NEBBEJORDET 79

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport.
Meglers verdivurdering
Egenerklaering
Energiattest
Megler-opplysninger
General-forsamling
Vedtekter
Husordensregler
Ferdigattest
Reguleringskart og areal-bekreftelse
Nabolagsprofil
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT.

EIERSKIFTERAPPORT™

Andelsleilighet i borettslag.
Nebbejordet 77
1266 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
1	TG 1	Ingen vesentlige avvik
8	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Jung Bui
Dato: 02/05/2025

Kråkåsveien 9
Våler 1592
+4745444601
jungtb187@gmail.com



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter.
Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:186, Bnr: 100
Hjemmelshaver:	Aydin D Sabalani
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	172
Byggeår:	1983
Tomt:	35306 m²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Aydin D Sabalani
Befaringsdato:	21.04.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter.
Vann:	Offentlig tilknytting via privat fordelingsnett.
Avløp:	Offentlig tilknytting via privat fordelingsnett.
Adkomst:	Offentlig.

OM TOMTEN:

Fellestomt på ca. 35 306m².
Opparbeidet med bl.a. beplantning, fast dekke, grasbakke og planter/trær, parkering og sykkelparkeringer.
Anlegg for belysning som ligger på sameiets eiendom eies og vedlikeholdes av sameiet.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM BYGGEMETODEN:
Rekkehusleilighet beliggende i 1.etasje i bebyggelse over to plan fra 1983.
Tilgang via separat inngang/ytterdør.

Fundamentert med støpt armert såle på antatt fast grunn. Etasjeskillere av trebjelkelag, yttervegger av trekonstruksjoner og antatt isolert/bygget iht. krav fra byggeår.
Fasader bekledd med liggende panel.
Saltak tekket med takpanner fra byggeår. Yttertaket er ikke inspisert.
Egen utebod med gulv areal på ca. 5m²

Antatt oppført og isolert etter de forskriftskrav som er gjeldende ved oppføringstidspunktet.
Vinduer med 3 lagsglass fra 2012, terrassedør fra 2011.

Gjesterparkeringer etter gjeldende bestemmelser.
Vurdering av byggegrunn og fundamentering er ikke foretatt/undersøkt av takstmann.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Bolig fra 1983, med noe oppgraderinger etter byggeår.
Boligen har bruksslitasjer iht. alder og bruk, med påregnes noe oppgraderinger i nær fremtid.
Ikke påvist tilstrekkelig nok lufting bak utvendig veggpanel, samt utvendig tomten rundt boligen har behov for vedlikehold.

Ved nivå måling av gulvet, ble det bare målt 22mm høydeforskjell inne i boligen.

ANNET:
Oppvarming:
- Fjernvarme via radiatorer.
- Varmekabler i gulv på bad/wc.
- Elektrisk.

Parkering:
- Medfølger ikke egen parkeringsplass med boforholdet.- Gateparkering/parkering etter gjeldende bestemmelser.
- Hjemmelshaver opplyser om mulighet for leie av plass.

DOKUMENTKONTROLL:
- ProCloud.
- Egenerklæring og opplysninger fra hjemmelshaver.
- Tilsendt dokumentasjon elektronisk fra hjemmelshaver.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Tak:
- Malte plater/panel.
Vegger:
- Malte plater/panel/tapet, fliser på bad/wc og over kjøkkenbenk.
Gulv:
- Fliser på bad/wc og laminat.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Eierskifterapport ifm. salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Hjemmelshaver opplyser om:
2024.
- Overflate behandling av terrassen, utvendig vedlikehold av tomten.
2022.
- Tapetsere/malt vegger i stue og gang.

FELLESKOSTNADER:
Ifølge eiers opplysninger:
Totale felleskostnader 4572,- pr. md.
Inkl. Varmtvann og fjernvarme.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.Etasje	50m²	2m²		33m²	50m²	
SUM BYGNING	50m²	2m²		33m²	50m²	
SUM BRA	52m²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

- Stue, kjøkken, soverom, bad/wc, gang/entre.

BRA-e:

- Utvendig bod.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er skjønnsmessig beregnet, tallene er rundet til nærmeste hele tall.
Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen. Areal er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Boligen disponerer en bod på ca. 5m² med skrå tak, dermed blir det fratrekk tilsammen på ca. 3m². Da boden ikke tilfredsstiller krav for areal måling i NS3940 for Areal- og volumberegninger av bygninger. (Arealer beregnes av måleverdige deler. Et areal er måleverdig når fri høyde er minst 1,9m og bredden er minst 0,60m)
Godkjent målbart gulvareal er ca.2m².

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

©mstr.no

www.bmtf.no

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Oppholdsvær på befaringsdagen. Ingen hindring for besiktelse av boligen.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Aydin D Sabalani.
Jung Bui.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

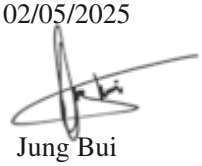
Ansvarlig for rapporten:

Jung Bui

Takstingeniør og Byggmester.

Med over 20 års erfaring innen nybygg, restaurering og tilstandsanalyse av boliger.

02/05/2025



Jung Bui

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 1

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Badet er innredet med enkel vask med skap og et greps blandebatteri, speilskap med lys, frittstående wc, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, dusjkabinett.

Tak.
- Malte plater, tak lys.

Vegger.
- Fliser, avtrekksvifte og ventil.

Merknader:
- Påvist sprekker/riss i fuger og fliser.
- Påvist hull etter festepunkter.
- Defekt avtrekksvifte.
- Skade/riss på dørblad/ karm/lister.
- Knirk på dør.
- Manglende lufte spalte på dør.
- Påvist sopp/mugg i takplate.
- Defekt blandebatteri i dusjkabinettet, da det ikke gir kaldtvann (opplyst av hjemmelshaver)

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Flisbelagt gulv med påstøpt varmekabler.
Badet har fall på ca. 17mm fra dørterskel til toppen av sluk. Lokalt fall til sluk.

Merknader:
- Påvist skader/sprekker på fliser og fuger.
- Påvist løse fliser.
- Påvist bom/hulrom under fliser.
- Ikke tilstrekkelig fall mot sluk, tilfredsstiller ikke dagens krav for våtrom.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Membran fra nyere tid, uvisst alder.

Det ble ikke foretatt hulltaking i veggen et tilstøtende rom, da vegger har ekstra pynteplater på utsiden. Dette gjør at det er stor fare for å treffe vannrør/el-kabler i veggen.
Dermed foretok ikke takstmann hulltaking eller fuktmåling inni veggen på befraingsdagen.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser.
Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.
Antatt at det er tettesjikt under fliser.

Merknader:
- Manglende dokumentasjon.
- Uvisst alder på membran, antatt at det er tettesjikt under fliser.
- Uvisst oppbrett av membran ved dørterskel.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 1

Det er påvist knirk og skader på gulvet. Se under.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Kjøkken av merke Ikea, uvisst alder/år på kjøkken og vanninstallasjonen.

Innredet med slette og profilerte fronter med glass, laminat benkeplate og heltre benkeplate på kjøkkenøy, opplegg for oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, enkel vaskekum med et greps blandebatteri, avtrekksvifte, kokeplate og stekeovn.

Tak.
- Malte plater, taklys.

Vegg.
- Malte plater, fliser over kjøkkenbenk.

Gulv.
- Laminat.

Merknader:
- Påvist hakk/riss/knirk på laminatgulv.
- Manglende komfyrvakt.
- Skade/riss på skapfronter.
- Påvist sopp/mugg på vinduskarm/list.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Stue:
- Malt takpanel, malt tapet på vegger, laminatgulv.

Soverom:
- Malte takplater, malte plater på vegger, laminatgulv, garderobeskap.

Gang/entre:
- Malte takplater, malte plater på vegger, laminatgulv, radiator, sikringsskap.

Merknader:
- Hakk/riss på vegger, tak, dører, lister/karmer og terskel.
- Skader på soveroms dør, ødelagt dørhengsel.
- Knirk på dører, justerings behov.
- Knirk/riss/skader på gulv.
- Sopp/mugg på vinduer og på ytterdør, samt påvist defekt gummilister på ytterdør. (dette gjør at varme slippes ut, og kulde slippes inn. Dette skaper kondens rundt døra.)
- Nivå/høyde forskjell på gulv opptil ca. 22mm. Takstmann anser som normalt iht. alder på bygget.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer fra 2012 med 3 lagsglass.
Profilert ytterdør med sikkerhetslås og kikkehull med felt av 2-lags isolerglass vindu, ukjent alder.
Døren er ikke brannklassifisert.

Viktig å merke seg at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

Merknader:
- Sopp/mugg på vinduer og på ytterdør, samt påvist defekt gummilister på ytterdør. (dette gjør at varme slippes ut, og kulde slippes inn.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater, se under.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Boligen har en markterrasse på ca. 33m² med trappetrinn i front og siden, tilgang via terrassedør eller fra utsiden.
Oppbygget på mark, med impregnerte materialer.
Manuelt markise og dobbel utestikkontakt på veggen.

Merknader:
- Påvist sprekker/riss på overflate, takstmann anser som normalt da den er vær utsatt.
- Påvist grønske på markise, påregnes vask og vedlikehold.

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1983

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Anlegget er hovedsakelig fra byggeår, modernisert i nyere tid. Ukjent alder.

Merknader:
- Vannanlegget er bare visuelt undersøkt. For nærmere kontroll/sjekk må det utføres av fagpersonell.

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Boligen har sentralvarmeanlegg tilkoblet fjernvarmeanlegg.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
- Boligen har sentralvarmeanlegg tilkoblet fjernvarmeanlegg.
- For nærmere kontroll/sjekk må det utføres av fagpersonell.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1983

Det var sist inspisert i. Uvisst.

Det var rengjort i. Uvisst.

Anlegget ble sist fornyet i. Uvisst.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilasjon i vindusventiler og mekanisk avtrekksvifte på kjøkken og badet.

Merknader:
- Defekt avtrekksvifte på badet.
- Ikke tilfredsstillende nok tilluft, avtrekk og luftutveksling i boligen, anbefaler tiltak for bedre tilluft.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Uvisst.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1983

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i Uvisst.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er ikke antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringskap med automatsikringer og skrusikringer, som er plassert på veggen i gang/entre.
Ukjent når det ble foretatt automatsikringer.

