	Utendŋrs mŋbler	Ladeanlegg - infrastruktur
Anskaffelseskost pr.01.01 :	910 668	251 738	-12 500	530 575
¡ rets tilgang :	0	0	0	0
¡ rets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	910 668	251 738	-12 500	530 575
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	367 303	251 738	12 500	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokfŋrt verdi pr.31.12:	543 365	0	0	530 575
¡ rets avskrivninger :	36 427	0	0	0
Anskaffelses³r :	2013	2017	2017	2021
Antatt levetid i ³r :	25	5	5	

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring. Polisenr 82042301

Borettslaget best³r av 187 andeler.
Eiendommen er oppfŋrt p³ G.nr 186, B.nr 1 og 100 i Oslo kommune. Eiertomt p³ 36 600 kvm.

Note 7 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	0	56 744
6360 Annet renhold	1 538	33 638
6361 Fast renhold	246 446	235 078
6362 Skadedyrutryddelse	22 185	14 739
6364 Matteleie	17 746	16 170
6392 Containerleie/tŋmming	114 264	42 920
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	107 276	439 413
Sum	509 454	838 701

Note 8 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6400 Leie av maskiner	0	4 574
6420 Lisens Bevar vedlikehold og HMS	26 488	31 725
Sum	26 488	36 299

Note 9 - Verktnjy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6540 Inventar og treningsutstyr BUA	0	152 228
6550 LyspNjrer, lysrnjr, sikringer o.l.	8 918	15 900
6551 Nnjkler, l³ser, navnskilt, postkasser o.l.	20 368	18 725
6552 Driftsmateriell	0	1 835
6583 IT-lisensavgift	5 910	0
Sum	35 196	188 687

Note 10 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	86 804	2 175 861
6602 Vedlikehold VVS	93 334	92 841
6603 Vedlikehold elektro	279 525	144 610
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	6 250
6613 Vedlikehold grnjntanlegg/lekeplasser/uteomr³de	182 064	124 213
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	22 347	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	11 058	0
6630 Egenandel forsikring	16 000	41 800
6641 Malerarbeider	1 910	59 697
6642 Snekkerarbeid	0	7 269
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	19 954	0
6648 Vedlikehold dnjrer og porter	63 480	69 774
Sum	776 475	2 722 314

Styret mener at det gjennomfnjrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygningen(e).

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	18 700	0	18 700
Sum innskutt egenkapital	18 700	0	18 700
Opptjent egenkapital			
¡ rets resultat	30 123 932	2 770 328	32 894 260
Sum opptjent egenkapital	30 123 932	2 770 328	32 894 260
Sum egenkapital	30 142 632	2 770 328	32 912 960

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
L³nenummer:	16363994583
L³netype:	Annuitet
Opptaks³r:	2021
Rentesats:	5.29 %
Beregnet innfridd:	30.03.2041
Opprinnelig l³nebelnp:	19 150 000
L³nesaldo 01.01:	23 663 314
Avdrag i perioden:	842 910
L³nesaldo 31.12:	22 820 404
Saldo 5 ³r frem i tid:	18 256 489

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³n 16363994583	5	150 369	751 845
	60	135 899	8 153 940
	14	120 807	1 691 298
	39	118 557	4 623 723
	45	115 892	5 215 140
	14	108 380	1 517 320
	10	86 712	867 120

Note 13 - Pantstillelser

	Bokfrt verdi pr. 31.12.2023
Bokfrt langsiktig gjeld	22 820 404
Innskuddskapital	28 445 100
Boligselskapets pantesikrede gjeld	51 265 504
Bokfrt verdi av pantsatt eiendom	77 502 755

Borettslagets bokfrte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Nebbejordet Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nebbejordet Borettslag

Styreleder	Emily Fawcett (sign.)	04.04.2024
Styremedlem	Emiel Mobron (sign.)	04.04.2024
Styremedlem	Zouhair Sahnoun (sign.)	26.02.2024
Styremedlem	Elisabeth Torsnes (sign.)	04.04.2024
Styremedlem	Mariusz Kazmierski (sign.)	04.04.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Nebbejordet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Nebbejordet Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

Penneo document key: Z81AI-XI0ZC-CE7T2-O0HEI-X3F4T-LC44Y

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: Z81AI-XI0ZC-CE7T2-O0HEI-X3F4T-LC44Y