Merknader:
- Manglende samsvarserklæring.
- Anlegget er bare visuelt undersøkt, for nærmere kontroll/sjekk må utføres av fagpersonell.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

Rekkehusleilighet over to plan fra 1983, boligen ligger i 1.etasje.Tilgang via egen ytterdør/inngangsdør.
Boligen disponerer en bod på ca. 5m². Boden har skrå tak, dermed blir det fratrekk tilsammen på ca. 3m². Da boden ikke tilfredsstiller krav for areal måling i NS3940 for Areal- og volumberegninger av bygninger. (Arealer beregnes av måleverdige deler. Et areal er måleverdig når fri høyde er minst 1,9m og bredden er minst 0,60m)
Godkjent målbart gulvareal er 2m².

Boligen har forskjellige rom høyder, fra 2310mm til 2344mm. Samt nivåforskjell på gulvet opptil 22mm.
Ikke påvist tilstrekkelig nok lufting bak utvendig panel.

For spørsmål om oppdaterte godkjente tegninger og godkjenninger for rommenes bruk, kontakt megler.
Muntlig informasjon fra hjemmelshaver som ga opplysninger om alle årstall og alle bygningsmessige påkostninger som er utført og beskrevet i takstdokumentet.

Boligen/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarinsdagen.
Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1	1 Overflate vegger og himling
	TG2 er satt iht. merknader. Takstmann anbefaler: - Tiltak/utbedringer i nær framtid. - Kontroll av el-punkter av fagpersonell. - Bytte blandebatteri i dusjkabinettet av fagpersonell.
1.1.2	1 Overflate gulv
	TG2 er satt iht. merknader. Takstmanns anbefaler utbedringer i nær framtid. Forklaring ved bom/hulrom under flis, årsak: - Kombinasjon med mangelfull limdekning under flis. - Partier hvor limet ikke har vært tykt nok eller flisen ikke er arbeidet nok ned i limet. - Lime har blitt påført i forskjellige limtykkelser for å ta opp ujevnheter i underlaget. - Størrelsen på hullydområdene kan øke på over tid hvis årsaken er fortsatt restsvinn i betong eller påstøper. Begrepet bom/hullyd kan altså brukes på forhold som ikke er en feil, mangel eller kvalitetsforringelse og hvor flislaget ikke trenger utbedring.
1.1.3	1 Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 er satt iht.merknader. Badet har behov for utbedringer i nær framtid.
2.1	1 1
	Takstmann anbefaler utbedringer av merknader i fremtiden, kontroll/sjekk av defekt lys av fagpersonell.
3.1	Andre rom
	Takstmann anbefaler utbedringer/vedlikehold iht. merknader.
4.1	Vinduer og ytterdører
	Takstmann anbefaler utbedringer på ytterdør, samt vask rundt vinduer. Anbefales å lufte boligen mer, for å unngå sopp/muggdannelse rundt vinduer i fremtiden.
5.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Takstmann anbefaler rekkverk på noe områder rundt terrassen. Da stedvis av terrassen ligger over 50cm over bakken. Regler og krav på terrasser/balkonger som ligger over 50cm over bakken, må ha rekkverksløsning for fallsikring.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

6.3 Ventilasjon

Takstmann anbefaler:
- Tiltak/utbedringer for bedre tilluft.
- Kontroll/sjekk av avtrekksvifte på badet av fagpersonell.
- Kontroll/sjekk/rens av ventiler.

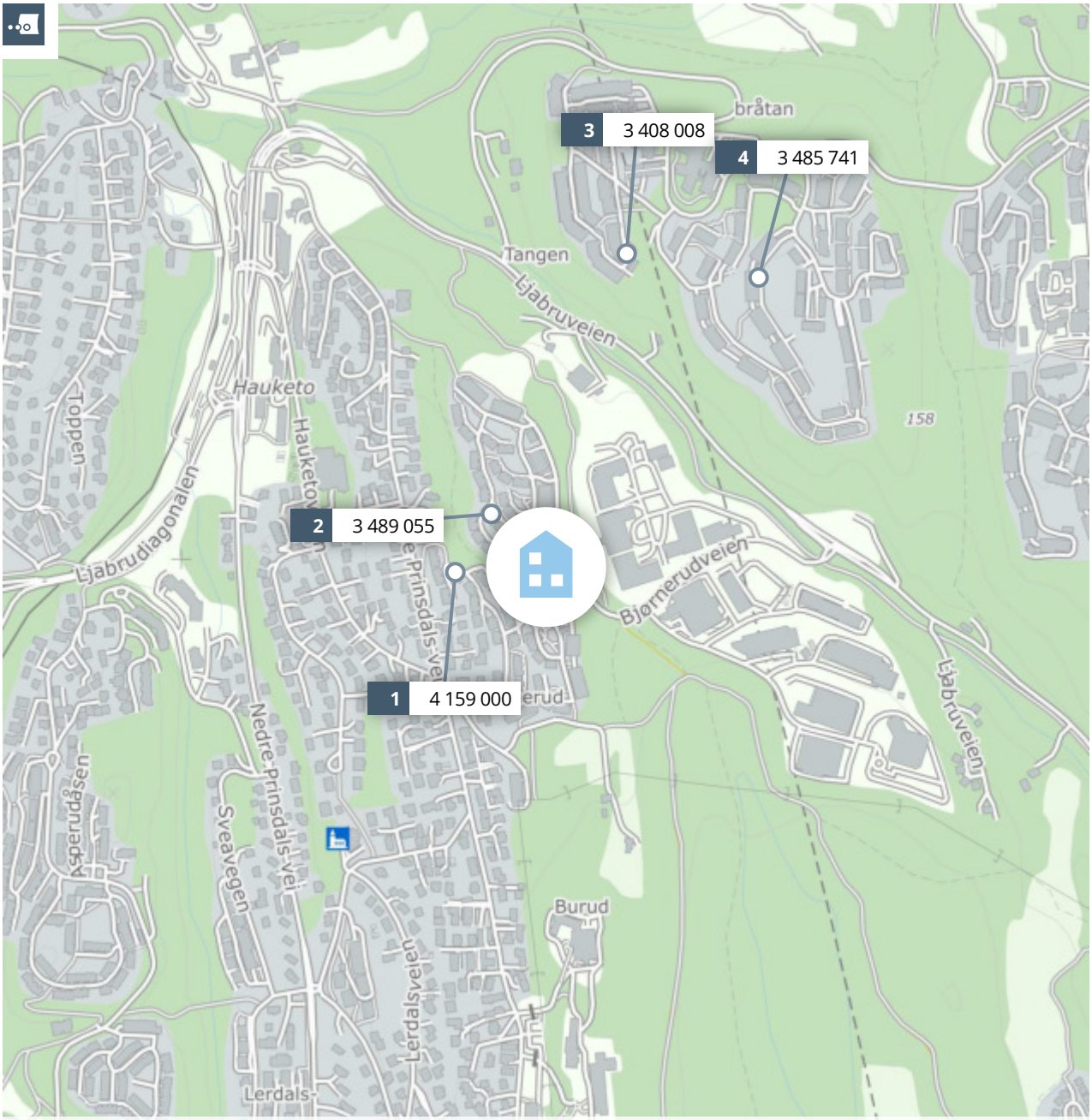
Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

NEBBEJORDET 1

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 04.05.2025

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: Ansh Chattree.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Nebbejordet 1, 1266 OSLO

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1983

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

Verdivurdert til

3 400 000

83 804	3 483 804	69 676
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	50 m²	2 m²	- m²	33 m²	- m²	- m²
Byggeår						1983

Fellesutgifter	4 572
Formue	-
Soverom	1
Etasje	1
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

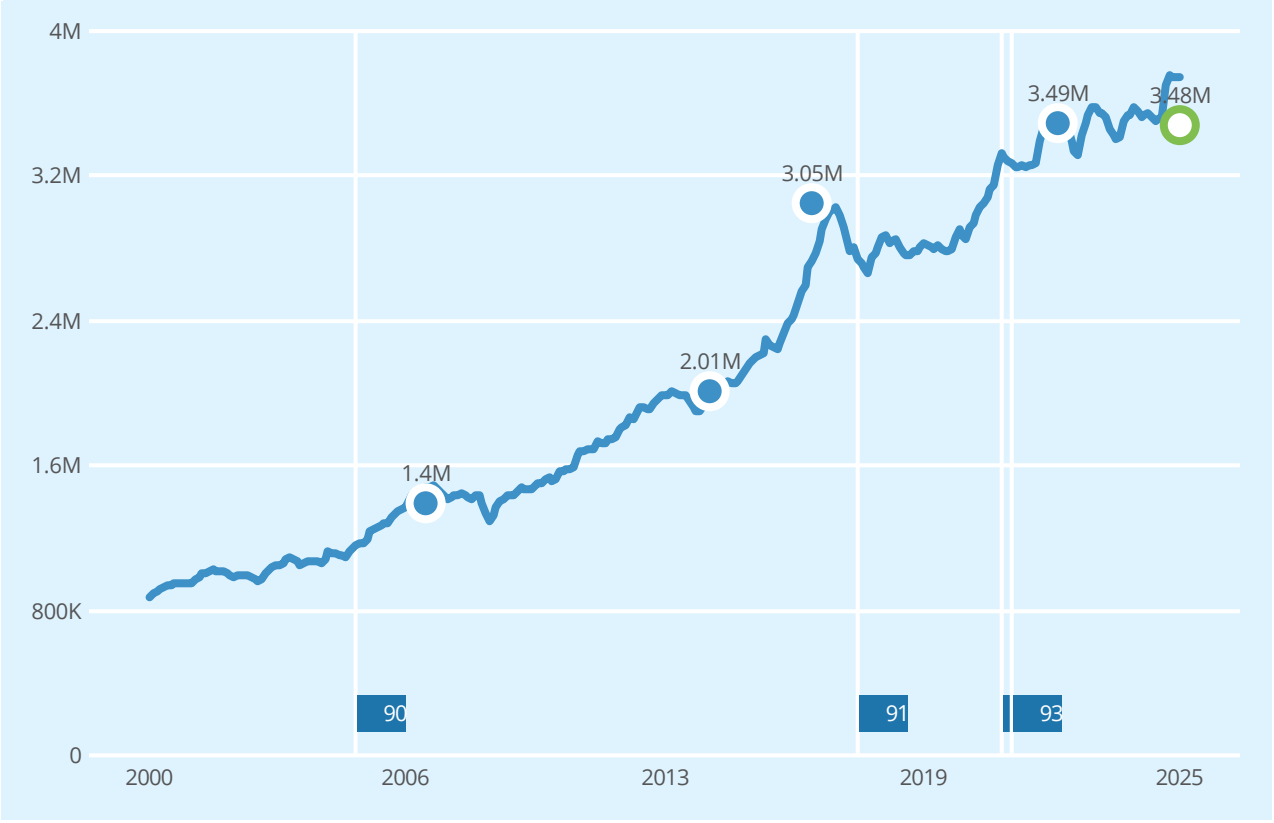
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Rugdeberget 88 64 m² 1984 1. etg 1 sov	07.08.2024	3 600 000	**4 100 000**	59 000	4 159 000	**64 984**
2 NEBBEJORDET 60 50 m² 1983 1. etg 2 sov	27.09.2023	3 450 000	**3 400 000**	89 055	3 489 055	**69 781**
3 Kantarellen terrasse 14 54 m² 1988 1. etg 1 sov	31.01.2025	2 850 000	**3 300 000**	108 008	3 408 008	**63 111**
4 Jordstjerneveien 29 C 46 m² 2008 1. etg 1 sov	25.04.2025	2 445 000	**2 445 000**	1 040 741	3 485 741	**75 777**

Nebbejordet 79 - en gjennomgående rekkehusleilighet med egen inngang, trappefri adkomst og attraktiv intern beliggenhet. Her bor du tilbaketrukket med uteområder mot friområde og kort vei til marka og kollektivtransport. Leiligheten har romslig stue med utgang til vestvendt terrasse på hele 33m². God planløsning med gjennomgående romfølelse. Praktisk utvendig bod på ca. 5 m². Fyring og varmtvann er inkludert i felleskostnadene. Et familievennlig bomiljø på Hauketo kun 5 minutter til tog og 10 minutter til Oslo S!