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-04-08 11:50:53 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: Z81AI-XI0ZC-CE7T2-O0HEI-X3F4T-LC44Y

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Årsmelding 2023 - Nebbejordet Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Emily Fawcett
Styremedlem, Zouhair Sahnoun
Styremedlem, Mariusz Kazmierski
Styremedlem, Emiel Mobron
Styremedlem, Elisabeth Torsnes
Varamedlem, Shaista Iffet Basit
Varamedlem, Maryam Khattak
Varamedlem, Knut Natskår Svihus

Styret i Nebbejordet Borettslag består av 2 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Nebbejordet Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Nebbejordet Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 950280166
Nebbejordet Borettslag består av 187 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Nebbejordet Borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 82042301. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Nebbejordet Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

- Kontroll av lekeplasser
- Utskiftning av lamper i garasjer til LED
- Kontroll og utskiftning av brannslukningsapparater i boliger
- Kontroll på EL-anlegget i borettslaget

Styrets arbeid

Styret i Nebbejordet borettslag er et godt team. Vi har et godt miljø og trives veldig godt sammen. Kommunikasjonen mellom oss er alltid åpen og ærlig, og vi har et felles ønske om å skape et enda bedre samarbeid med alle beboerne i borettslaget.

Kommunikasjon:

For å sikre at viktige beskjeder når ut til alle beboere, har vi nylig begynt å innføre SMS-utsendelser via Usbl-portalen. Dette gjør det enklere for oss å dele viktig informasjon og oppdateringer med dere alle. Vi håper at dette vil bidra til bedre kommunikasjon og gi dere en enklere og mer effektiv måte å motta viktige beskjeder på.

Det er derfor viktig å registrere tlf nr deres i Usbl appen eller nettsiden under «min side».

Styremøter:

I løpet av året har vi avholdt totalt 11 styremøter. Disse møtene har gitt oss muligheten til å diskutere og ta beslutninger om viktige saker angående borettslaget, diskutere hvordan vi kan bli bedre til å kommunisere med beboere og se på løsninger som på sikt kan forbedre Nebbejordet.

Respons på henvendelser:

Vi har prioritert å svare raskt på henvendelser fra beboerne. Dette har vært viktig for å sikre at alle bekymringer og spørsmål blir håndtert effektivt og tilfredsstillende, men enkelte kinkige saker har vi brukt noe lenger tid på.

Kostnadskontroll:

Vi har jobbet hardt for å holde kostnadene knyttet til borettslaget nede. Dette har involvert overvåking av budsjettet og identifisering av områder der det er mulig å redusere utgifter uten å gå på kompromiss med kvaliteten på tjenestene.

Vi har vært meget bevisste på å fokusere på minst mulig vedlikehold og prosjekter og kun fokusert på det ytterst nødvendige.

Asfalteringsprosjekt:

Et av hovedprosjektene vi har jobbet med er asfaltering av områder bak blokkene og mellom blokkene der veiene har vært i dårlig stand. Vi har innhentet tilbud fra forskjellige leverandører for å sikre at vi får den beste kvaliteten til den beste prisen og vil gå videre med dette prosjektet fortløpende etter generalforsamlingen.

Vedlikehold:

Vi har dessverre opplevd noen utfordringer med kommunikasjonen mellom styret og vaktmesterselskapet. Dette har resultert i noen forsinkelser med oppdragene og kommunikasjonssvikt. Vi vil forsikre dere om at vi tar dette på alvor, og har allerede tatt tak i situasjonen ved å ta det opp med vaktmesteren. Vi beklager virkelig for eventuelle ulemper dette har medført, og vi har jobbet hardt for å forbedre situasjonen.

Vi ønsker å se på muligheten for å innhente tilbud fra andre selskap i fremtiden så beboere får den beste og raskeste servicen fremover.

HMS:

Brannslukningsapparater i alle boliger og grendehuset ble kontrollert og noen ble byttet ut.

Elektriker har gjennomført kontroll av Elektrisk anlegg rundt om i borettslaget og styret har i etterkant av dette skiftet ut alle de gamle lampene garasjer med moderne LED-belysning. Dette har ikke bare gitt oss bedre og mer energieffektiv belysning, men det vil bidra til å redusere strømforbruket og spare penger på lang sikt.

Vi vil gjerne takke alle beboerne for deres støtte og engasjement i løpet av året. Sammen har vi skapt et velfungerende og trivelig borettslag.

Årsmeldingen er godkjent av styret 12.04.2024

PROTOKOLL

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Nebbejordet Borettslag mandag 06.05.2024 kl. 18:00 - Grendehuset, Nebbejordet 21.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Marie Jasinski

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Marie Jasinski

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Anne K. Lie

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 39
Antall fremlagte fullmakter: 2
Totalt: 41

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Styret foreslår å øke styrehonorar med 25.000kr grunnet mye arbeid og engasjerte styremedlemmer som også på sikt vil ha større oppgaver i fremtiden med vedlikeholdsprosjekter.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 300 000 ble godkjent med 29 for og 6 imot

5. Andre saker

5.1 Asfaltering

Styret har satt av midler til å asfaltere området bak og mellom blokkene våre. Den totale kostnaden er beregnet til å ligge på mellom 500.000 - 600.000 kr. Vi ønsker å understreke at dette tidligere er budsjettert for og at vi ikke vil ta opp lån for dette.

Vi ønsker også å fokusere blant annet på å forhindre vann som trenger ned i bodene under nr 11 ved å drenere utenfor boden på nytt, gjøre endringer på fartsdumper slik at vannet ledes andre veier og se på løsninger for å forhindre vann utenfor garasje ved nr 15 ved å blant annet senke kummen ved søppelskuret. Vi vil også fokusere på området mellom nr 27 -29 da det har vært problemer med vann i bodene.

Vi har vært i kontakt med to firmaer og vil benytte oss av Alt i Asfalt som har vært 2 ganger på befaring i området.

Vedtak:

Styret planlegger og setter i gang arbeid med asfaltering i 2024. Vedtatt.

5.2 Individuell vannmåler - Forslag fra Lena Larsen 103

Det monteres vannmåler i hver andel i borettslaget. Oppgjør for faktisk vannbruk beregnes for hver andel en gang i året. Dette vil kunne ha store fordeler, ved at vannavgift kun betales for faktisk bruk, og ikke kalkulert bruk per m2. Det vil også kunne medvirke til økt bevissthet rundt vannbruk, mindre sløsing, og bidra til senkede boutgifter for den enkelte andelseier. Eventuelle støtteordninger fra det offentlige utredes.

Vedtak: Forslaget ble avvist.

5.3 Rehabilitering av fjernvarmeanlegg og installering av vannmålere

Generalforsamling ber styret om å innhente tilbud på rehabilitering av fjernvarmeanlegg knyttet til oppvarming og varmtvann.
Styret skal i den samme prosess levere tilbud på installering av vannmålere på oppvarming og varmtvann.

Vedtak:

Styret skal ha prosessen klar med et investeringsforslag til generalforsamling 2025. Vedtatt.

5.4 Honorar for valgkomite

eg ønsker å fremme et forslag til en sak som kan tas opp under den kommende generalforsamlingen.
Etter en refleksjon over mitt verv i valgkomiteen for tredje år, mener jeg det er på tide å anerkjenne innsatsen som valgkomiteen legger ned i borettslaget utover året, men spesielt i forkant av den årlige generalforsamlingen.
Valgkomiteens rolle med å identifisere og rekruttere kvalifiserte kandidater til styret er av avgjørende betydning for fellesskapets ve og vel. Derfor ønsker jeg å foreslå at valgkomiteen skal motta et honorar for sitt arbeid.
Dette honoraret bør være i samsvar med det betydelige ansvaret de har, og det viktige bidraget de gir til borettslaget.
Ved å tilby en godtgjørelse vil vi ikke bare anerkjenne deres innsats, men også motivere dem til å fortsette sitt viktige arbeid på en enda mer effektiv måte. Ikke minst vil det gjøre arbeidet lettere med å rekruttere nye beboere til vervet.

Etterbetaling for året som har vært (2023 - 2024).

Vedtak: Forslag C vedtatt. Kr. 3 000 fordelt på to personer i valgkomitéen etter innsats.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Emily Fawcett er på valg. Det skal derfor velges styreleder.