•Stor, solrik terrasse
•Kort vei til tog, buss og marka
•Gode lagringsmuligheter
•God romfølelse
•V.vann og fyring inkl. i felleskost
•Rolig barnevennlig beliggenhet mot friområde
•kort vei til skole og barnehager
•Mulighet for 2 soverom, en løsning flere naboer har valgt

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

+86 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
01.06.2022	09.06.2022	30.08.2022	2 900 000	3 400 000	93 821	3 493 821	
19.08.2016	30.08.2016	29.09.2016	2 300 000	3 000 000	52 827	3 052 827	
14.03.2014	25.03.2014	16.04.2014	1 690 000	1 950 000	58 589	2 008 589	
08.06.2007	15.06.2007	03.09.2007	1 160 000	1 320 000	76 074	1 396 074	
05.09.2001	05.09.2001		-	1 320 000	0	1 320 000	94

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

Leiligheter til salgs i BJØRNERUD grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

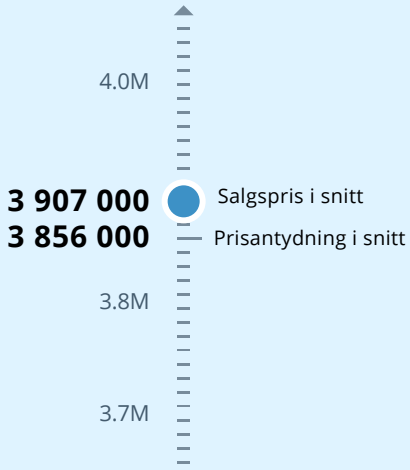


Annonsene har i snitt ligget ute i

13
dager

Leiligheter solgt i BJØRNERUD grunnkrets siste 12 mnd

10
leiligheter solgt

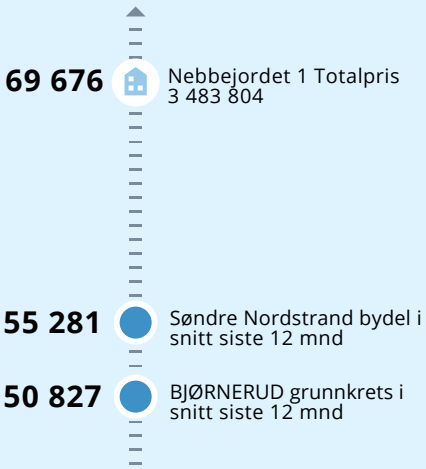


Solgt i snitt i løpet av

19
dager

for 1.5% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLAERING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Grünerløkka

Oppdragsnr.
302250103

Selger 1 navn
Aydin D Sabalani

Gateadresse
Nebbejordet 79

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: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind forsikring/LO favør

Polise/avtalenr.: 3434070

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sprekker på fliser på badet, mener det er 3 eller 4 fliser. Noe soppdannelser på tak og langs dusjkabinett.

Document reference: 302250103

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

Svar: Nei

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

Beskrivelse: noe sopp langs vinduskarmer og dørkarmen på innsiden av ytterdør.

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

Beskrivelse: Det er noen sprekker og knirkning i laminatgulvet.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: noe soppdannelse ved ytterdør og langsvinduskarmen Naboen hadde skjeggre i sin leilighet, så et firma på vegne av borettslaget var innom meg også, har ikke sett skjeggkre hos meg.

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse: Rev tapet og la ny og malte i stuen og gangen, da jeg flyttet inn i 2022. Dette ble gjort av meg og en kompis.

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Har pusset terrassen og beiset den i fjor sommer.

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

Document reference: 302250103

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det følger med tilstandsrapport fra takstmann vedørende salg, vet ikke om noe annet utover dette.

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

Beskrivelse: Ja som nevnt har en av naboene mine hatt skjeggkre, som et forebyggende tiltak sendte styret et skadedyrfirma til meg og flere. Leiligheten ble behandlet for ca to mnd siden. Jeg har ikke sett skjeggkre i leiligheten.

Document reference: 302250103

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 302250103

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Aydin Daneshvaran Sabalani	7dc27b54c2addfe5bb6e2d8afe25916a4e16c0a5	30.04.2025 11:55:41 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

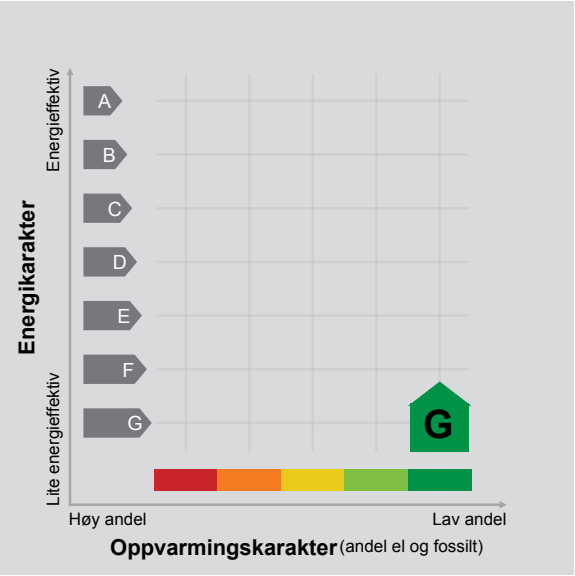
Document reference: 302250103

- 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 79
Postnummer	1266
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	186
Bruksnummer	100
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80915179
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-108928
Dato	22.04.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Individuell varmemåling i flerbolighus
- Isolering av gulv mot grunn
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1983
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	50
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 12: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 13: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 23: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

MEGLER-OPPLYSNINGER

Boligopplysninger:

Nebbejordet Borettslag		V³r ref.:	145/172	Fødselsdato eier:	26.03.1989
Nebbejordet 77		Type:	Borettslag tilknyttet		
1266 OSLO		Eiere:	Aydin Sabalani		
Organisasjonsnr:	950 280 166	Andelsnr:	172		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ned: 4 572

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter fellesl³n 3	382
	Felleskostnader	2 758
	Avdrag fellesl³n 3	268
Tilleggsytelser:	Dugnadsfond	100
	Telenor	525
Objekt:	BRENSEL, 145/172 (173 - 172)	539

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):	82 796	Gjeld siste ³rsoppg.:	83 804
Klient ajourf. l³n:	21 790 129,34	Klient gj. s. ³rsoppg.:	22 055 228

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: 16363994583, DNB Bank ASA

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.

Rentesats per 29.04.2025: 5.54% pa.

Antall terminer til innfrielse: 64

Saldo per 29.04.2025: 21 790 129

Andel av saldo: 82 797

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

Flytende rente

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

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. 29.04.2025

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 - 2024

		Gjeld:	83 804	Andre inntekter:	1 433
Annen formue:	27 515	Utgifter:	4 727		

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.

Boligopplysninger:

Nebbejordet Borettslag	V³r ref.:	145/172	Fødselsdato eier: 26.03.1989
Nebbejordet 77	Type:	Borettslag tilknyttet	
1266 OSLO	Eiere:	Aydin Sabalani	
Organisasjonsnr: 950 280 166			

6: Ligning - 2024

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

7: P³lydende

P³lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	100 100
Andelsnr:	172	Partialobligasjonsnr:	172

8: Bygning/eiendom

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

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	82042301

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Fjernvarme
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()		
Systeml³s:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	2
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.

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.

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 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 p³kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 í 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Boligopplysninger:

Nebbejordet Borettslag	V³r ref.:	145/172	Fødselsdato eier:	26.03.1989
Nebbejordet 77	Type:	Borettslag tilknyttet		
1266 OSLO	Eiere:	Aydin Sabalani		
Organisasjonsnr: 950 280 166				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

GENERAL-FORSAMLING

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



INNKALLING 2025

Nebbejordet Borettslag

Mandag 28.04.2025 kl. 18:00
Grendehuset

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Nebbejordet Borettslag

Tid og sted: Mandag 28.04.2025 kl. 18:00 - Grendehuset

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 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Rehabilitering av fjernvarmeanlegg og installering av vannmålere

5.2 Mandat til å opprette arbeidsgruppe for utvikling av området rundt gapahuken og fotballbanen

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av valgkomite

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

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 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

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 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 300 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Rehabilitering av fjernvarmeanlegg og installering av vannmålere

I sak 5.3 på generalforsamling i 2024 ble det bedt om å få levert tilbud på rehabilitering av fjernvarmeanlegg og installering av vannmålere.
Når sakspapirene ble godkjent i styret, hadde ikke styret mottatt endelig pristilbud fra Hafslund. Årsaken til dette var at det var utfordrende å vurdere de delte enderekkehusene og forholdet mellom blokker og rekkehus.
Uavhengig av pristilbudet fra Hafslund, mener styret at utredningen som er gjort i løpet av det siste året, viser at det ikke er tilrådelig å rehabilitere fjernvarmeanlegg og installere vannmålere.
Styret har utredet og innhentet tilbud. Utredningen viser følgende:

- Levetiden på rør knyttet til oppvarming av varmtvann vil først nærme seg utløp om 5-10 år. Det vil derfor være tidlig å starte prosessen nå. Dette for å ikke belaste andelseierne unødvendige ekstra kostnader.
- Det anbefales å se rehabilitering av rør til oppvarming og varmtvann, sammen med rehabilitering av hele VVS infrastrukturen.
- Andelseiere i blokker vil ikke kunne få individuelle målere på oppvarming, kaldt- og varmtvann på grunn av måten rørene i blokkene er lagt opp.