Vedtak:
Valgt ble: Knut Svihus for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Zouhair Sahnoun er på valg.

Elisabeth Torsnes er på valg.

Nestleder Mariusz Kazmierski - Har ett år igjen, men ønsker å tre av.

Styremedlem Emiel Mobron - Har ett år igjen, men ønsker å tre av.

Vedtak:
Valgt ble: Joakim Larsen for 2 år.

Valgt ble: Zouhair Sahnoun for 2 år.

Valgt ble: Emily Fawsett for 1 år.

Valgt ble: Shaista Basit for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Følgende varamedlemmer er på valg:
Shaista Iffet Basit

Maryam Khattak

Knut Natskår Svihus

Det skal derfor velges nye varamedlemmer.

Vedtak:
Valgt ble: Elisabeth Torsnes for 1 år.

Valgt ble: Dence Angel Reyes for 1 år.

Valgt ble: Mathew Rang for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Kristine Eknes Blom og Wesal Khattak får fullmakt til å velge valgkomité.

Marie Jasinski /s/	Anne Kristine Lie /s/
---	---
Møteleder	Protokollvitne

FERDIGATTEST

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 III 0560 OSLO 5 * 68 30 40

Oslo, den 12.2.1988

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.186, bnr.100, Hauketo felt 20, blokk 2.

Journalnr. 82/1354

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
29.1.1988

Bygningens art
Boligblokk.

Byggherre
BBL Ungdommens Selvbyggerlag, Storgata 49, 0182 Oslo 1.

Byggemelder
Ragnar Evensen AS, Pb 772 - Sentrum, 0106 Oslo 1.

Ansvarshavende
Ing. Søren Røst, c/o Ragnar Evensen AS, Pb 772 - Sentrum, 0106 Oslo 1.

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

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

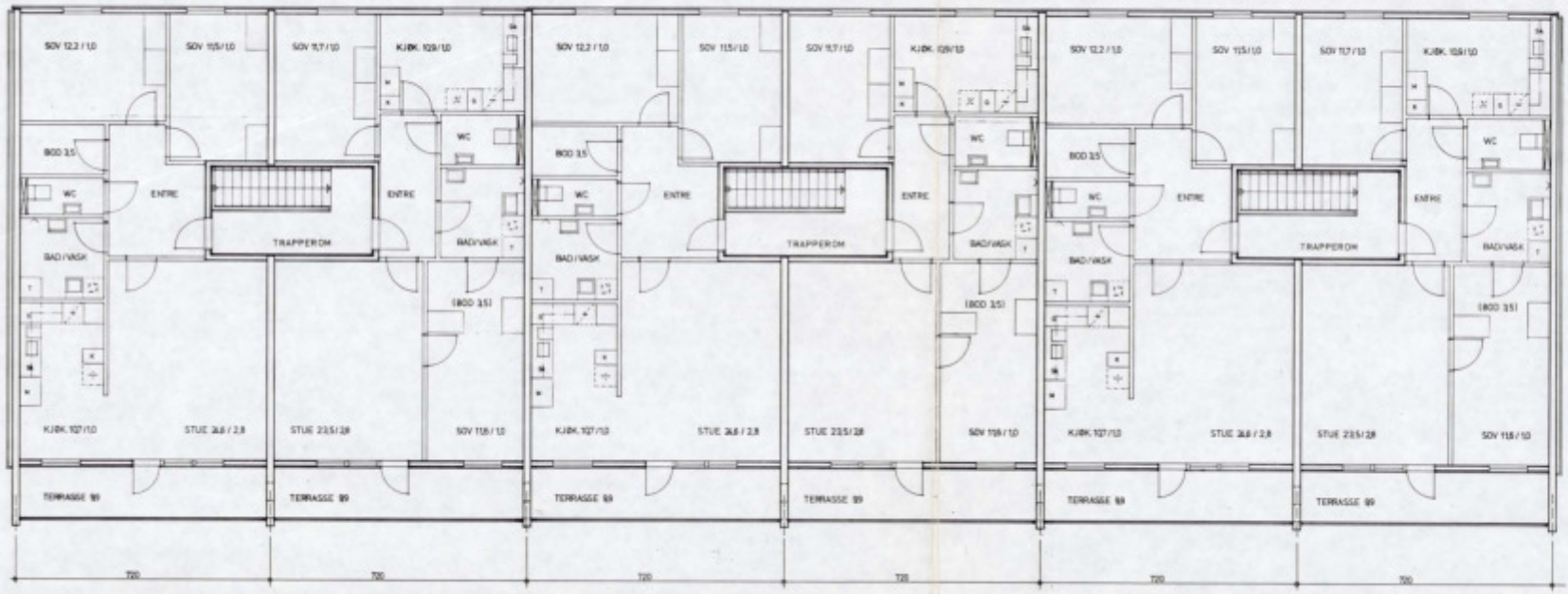
For bygningssjefen

.....
Overingeniør
G. Valo

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

Skj. c-14. ANDVORD.

BYGGNINGSTEGNINGER



4

HAUKETO

BLOKK

leilighetstype F' & D hus nr. 2

plan 4. etasje

TOTALPROSJEKTERING VED:

RAMAS TVEDEN AS

25.3.82 sig 1 : 100

FS PLATOU

ARKITEKTFIRMAET FS PLATOU AS

RAGNHILDSTEN 33 OSLO 7 (0262)

6110.30 1-012

REGULERINGSPLAN

15882

HAUKETO I BJØRNDALPLANEN. Bebyggelsesplan for del av gnr. 186, bnr. 1, Hauketo i Bjørndal.

15882 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 198203129

Vedtaksdato: 17.06.1982
Vedtatt av: Bygningsrådet
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2616

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

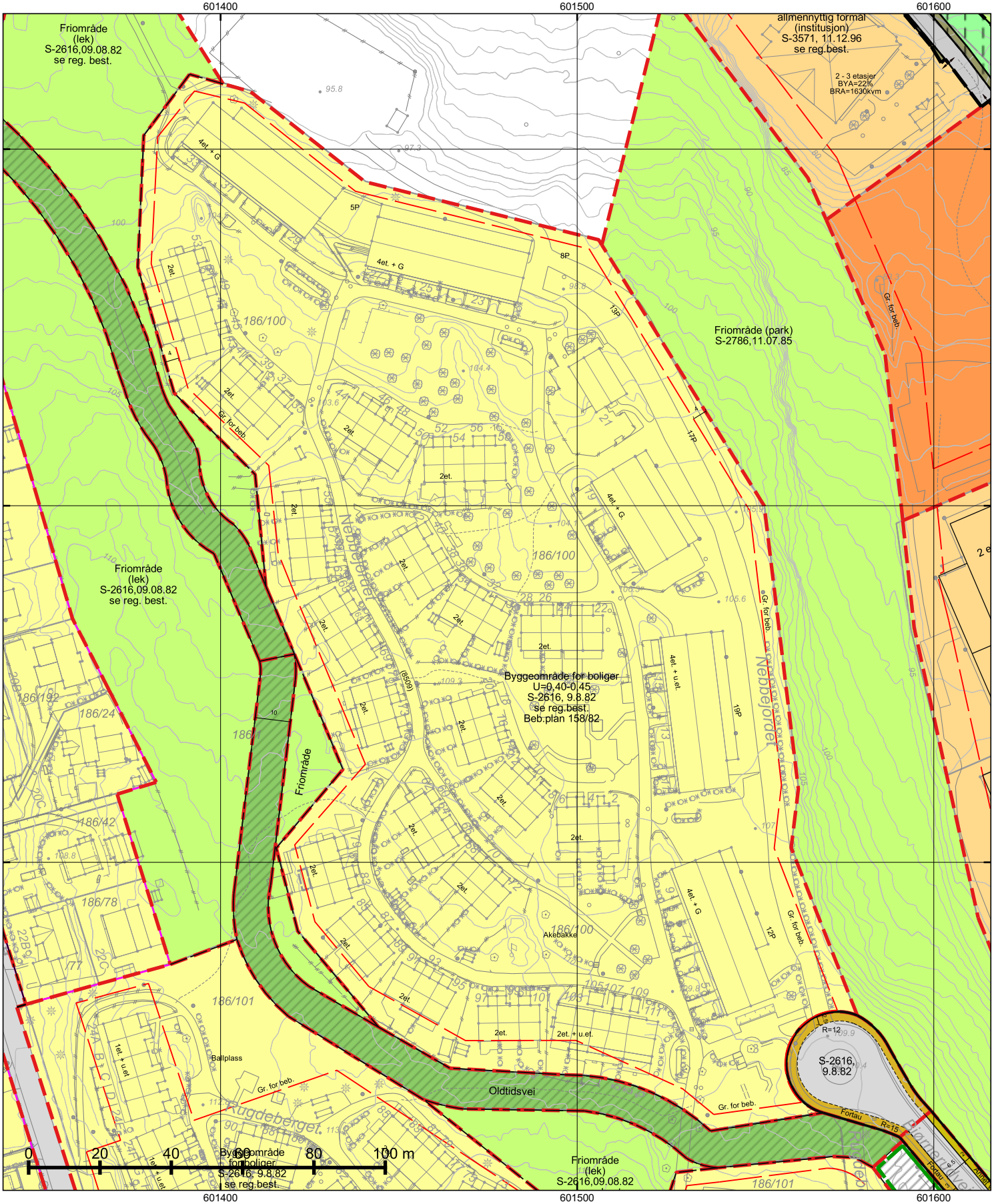
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.09.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