I blokkene går en hovedledning av vann opp på hver sin side av oppgangen og har flere forgreninger til hver leilighet, enten om det er til kjøkken eller bad. Det er ikke en felles ledning fra hovedrør og til den enkelte andelseier. Det er derfor ikke mulig å kun installere én måler per andelseier og det vil heller ikke være mulig å anslå hva hver enkelt andelseier forbruker, kun per oppgang.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

5.2 Mandat til å opprette arbeidsgruppe for utvikling av området rundt gapahuken og fotballbanen

Bakgrunn:
Gapahuken ved fotballbanen har i dag en uønsket bruk, preget av støy, forsøpling og rusbruk –
særlig på kvelds- og nattetid. Skøytebanen og fotballbanen benyttes i liten grad, og det er behov
for en helhetlig vurdering av hvordan området kan bli en trygg og attraktiv møteplass til glede
for beboere i alle aldre.

Forslag til vedtak: Forslag:
Det foreslås at generalforsamlingen gir mandat til å opprette en arbeidsgruppe som skal lede en
inkluderende planleggingsprosess med mål om å utvikle et helhetlig og bærekraftig konsept for
området. Prosjektet skal bidra til fellesskap og engasjement på tvers av generasjoner, kulturell
bakgrunn og kjønn, og primært baseres på frivillig innsats.
Arbeidsgruppens oppdrag vil være å:
• Kartlegge beboernes interesser, ressurser og ønsker knyttet til området
• Undersøke muligheter for tilskudd og ekstern finansiering
• Utrede relevante og realistiske løsninger for fremtidig bruk av området
• Sikre at ny bruk har bærekraftig drift, tydelig ansvarsfordeling og ikke blir en fremtidig
byrde
• Presentere en ferdig utviklingsplan til neste års generalforsamling
Mulige ideer til tiltak/innhold inkluderer:
• Ombygging av gapahuken til badstue
• Verksted/atelier for håndverk, keramikk, maleri…
• Parsellhage
• Ballbinge for fotball/basket/ skøyter (ca. 1/3 av dagens bane)
• Treningsapparater og klatrevegg
• Sosialt fellesområde med grill og bålplass

På kort sikt bes styret iverksette tiltak for å stenge gapahuken for å redusere uønsket bruk i
perioden fram til ny plan foreligger.

Generalforsamlingen gir sitt samtykke til å opprette en arbeidsgruppe som bes følge mandatet
ovenfor, og rapportere tilbake med en konkret plan på generalforsamlingen 2026.
Simen Mørstad Johansen, Nebbejordet 29
Lotte Cathrin Andersen, Nebbejordet 11

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at generalforsamling vedtar forslaget.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Knut Natskår Svihus (2024 - 2026)
Styremedlem, Zouhair Sahnoun (2024 - 2026)
Styremedlem, Joakim Larsen (2024 - 2026)
Styremedlem, Shaista Iffet Basit (2024 - 2025)
Styremedlem, Emily Fawcett (2024 - 2025)
Varamedlem, Mathew C. P. W. Rang (2024 - 2025)
Varamedlem, Elisabeth Torsnes (2024 - 2025)
Varamedlem, Dence Angel Lansang Reyes(2024 - 2025)

6.1 Valg av medlemmer til styret

Følgende personer er på valg:

Emily Fawcett

Shaista Iffet Basit

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Følgende personer er på valg:

Mathew C. P. W. Rang

Elisabeth Torsnes

Dence Angel Lansang Reyes

6.3 Valg av valgkomite

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Forslag til vedtak: Nåværende styreleder Knut Svihus foreslås

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**6 035 193**	**3 918 979**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 956 852	2 770 328
Tilbakeføring av avskrivning	36 427	131 522
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-815 176	-842 910
Endringer i andre langsiktige poster	21 299	57 274
B. Årets endring disponible midler	**1 199 402**	**2 116 214**
C. Disponible midler	**7 234 595**	**6 035 193**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	7 820 301	6 767 615
Kortsiktig gjeld	-585 706	-732 422
C. Disponible midler	**7 234 595**	**6 035 193**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Nebbejordet Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	13 867 941	13 399 200	14 220 962	14 476 506
Sum leieinntekt		**13 867 941**	**13 399 200**	**14 220 962**	**14 476 506**
Annen inntekt					
Tilskudd		0	84 360	0	0
Diverse inntekt	3	6 890	80 367	5 000	6 000
Sum annen inntekt		**6 890**	**164 727**	**5 000**	**6 000**
Sum inntekt		**13 874 831**	**13 563 927**	**14 225 962**	**14 482 506**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	45 723	38 775	50 000	42 723
Styrehonorar	4	300 000	275 000	300 000	300 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	5	36 427	131 522	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		2 789 067	2 976 882	3 450 000	2 750 000
Kostnad eiendom/lokale	6	501 194	509 454	410 000	704 000
Kommunale avgifter/renovasjon		2 347 509	2 016 416	2 305 000	2 647 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	7	27 090	26 488	37 000	31 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	14 270	35 196	7 000	11 000
Reparasjon og vedlikehold	9	1 604 027	776 475	1 280 000	2 084 400
Revisjonshonorar		13 644	13 031	17 000	15 000
Forretningsførerhonorar		333 049	315 985	335 172	346 000
Andre honorar	10	23 402	24 545	65 000	65 000
Kontorkostnad		5 439	26 835	10 000	6 000
TV/bredbånd		972 136	948 576	1 060 000	1 012 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	0	1 000	0
Kontingent og gaver		57 188	56 283	58 000	57 100
Forsikring		954 658	873 430	954 672	1 096 000
Eiendomsskatt		3 223	0	0	3 000
Andre kostnader	11	33 725	25 125	28 000	44 000
Andel av driftskostnad i sameie	2	989 279	926 635	944 700	944 700
Sum kostnad		**11 051 048**	**9 996 653**	**11 312 544**	**12 158 923**
Driftsresultat		**2 823 783**	**3 567 274**	**2 913 418**	**2 323 583**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		353 924	239 948	70 000	130 000
Andel av renteinntekt i sameie	2	23 257	19 124	0	0
Rentekostnad		1 244 112	1 056 018	1 191 000	1 201 424
Netto finansposter		**866 931**	**796 946**	**1 121 000**	**1 071 424**
Årsresultat		**1 956 852**	**2 770 328**	**1 792 418**	**1 252 159**
Overført til/fra annen egenkapital		1 956 852	2 770 328	0	0
SUM OVERFØRINGER		**1 956 852**	**2 770 328**	**0**	**0**

Balanse 2024 Nebbejordet Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	5	1 644 706	1 644 706
Bygninger	5	72 307 866	72 307 866
Påkostninger	5	3 006 817	3 006 817
Andre fellesanlegg	5	506 939	543 366
Andeler anleggsmiddel i sameie		619 217	640 517
Andre driftsmidler	5	-1	-1
Sum anleggsmidler		**78 085 545**	**78 143 271**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		171 669	59 814
Kundefordringer		0	20 000
Forskuddsbetalte kostnader		270 661	245 421
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		7 377 971	6 442 380
Sum omløpsmidler		**7 820 301**	**6 767 615**
SUM EIENDELER		**85 905 846**	**84 910 886**

Balanse 2024 Nebbejordet Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		18 700	18 700
Sum innskutt egenkapital		**18 700**	**18 700**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		34 851 112	32 894 260
Sum opptjent egenkapital		**34 851 112**	**32 894 260**
Sum egenkapital	**12**	**34 869 812**	**32 912 960**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	22 005 228	22 820 404
Borettsinnskudd		28 445 100	28 445 100
Sum langsiktig gjeld		**50 450 328**	**51 265 504**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		21 946	19 390
Leverandørgjeld		46 887	173 241
Påløpne renter		6 662	9 922
Annen kortsiktig gjeld		510 212	529 869
Sum kortsiktig gjeld		**585 706**	**732 422**
Sum gjeld		**51 036 034**	**51 997 926**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**85 905 846**	**84 910 886**
Pantstillelser	14	50 450 328	51 265 504

Sted:_____ Dato:_____

Knut Natskår Svihus Styreleder	J oakim Larsen Styremedlem	Emily Fawc ett Styremedlem
Z ouhair Sahnoun Styremedlem	Shaista Iffet Basit Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr. 50 000. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Leieinntekter bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	8 456 952	8 069 556
3609 Leie parkering	201 244	202 650
3614 Brenselsinntekter	2 053 776	2 053 776
3618 Leietillegg strøm	20 400	20 400
3619 Dugnadstillegg	7 200	74 400
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	884 136	884 136
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 231 669	1 037 519
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	826 876	871 075
3690 Vasketillegg/Leietillegg tilbygg	185 688	185 688
Sum	**13 867 941**	**13 399 200**

Note 2 - Andeler i driftssameie

	2024	2023
6394 Drift og vedlikehold av grendehus	989 279	926 635
8056 Andre finansinntekter i sameie	23 257	19 124
Sum	**-966 022**	**-907 510**

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

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3957 Nøkkelsalg	6 890	7 830
3999 Andre inntekter	0	72 537
Sum	**6 890**	**80 367**

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5360 Honorarer fra lønnssystemet	3 000	0
5400 Arbeidsgiveravgift	42 723	38 775
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	300 000	275 000
Sum	**345 723**	**313 775**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt:0.

Note 5 - Varige driftsmidler

	Tomt	Boligeiendom	Lekeplass	Søppelskur	Lekeplass	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	72 307 866	1 714 707	1 203 625	1 272 618	1 644 706
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets 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
Bokført verdi pr.31.12:	0	72 307 866	0	1 203 625	1 272 618	1 644 706
Anskaffelsesår :	2010	1982	2008	2006	2010	1982
Antatt levetid i år :			15			

	asfaltering	Utendørs møbler	Utendørs møbler	Ladeanlegg - infrastruktur
Anskaffelseskost pr.01.01 :	910 668	251 738	-12 500	530 575
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	910 668	251 738	-12 500	530 575
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	403 729	251 738	12 500	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	506 939	0	0	530 575
Årets avskrivninger :	36 427	0	0	0
Anskaffelsesår :	2013	2017	2017	2021
Antatt levetid i år :	25	5	5	

Borettslaget består av 187 andeler.
Eiendommen er oppført på G.nr 186, B.nr 1 og 100 i Oslo kommune. Eiertomt på 36 600 kvm.
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring polisenr. 82042301.

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6360 Annet renhold	0	1 538
6361 Fast renhold	234 688	246 446
6362 Skadedyrutryddelse	16 562	22 185
6364 Matteleie	18 533	17 746
6391 Snømåking/strøing/feiing	73 132	0
6392 Containerleie/tømming	122 043	114 264
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	36 235	107 276
Sum	**501 194**	**509 454**

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens HMS, vedlikehold og epost	27 090	26 488
Sum	**27 090**	**26 488**

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6540 Inventar og treningsutstyr BUA	3 352	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	8 918
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	5 008	20 368
6583 IT-lisensavgift	5 910	5 910
Sum	**14 270**	**35 196**

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	15 412	86 804
6602 Vedlikehold VVS	259 074	93 334
6603 Vedlikehold elektro	110 322	279 525
6605 Vedlikehold fellesanlegg	35 325	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	818 459	182 064
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	0	22 347
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	13 397	11 058
6630 Egenandel forsikring	10 000	16 000
6641 Malerarbeider	3 340	1 910
6644 Fasade/balkonger	108 043	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	14 757	19 954
6648 Vedlikehold dører og porter	215 898	63 480
Sum	**1 604 027**	**776 475**

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

Note 10 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	15 496	15 826
6720 J uridisk honorar	7 906	8 719
Sum	**23 402**	**24 545**

Konto 6714 gjelder godkjenning av nye andelseiere, lønn, sms-tjenester og bistand med innkalling til generalforsamling.

Note 11 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	13 832	7 065
7719 Møter, div. styret	2 160	8 400
7750 Festeavgift/ tomteleie	5 000	5 000
7770 Betalingskostnader	2 677	1 421
7773 Omkostninger innkreving	9 649	3 197
7790 Andre kostnader	408	3
7795 Husleietap	-2	39
Sum	**33 725**	**25 125**

Note 12 - 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			
Årets resultat	32 894 260	1 956 852	34 851 112
Sum opptjent egenkapital	**32 894 260**	**1 956 852**	**34 851 112**
Sum egenkapital	**32 912 960**	**1 956 852**	**34 869 812**

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**16363994583**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	5.54 %
Beregnet innfridd:	30.03.2041
Opprinnelig lånebeløp:	19 150 000
Lånesaldo 01.01:	22 820 404
Avdrag i perioden:	815 176
Lånesaldo 31.12:	**22 005 228**
Saldo 5 år frem i tid:	17 183 165

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16363994583	5	144 997	724 985
	60	131 045	7 862 700
	14	116 492	1 630 888
	39	114 322	4 458 558
	45	111 752	5 028 840
	14	104 509	1 463 126
	10	83 614	836 140

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	22 005 228
Innskuddskapital	28 445 100
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**50 450 328**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**77 466 328**

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr 29 342 000.
Borettslagets bokførte 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	Knut Natskår Svihus (sign.)	19.03.2025
Styremedlem	Zouhair Sahnoun (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Emily Fawcett (sign.)	19.03.2025
Styremedlem	Shaista Iffet Basit (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Joakim Larsen (sign.)	19.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Nebbejordet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nebbejordet Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

Penneo Dokumentnøkkel: TBIUL-1WWI5-50W4N-VCN6Y-T4OU0-2ZIGS

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

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, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av 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 intern 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 om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, 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 frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: TBIUL-1WWI5-50W4N-VCN6Y-T4OU0-2ZIGS

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."

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-20 16:36:39 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: TBIUL-1WWI5-50W4N-VCN6Y-T4OU0-2ZIGS

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**1 125 500**	**1 223 042**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-39 182	-105 361
Tilbakeføring av avskrivning	7 820	7 820
B. Endring arbeidskapital	**-31 362**	**-97 541**
C. Arbeidskapital	**1 094 138**	**1 125 500**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 280 521	1 331 575
Kortsiktiggjeld	-186 382	-206 075
C Arbeidskapital	**1 094 138**	**1 125 500**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Hauketo Sameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Andre inntekter					
Diverse inntekt	1	1 786 200	1 616 704	1 777 900	1 794 900
Sum annen inntekt		**1 786 200**	**1 616 704**	**1 777 900**	**1 794 900**
Sum inntekt		**1 786 200**	**1 616 704**	**1 777 900**	**1 794 900**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	161 855	1 410	34 000	35 000
Styrehonorar	2	15 000	10 000	15 000	15 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	7 820	7 820	8 000	0
Driftskostnad					
Energikostnad		21 792	27 897	30 000	21 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	1 465 230	1 537 986	1 497 208	1 484 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	49 258	34 860	36 400	37 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	7 044	400	43 000	4 000
Reparasjon og vedlikehold	7	4 729	5 177	155 500	60 000
Revisjonshonorar		8 500	8 119	8 000	9 000
Forretningsførerhonorar		73 983	70 193	72 000	77 000
Andre honorar	8	7 980	7 320	0	0
Kontorkostnad		3 579	7 016	4 000	4 000
Forsikringer		40 102	36 187	56 256	46 000
Andre kostnader	9	1 293	2 861	0	0
Sum kostnad		**1 868 165**	**1 757 246**	**1 959 364**	**1 792 000**
Driftsresultat		**-81 965**	**-140 542**	**-181 464**	**2 900**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		42 783	35 181	0	0
Netto finansposter		**-42 783**	**-35 181**	**0**	**0**
Årsresultat		**-39 182**	**-105 361**	**-181 464**	**2 900**
Overført sameiekapital		-39 182	-105 361	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-39 182**	**-105 361**	**0**	**0**

Balanse 2024 Hauketo Sameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	3	44 966	52 786
Sum anleggsmidler		**44 966**	**52 786**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	136 953
Forskuddsbetalte kostnader		11 874	10 707
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 268 647	1 183 915
Sum omløpsmidler		**1 280 521**	**1 331 575**
SUM EIENDELER		**1 325 487**	**1 384 361**

Balanse 2024 Hauketo Sameie

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 139 105	1 178 287
Sum opptjent egenkapital		**1 139 105**	**1 178 287**
Sum egenkapital	**10**	**1 139 105**	**1 178 287**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		142 615	120 755
Skyldig off. myndigheter		25 290	0
Annen kortsiktig gjeld		18 477	85 320
Sum kortsiktig gjeld		**186 382**	**206 075**
Sum gjeld		**186 382**	**206 075**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 325 487**	**1 384 361**

Sted:_____ Dato:_____

Andreas Brauti Hofstad
Styreleder

Knut Natskår Svihus
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF polise nr. SP586878.

Note 1 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3988 Årets inn- og utbetaling	1 737 900	1 564 116
3990 Leie grendehuset	48 300	52 588
Sum	**1 786 200**	**1 616 704**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5129 Annen lønn fra lønnssystemet	125 000	0
5150 Påløpne feriepenger	15 000	0
5400 Arbeidsgiveravgift	19 740	1 410
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	2 115	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	15 000	10 000
Sum	**176 855**	**11 410**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,2.

I årets lønnskostnader er det inkludert lønn for år 2022, 2023 og 2024 for drift av BUA og Grendehuset.

Note 3 - Varige driftsmidler

	Gårdsrom(stor utbedring)
Anskaffelseskost pr.01.01 :	195 500
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	195 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	150 533
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	44 967
Årets avskrivninger :	7 820
Anskaffelsesår :	2005
Antatt levetid i år :	25

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	1 315 008	1 223 178
6360 Kjøp renholdsartikler	4 074	17 075
6361 Fast renhold	42 313	38 968
6364 Matteleie	1 885	1 806
6391 Snømåking/strøing/feiing	101 950	82 639
6392 Containerleie/tømming	0	174 320
Sum	**1 465 230**	**1 537 986**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6400 Leie av maskiner	13 138	0
6450 Leie parkering	27 660	26 400
6490 Leie Bankterminal	8 460	8 460
Sum	**49 258**	**34 860**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6540 Inventar	7 044	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	400
Sum	**7 044**	**400**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	2 138
6602 Vedlikehold VVS	3 168	3 039
6643 Glassarbeid/Vindu	1 561	0
Sum	**4 729**	**5 177**

Note 8 - Andre honorarer

	2024	2023
6750 Vakthold	7 980	7 320
Sum	**7 980**	**7 320**

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	0	1 888
7770 Betalingskostnader	960	950
7773 Omkostninger innkreving	333	24
Sum	**1 293**	**2 862**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	1 178 287	-39 182	1 139 105
Sum opptjent egenkapital	**1 178 287**	**-39 182**	**1 139 105**
Sum egenkapital	**1 178 287**	**-39 182**	**1 139 105**

Resultat og balanse med noter for Hauketo Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hauketo Sameie

Styreleder	Andreas Brauti Hofstad (sign.)	13.02.2025
Styremedlem	Knut Natskår Svihus (sign.)	06.02.2025

Årsmelding 2024 - Nebbejordet Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Knut Natskår Svihus
Styremedlem, Zouhair Sahnoun
Styremedlem, Joakim Larsen
Styremedlem, Shaista Iffet Basit
Styremedlem, Emily Fawcett
Varamedlem, Mathew C. P. W. Rang
Varamedlem, Elisabeth Torsnes
Varamedlem, Dence Angel Lansang Reyes

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. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

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 2024:

- Kontroll av lekeplasser
- Kontroll av el-anlegg i fellesområder
- Månedlig visuelle gjennomganger av fellesområder

Styrets arbeid

Styret har gjennomført 8 styremøter, og behandlet 70 saker på styremøtene. Styret har en god sammensetning av personer som bor i blokker og rekkehus. Kompetansen til styremedlemmene er variert, og kommer borettslaget til gode.

Styrets hovedoppgaver

Styret har fokusert på å holde kostnader i borettslaget nede, og vedlikeholde tilstrekkelig for å hindre verditap på eiendommene. Dette er styrets hovedoppgaver. For å oppnå dette har vi:

- Gjennomført asfaltering av vei og parkeringsplasser bak blokkene
- Byttet utelys til nye ledlamper, samt installert nye lamper for å sikre oversikt og trygghet
- Felt trær som truet eiendomsmasse
- Gjennomført dugnader som har ivaretatt grøntareal

I løpet av høsten 2024 opplevde borettslaget en god del skader i de enkelte andelene. Dette har medført en del ekstra arbeid knyttet til oppfølging av håndverkere og forsikringsselskap.

Vedlikehold
To av blokkene ble utvendig vasket i løpet av sommeren 2024. Det er planlagt utvendig vask av resterende blokker i løpet av sommeren 2025.

Flere lyktestolper og lyspullerter har blitt vedlikeholdt i løpet av året, i tillegg til bytte av utvendige lys på blokkene.