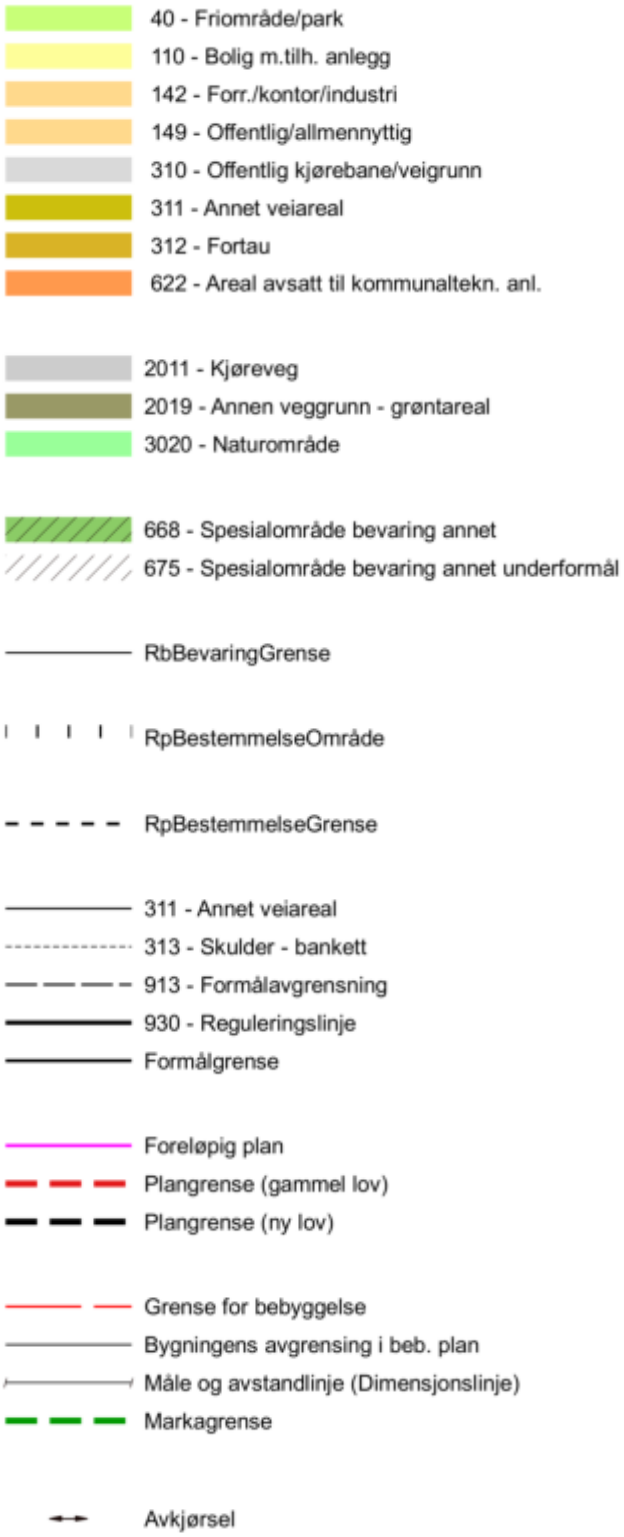
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

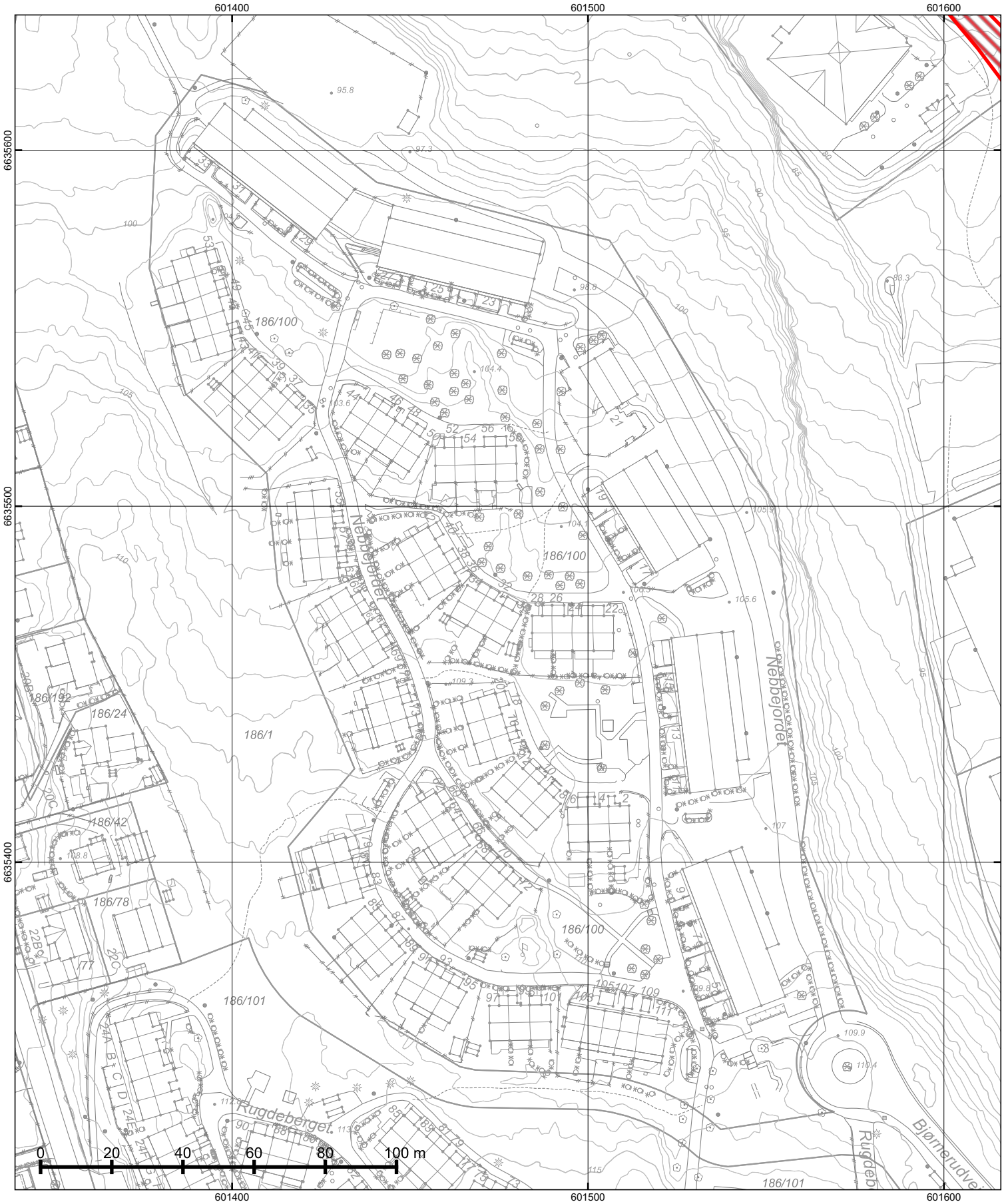
PlottID/Best.nr: 134545/ 86498501
Adresse: NEBBEJORDET 23
Gnr/Bnr: 186/100
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