Styret har brukt mye tid på oppfølging av vaktmester og vedlikehold av takrenner på rekkehus og blokker. Det viser seg å være et noe mangelfullt arbeid som er utført, og dette må derfor også følges opp i 2025.

Oppfølgingen av renholdsbyrå har også tatt en del kapasitet i løpet av året. Renholdet i trappegangene har flere ganger vist seg å være under standarden vi skal kunne forvente oss. Dette vil også bli fulgt opp videre i 2025.

Både med tanke på vaktmesterbyrå og andre faste leverandører til borettslaget, er styret i dialog med nye tilbydere.

Kommunikasjon
Styret har i løpet av 2024 digitalisert infoskrivene, og mesteparten av kommunikasjonen med andelseiere. Det er fullt forståelig at det likevel er beboere som ønsker fysisk kommunikasjon, og styret har etterstrebet dette til de som har meldt fra om ønsket. Styret gjennomførte i tillegg et forsøk med å være tilgjengelige én søndag i måneden i løpet av høsten for å kunne ta i mot fysiske besøk fra de som ønsket dette. I løpet av høsten var det 2 personer som møtte totalt 4 ganger. Vi har derfor ikke valgt å gå videre med denne løsningen.

Bomiljø

Gjennom året har det vært flere tiltak for å bedre bomiljøet i borettslaget. Fellesskapet som lages på dugnader er til gode for oss alle, og rundt 100 andelseiere deltok på dugnadene som ble holdt på våren og høsten.
I tradisjonen tro ble det 17. mai gjennomført et hyggelig arrangement. Det ble gjennomført fest etter Eid i juni i fjor for hele borettslaget med rundt 50 deltakere. Til jul ble det holdt felles julegrantenning med Rugdeberget borettslag som var svært godt besøkt.

Samtidig har det vært utfordringer i bomiljøet, deriblant knyttet til bruken av gapahuken på grusbanen. Styret har vært i kontakt med forebyggende enhet i politiet, og

utepatruljen i kommunen for å forbedre situasjonen. Styret er derfor takknemlig for at beboere har tatt initiativ til å utforske hvordan området og gapahuken kan bli bedre brukt for å forhindre ulovlig rusbruk.

Vi ønsker å takke andelseiere i borettslaget som på eget initiativ og på styrets oppfordring, har startet ulike aktiviteter for barn og voksne i nabolaget. Styret kommer både nå og fremover til å legge til rette for og støtte slike aktiviteter, fordi dette skaper svært godt bomiljø.

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.04.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 28.04.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

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

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

FERDIGATTEST

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

GV/lw

Oslo, den 3.2.1988

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.186, bnr.100, Hauketo, felt 20, rekke 24.

Journalnr. 82/1376

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
29.1.1988

Bygningens art
Rekkehus.

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

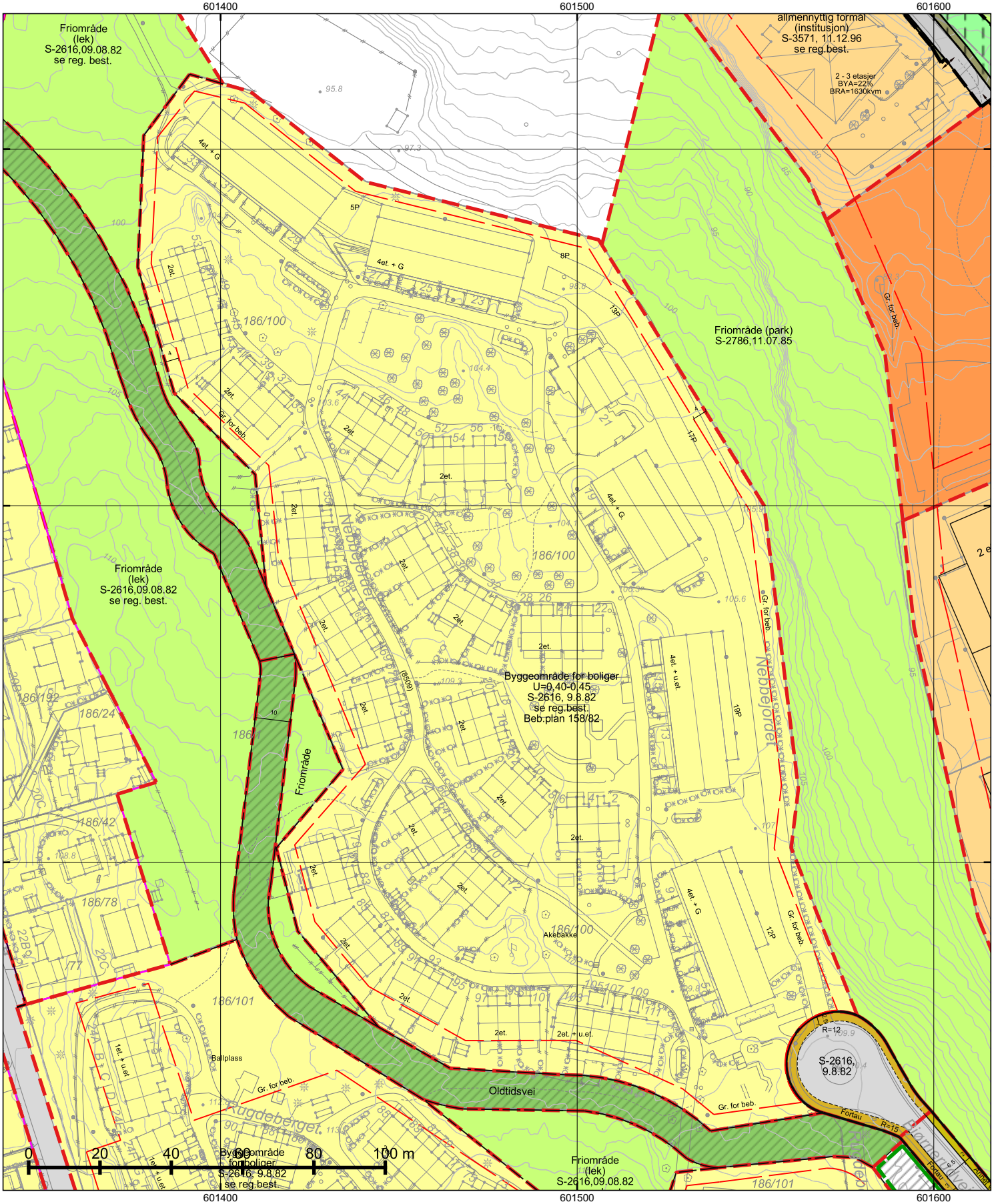
.....
Overingeniør

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.

3Kj. c-14. ANDVORD.

REGULERINGSKART OG AREAL-BEKREFTELSE



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

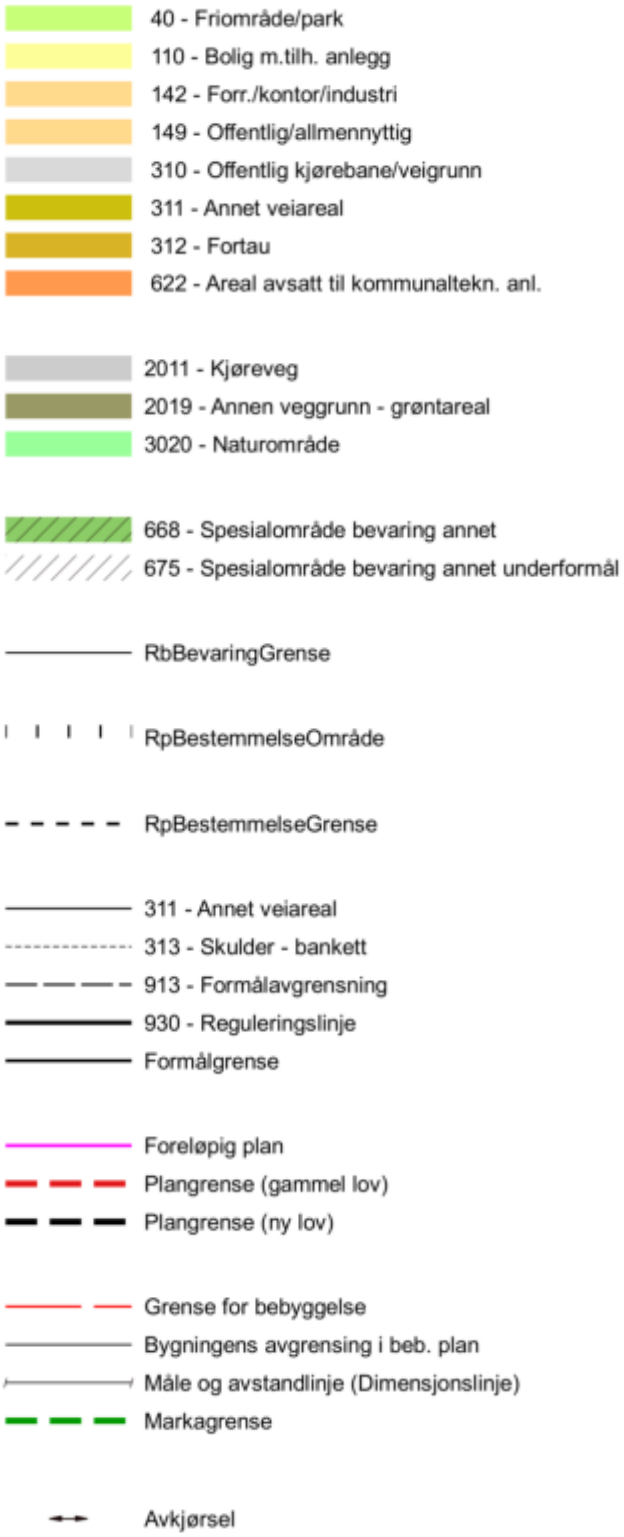
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

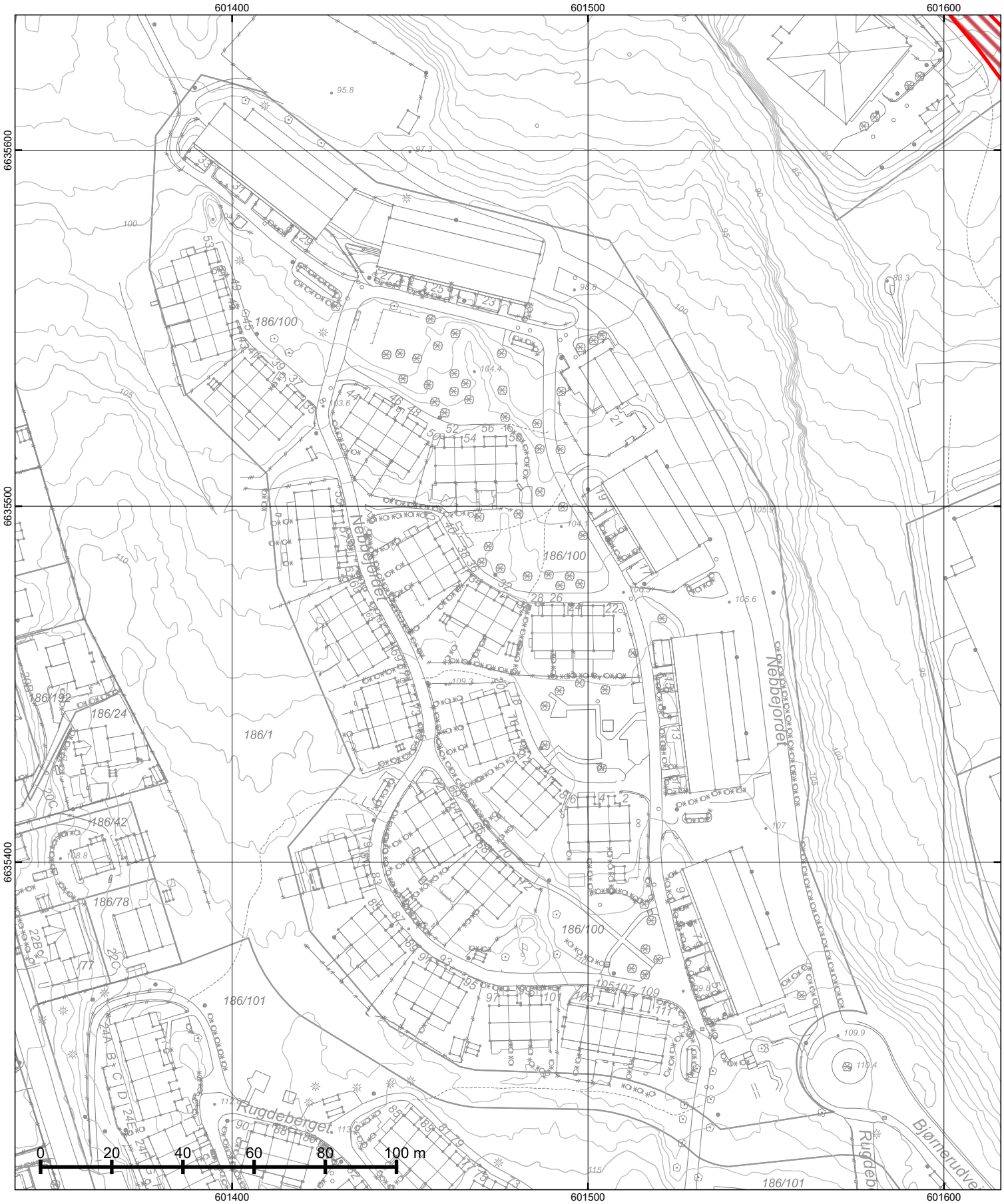
PlottID/Best.nr: 142016/ 86510797
Adresse: NEBBEJORDET 79
Gnr/Bnr: 186/100
Deres ref.: 42491/ WM120_3000164_3003610
Kommentar:

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

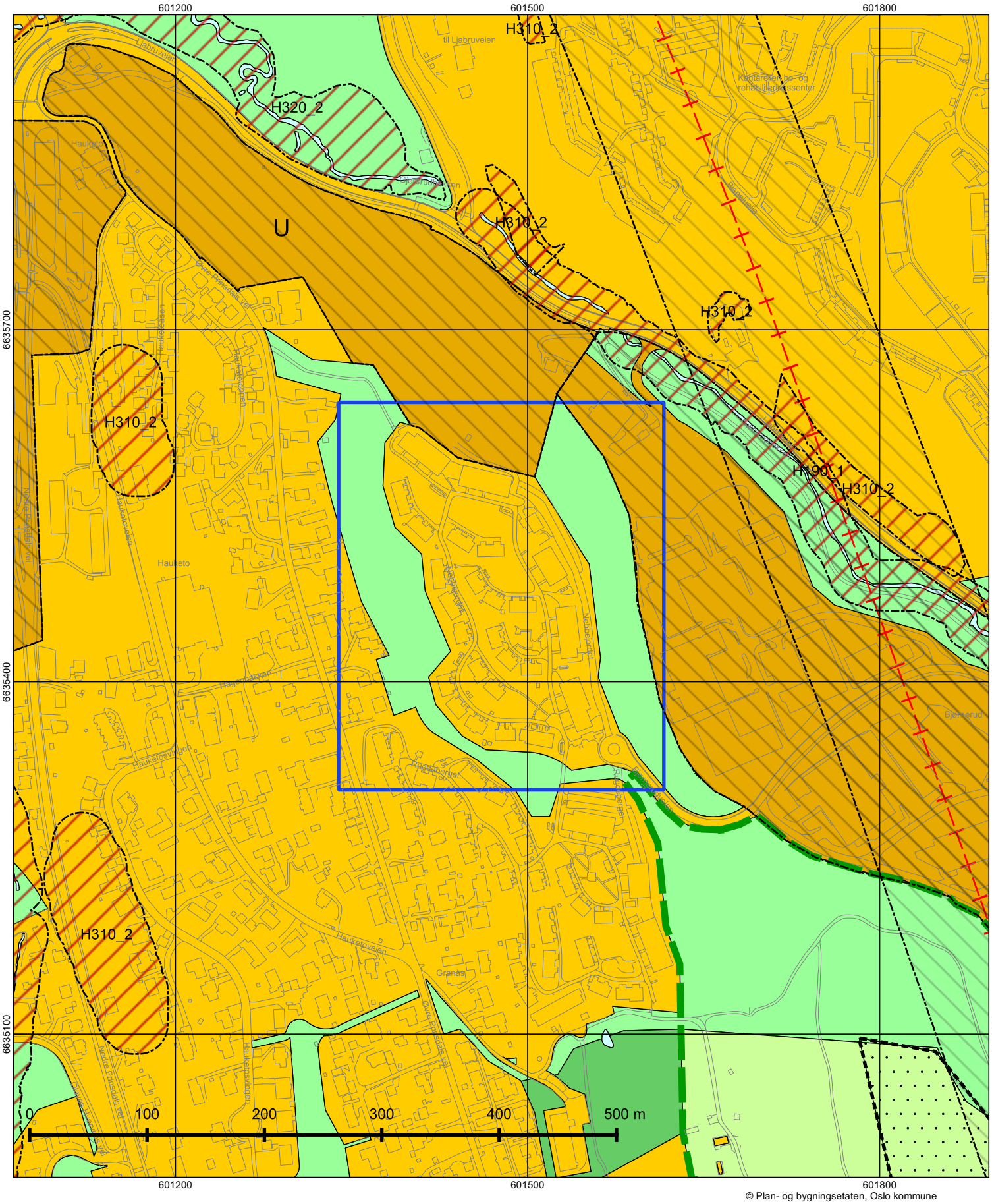
Dato: 29.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 142016/ 86510797
Adresse: NEBBEJORDET 79
Gnr/Bnr: 186/100
Deres ref.: 42491/ WM120_3000164_3003610
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: 29.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 142016/86510797
Deres ref.: 42491/

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ansh Chattree
NEBBEJORDET 79

Dato: 29.04.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86510797
8482625

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.186 BNR. 100

Vi viser til bestilling av 20250429 for NEBBEJORDET 79.

GNR. 186 BNR. 100

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.10.1982.

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

35322 m²

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

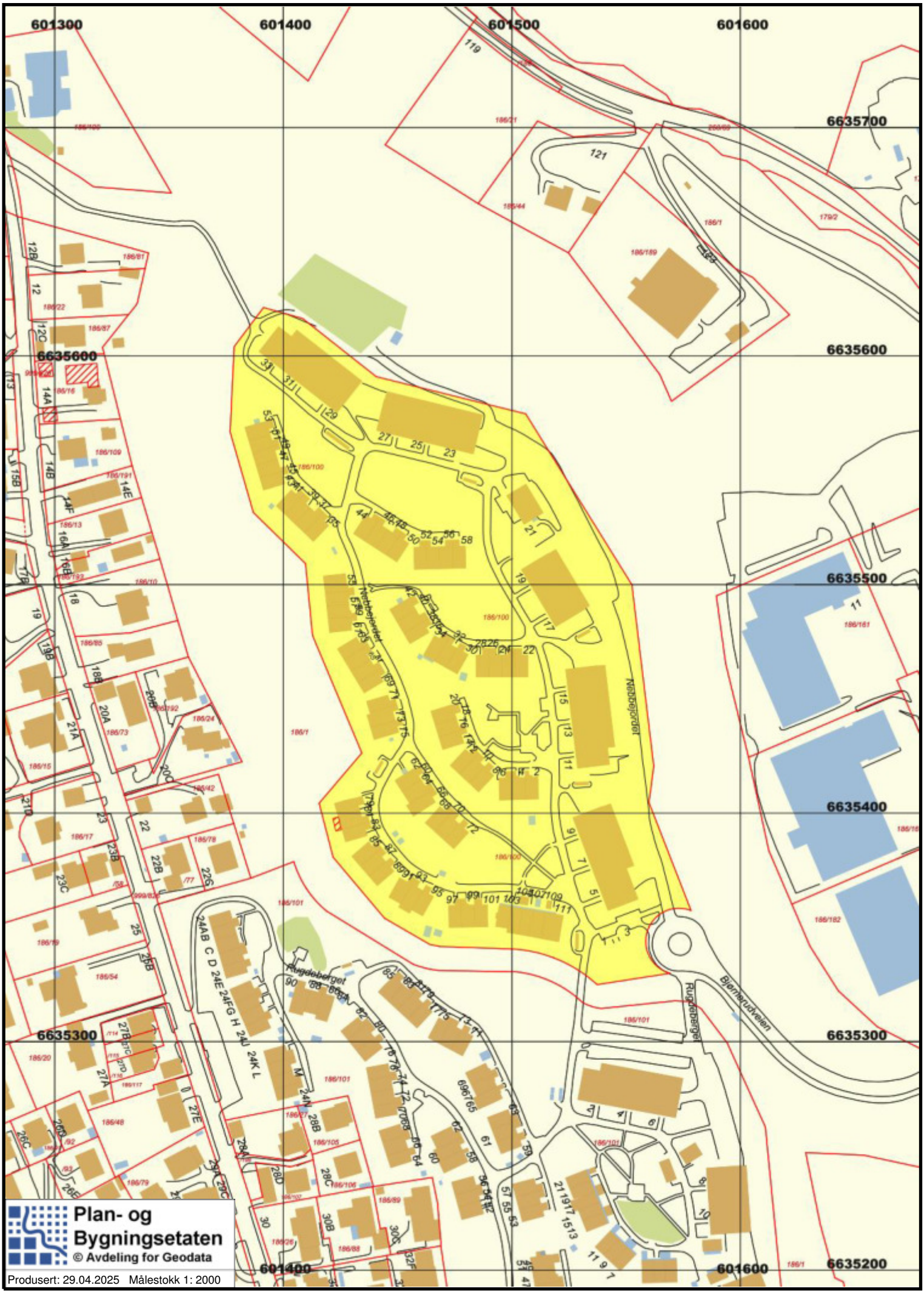
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


601300
601400
601500
601600
6635700
6635600
6635500
6635400
6635300
6635200
Nordbergveien
Rugdeberget
Bjørnerudveien
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 29.04.2025 Målestokk 1: 2000

NABOLAGSPROFIL

Nebbejordet 79

Nabolaget Øvre Prinsdal/Nebbejordet - vurdert av 78 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Prinsdal skole (1-7 kl.) 403 elever, 20 klasser	16 min 1.3 km	
Toppåsen skole (1-7 kl.) 283 elever, 18 klasser	25 min 2 km	
Hallagerbakken skole (1-7 kl.) 328 elever, 19 klasser	6 min 2.3 km	
Ljan skole (1-7 kl.) 300 elever, 14 klasser	6 min 2.5 km	
Hauketo skole (8-10 kl.) 326 elever, 30 klasser	16 min 1.3 km	
Bjørnholt videregående skole 900 elever	6 min 3.4 km	
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	12 min 5.8 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Nebbejordet Linje 77	3 min 0.2 km	
Hauketo stasjon Linje L2, L2x	12 min 1 km	
Ljabru Linje 13, 19	19 min 1.6 km	
Mortensrud Linje 2, 3	7 min 3.6 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 9.8 km	

BARNEHAGER

Hauketo barnehage (0-5 år) 61 barn	5 min 0.4 km	
Elverhøy barnehage (0-5 år) 50 barn	5 min 0.4 km	
Ljabru Gård Steinerbarnehage (1-5 ... 66 barn	10 min 0.9 km	

DAGLIGVARE

Istanbul Intermat As	9 min
Kiwi Hauketo	10 min

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

VARER/TJENESTER

Holmlia Kjøpesenter	25 min
Vitusapotek Hauketo	9 min
Holmlia Vinmonopol	6 min

SPORT

Rugdeberget	2 min
Hauketo skole	1 min
Fresh Fitness Hauketo	9 min
Lia Trening	24 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

—

Støynivået
Lite støynivå 91/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss



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

Nebbejordet 79

Nabolaget Øvre Prinsdal/Nebbejordet - vurdert av 78 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Prinsdal skole (1-7 kl.) 403 elever, 20 klasser	16 min 1.3 km
Toppåsen skole (1-7 kl.) 283 elever, 18 klasser	25 min 2 km
Hallagerbakken skole (1-7 kl.) 328 elever, 19 klasser	6 min 2.3 km
Ljan skole (1-7 kl.) 300 elever, 14 klasser	6 min 2.5 km
Hauketo skole (8-10 kl.) 326 elever, 30 klasser	16 min 1.3 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	6 min 3.4 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	12 min 5.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Nebbejordet Linje 77	3 min 0.2 km
Hauketo stasjon Linje L2, L2x	12 min 1 km
Ljabru Linje 13, 19	19 min 1.6 km
Mortensrud Linje 2, 3	7 min 3.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 9.8 km

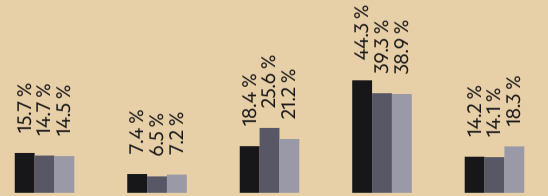
BARNEHAGER

Hauketo barnehage (0-5 år) 61 barn	5 min 0.4 km
Elverhøy barnehage (0-5 år) 50 barn	5 min 0.4 km
Ljabru Gård Steinerbarnehage (1-5 å... 66 barn	10 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Istanbul Intermat As	9 min
Kiwi Hauketo	10 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Øvre Prinsdal/Nebbejordet	1 086	470
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

SPORT

⚽ Rugdeberget	2 min 🚶
⚽ Hauketo skole	1 min 🚗
🚴 Fresh Fitness Hauketo	9 min 🚶
🚴 Lia Trening	24 min 🚶

«Bodde her da æ var barn, så gode minner. Har kommet tilbake hit og tenker på fortiden da sola kommer inn i leiligheten og skinner! :)»

— Sitat fra en lokalkjent

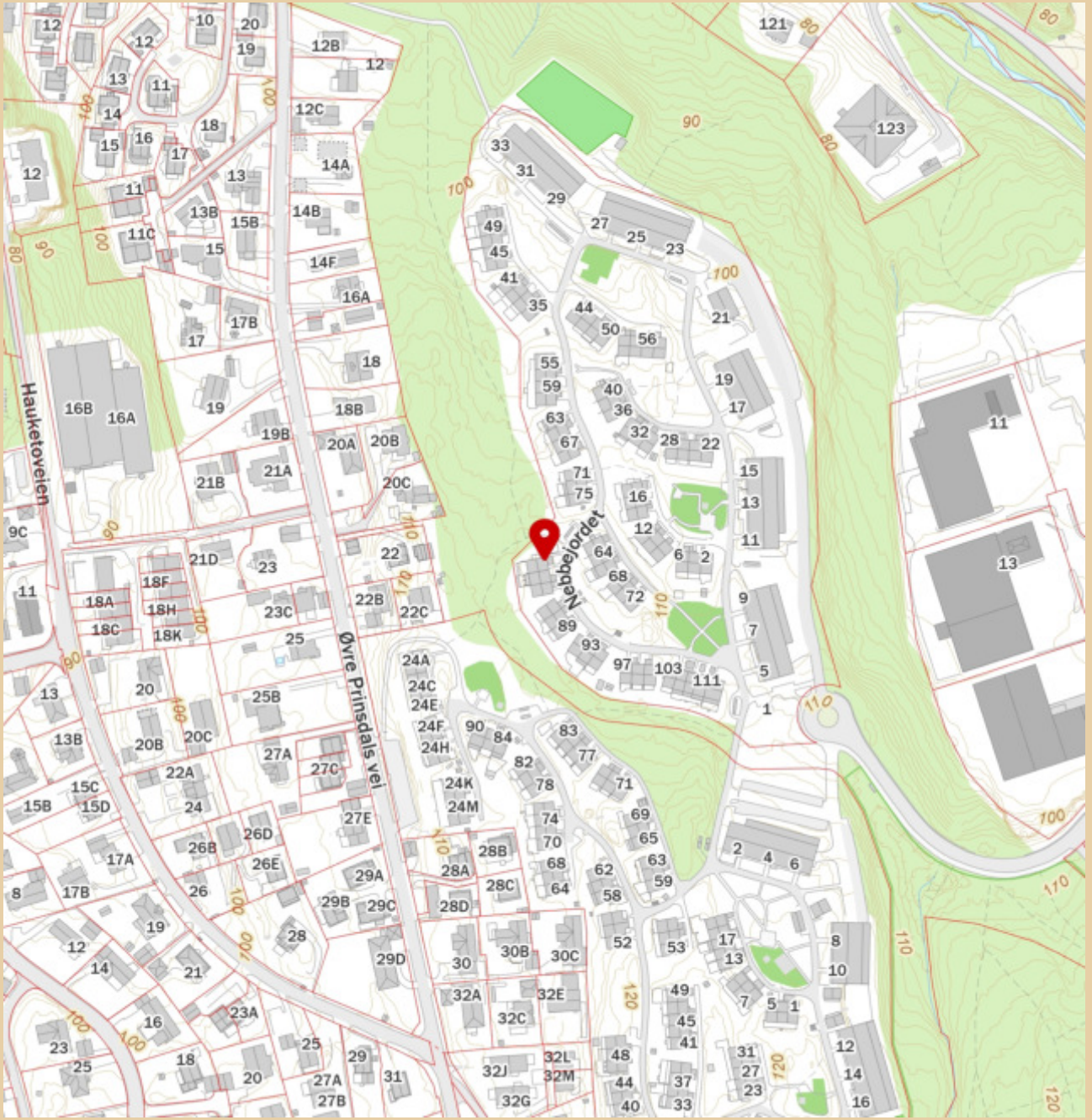
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

—

Støynivået
Lite støynivå 91/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100



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

Nebbejordet 79

Nabolaget Øvre Prinsdal/Nebbejordet - vurdert av 78 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Prinsdal skole (1-7 kl.) 403 elever, 20 klasser	16 min 1.3 km	
Toppåsen skole (1-7 kl.) 283 elever, 18 klasser	25 min 2 km	
Hallagerbakken skole (1-7 kl.) 328 elever, 19 klasser	6 min 2.3 km	
Ljan skole (1-7 kl.) 300 elever, 14 klasser	6 min 2.5 km	
Hauketo skole (8-10 kl.) 326 elever, 30 klasser	16 min 1.3 km	
Bjørnholt videregående skole 900 elever	6 min 3.4 km	
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	12 min 5.8 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Nebbejordet Linje 77	3 min 0.2 km	
Hauketo stasjon Linje L2, L2x	12 min 1 km	
Ljabru Linje 13, 19	19 min 1.6 km	
Mortensrud Linje 2, 3	7 min 3.6 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 9.8 km	

BARNEHAGER

Hauketo barnehage (0-5 år) 61 barn	5 min 0.4 km	
Elverhøy barnehage (0-5 år) 50 barn	5 min 0.4 km	
Ljabru Gård Steinerbarnehage (1-5 ... 66 barn	10 min 0.9 km	

DAGLIGVARE

Istanbul Intermat As	9 min
Kiwi Hauketo	10 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Holmlia Kjøpesenter	25 min
Vitusapotek Hauketo	9 min
Holmlia Vinmonopol	6 min

SPORT

Rugdeberget	2 min
Hauketo skole	1 min
Fresh Fitness Hauketo	9 min
Lia Trening	24 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss



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

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 79
Andelsnr. 172 Orgnr. 950280166 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
302-25-0103

Meglerforetak: Frontline Grünerløkka AS

Saksbehandler: Ansh Chattree

Telefon / Mobil: 22 19 92 00 / 92 02 20 73

E-post: ansh.chattree@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