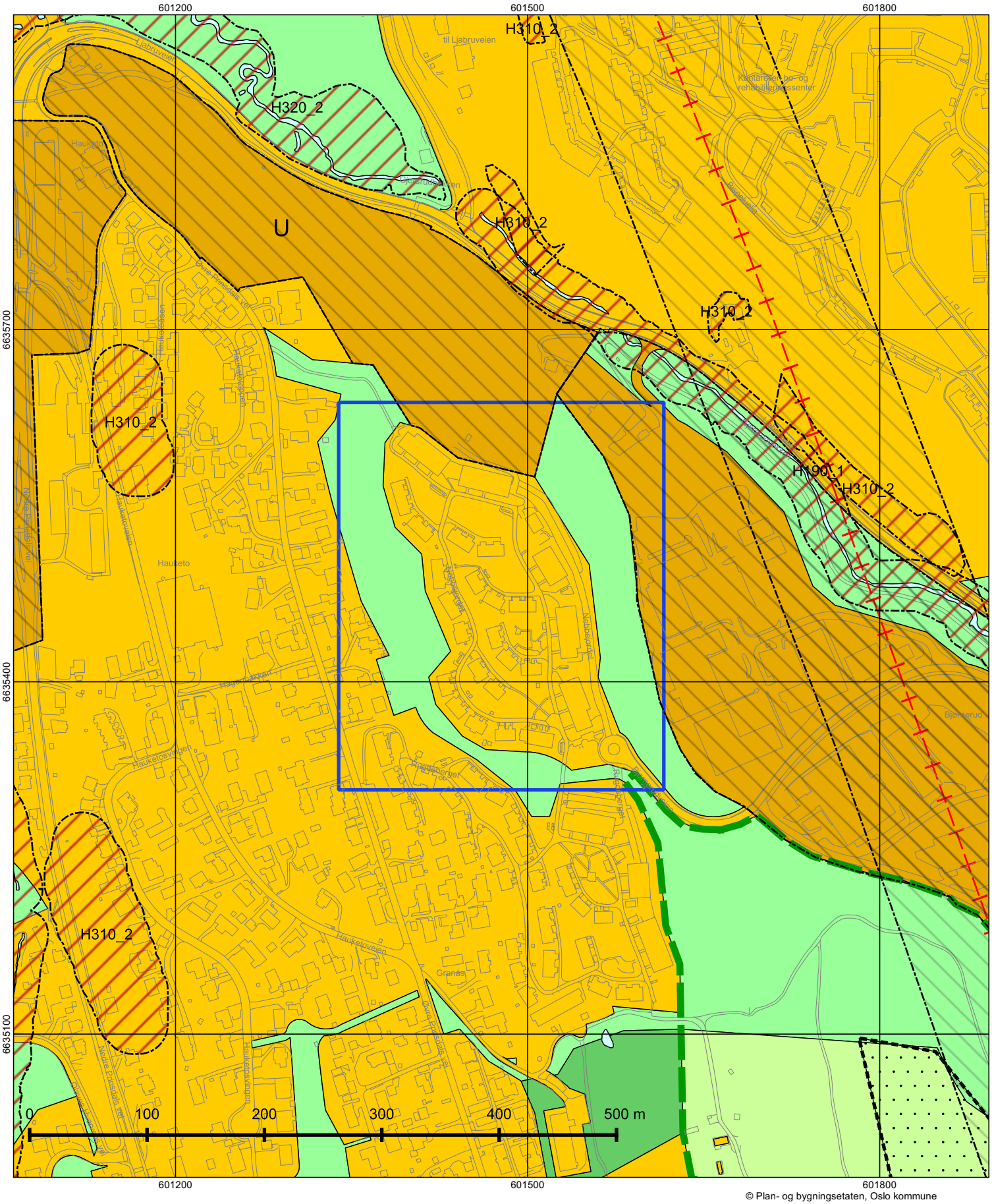
Dato: 16.09.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 134545/ 86498501
Adresse: NEBBEJORDET 23
Gnr/Bnr: 186/100
Deres ref.:
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.09.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 134545/86498501
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



LØSØRE OG TILBEHØR

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Nebbejordet 23
Andelsnr. 48 Orgnr. 950280166 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
309-24-0301

Meglerforetak: Frontline Follo AS
Saksbehandler: Henrik Borchgrevink
Telefon / Mobil: 64 94 20 10 / 48 05 12 20
E-post: henrik.borchgrevink@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater