NORDVIK

Ole Bulls gate 42

2 soverom | 72 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Ole Bulls gate 42

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
17	Om boligen
27	Nabolagsprofil
29	Vedlegg
50	Egenerklæringsskjema
57	Andre vedlegg
151	Kontaktinfo
154	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
157	Forbrukerinformasjon om budgivning
158	Budskjema

Salgsoppgave produsert 26.03.2026









Nøkkelinformasjon

Nydelig 3-roms totalrenovert i 2023 | Innglasset balkong og p-plass | Vv. og oppvarming inkl | Svært sentralt

Prisantydning	**5 090 000,-**
Omkostninger	**9 786,-**
Totalpris	**5 309 569,-**
Fellesgjeld	**209 783,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 273,-**
BRA-i	**72 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1965**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Ole Bulls gate 42!
En attraktiv 3-roms andelsleilighet som er totalrenovert i 2023, med fin intern beliggenhet i byggets 4. etasje med heis. Leiligheten ligger i et stille og tilbaketrukket område, samtidig som man bor meget sentralt. Det er gangavstand til alt Lillestrøm sentrum har å tilby, samt togstasjon med hyppige avganger mot Oslo sentrum og Gardermoen.

Stuen ligger i delvis åpen løsning til et moderne kjøkken fra Kvik med integrerte hvitevarer. Fra allrommet er det utgang til en innglasset balkong med utsikt. På varme sommerdager kan vinduene trekkes helt til side. Det er to soverom av god størrelse, hvorav det ene har walk-in. Badet er delikat med flislagt gulv, dusjnisje og opplegg for vaskemaskin. Leiligheten disponerer en parkeringsplass og en kjellerbod.

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 72 kvm
Total BRA: 82 kvm



Planskissen Er Ikke i Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil








MONTE-CARLO




















SPAGHETTI
Bellissimo!
ITALIAN CUISINE
MATTEO SCHLIZZI
ITALY







Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0117/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Ole Bulls gate 42, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81, bnr 1717 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune
Andelsnr 78 i Ole Bullsgate Borettslag, org.nr. 948482312

Selgere
Emilie Dalseide Sørensen
Peter Bråthen

Kjøpesum og omkostninger
5 090 000,- (Prisantydning)
209 783,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 299 783,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 286,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 309 569,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 319 069,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1965

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 72 kvm
BRA-e: 3 kvm
BRA-b: 10 kvm
Totalt BRA: 85 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 72 kvm.
BRA-b: 10 kvm.
Total BRA: 82 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm.
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
4. etasje: Entré, stue, kjøkken, bad, to soverom og garderoberom.
Annet: Innglasset balkong på 10 m² og kjellerbod på 3 m².

Standard
Entré
Leiligheten ligger i byggets 4. etasje og har adkomst via felles oppgang og heis. Du ønskes velkommen inn i en innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk. Her er det skyvedørsgarderobe med plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Det gjennomgående laminatgulvet starter her og binder rommene i leiligheten elegant sammen. I himling er det downlights, mens veggene er slette og malt i en moderne tidløs beige farge.

Stue
Stuen ligger i delvis åpen løsning til kjøkkenet, og fremstår som et nydelig allrom med fantastiske lysforhold og utgang til en 10 m² innglasset balkong. Her er det god

plass til sofa og TV-/mediemøblement. Allrommet har et stort vindu og en halv innglasset balkongdør som slipper rikelig inn med dagslys. Mellom stue og kjøkkensonen er det god plass til en spisegruppe for hyggelige måltider.

Kjøkken
Leiligheten har et pent og moderne Kvik-kjøkken fra 2023. Kjøkkenet går over to sider, og har slette fronter i fargen "Bordo Clay" med laminat benkeplate i mørkgrå, samt nedfelt oppvaskkum og kjøkkenarmatur i sort. Videre har kjøkkenet integrerte hvitevarer med stekevon, platetopp, oppvaskmaskin og kombiskap. Over kokesonen er det avtrekk fra ventilator med integrert belysning. For ekstra trygghet er det installert både vannstoppesystem og komfyrvakt.

Bad
Leiligheten har et stilfullt og moderne bad, som ble totalrenovert i 2023. Badet har flislagte gulv, baderomsmaling på vegger og tak, varmekabler i gulv og downlights i himling. Innredningen består av vegghengt skuffeseksjon i en moderne mørkgrå tone og sorte detaljer, og en heldekkende servant i hvitt med sort armatur. Over servanten er det et speil med integrert belysning. Videre har badet vegghengt toalett og dusjhjørne med både kran- og hånddusj. Borettslaget har felles vaskerom og tørkerom i kjeller.

Soverom
Leiligheten har to soverom av god størrelse. Hovedsoverommet har tilknyttet bod som i dag brukes som en åpen walk-in garderobe. Rommet har god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Begge rommene er malt i en lun grønnfarge, og har radiatorer som er tilkoblet fjernvarme. For øvrig er det lagringsplass i en kjellerbod på 3 m².

Parkering
Leiligheten disponerer utvendig biloppstillingsplass nr. 38 med motorvarmer i borettslagets fellesareal.

Rett til parkeringsplassen er vedtektsfestet i borettslagets vedtekter. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Det er tilrettelagt for elbil-lading. Andelseiere som ønsker lading av elbil, må tegne et abonnement med Elaway som er eier av ladeanlegget.

Modernisering og påkostninger
Leiligheten ble totalrenovert av forrige eier i 2023. Dagens eier har bygget utekjøkken og montert garderobeløsninger i gang og soverom.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har oppgitt at det ble utført en totalrenovering av baderommet i september/oktober 2023. Dette ble utført av Skedsmo rørleggerbedrift, King Mur og Flis og Torpa El-installasjon.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har oppgitt at ny sveisemembran ble lagt i 2023 av Protan.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det foreligger en Uavhengig kontroll våtrom gjennomført av Norsk Boligtakst AS, denne ble gjennomført 20.10.2023. Følgende er undersøkt og kontrollert: -Utførelse (inndeling, sprang, fuger m.m.) -Fallforhold til sluk og forøvrig på rommet. -Fuktmåling. -Lekkasjesikring fra innebygget sisterne. -Bom i fliser. Følgende selskaper har utført arbeid på badet i forbindelse med total renovering i 2023: VVS - Skedsmo Rørleggerbedrift Elektro - Skedsmo El-installasjon Murer - King mur og flis AS Sveisemembran - Protan Tømrer - Rett montering Lukasz Chrobak Malemester - Rune Malerstuen

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei.
Eventuell kommentar: Borettslaget har gjort om tidligere søppelboder til nye garasjer i tillegg til at dem har bygd ny sykkelbod.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TORPA EL-INSTALLASJON AS Installasjon av varmekabler på bad Montering og komplettering av stikkontakter, spotter og dimmere i hele leiligheten Arbeid på kjøkken og oppgradering av sikringsskap. Montering av belysning Generell ferdigstillelse (komplettering) av elektrisk anlegg Utført mellom september og oktober 2023.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei.
Eventuell kommentar: Det ble gjort kontroll av det elektriske anlegg før rehabilitering i 2023, avvik fra kontrollen ble utbedret i forbindelse med rehabiliteringen.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei.
Eventuell kommentar: Det er tilrettelagt for elbil-lading i alle garasjer og parkeringsplasser, unntatt gjesteparkering. De andelseiere som ønsker lading av EL-bil, må tegne et abonnement med Elaway.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skiftet ut vann og avløpsrør på bad og kjøkken i forbindelse med rehabilitering av leiligheten. Skedsmo Rørleggerbedrift AS høsten 2023.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja.
Beskriv: En sprekk i muren over "inngang" til kjøkken i tillegg til at takstmann bemerket skjevhet i gulv. Se tilstandsrapport.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja.
Oppgi type rapport og årstall: Takstmann har gjennomført tilstandsrapport mars 2026.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Jo Henrik Stigen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon. Bindingsverk i mellomliggende fasadefelter. Yttervegger over grunnmur, utvendig forblendet med pussede flater.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer: Høy alder og et soveromsvindu tar i karm.
- Dører: Høy alder og balkongdør tar i karm/terskel.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Registrert noen skjevheter og flere rom som er niviliert.

Innbo og løsøre
Det som følger med boligen er oppvaskmaskin og kombiskap (kjøleskap og fryser).
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Leiligheten har oppvarming via radiatorer tilknyttet fjernvarme i stue, kjøkken og soverom. Det er varmekabler på bad.

Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann, og balansert ventilasjon rehabilitert i regi av borettslaget i 2022/23.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3996 kWh. Strømkostnad for 2025 var kr. 650,- (inkl. nettleie). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 273,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene fordeles slik:
Felleskostnader: kr. 4 896,-
P-plass: kr. 150,-
Avdrag: kr. 365,-
Renter: kr. 862,-

Felleskostnadene inkluderer:
Kabel-TV/bredbånd, varmtvann, fjernvarme, bygningsforsikring, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, parkering, strøm og oppvarming i fellesarealer, forretningsførsel m.m. Listen er ikke uttømmende.

Styret opplyser per e-post 27.03.2026 at de ikke har planer om økning av felleskostnader per d.d.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter
Strøm og innboforsikring kommer i tillegg til faste felleskostnader.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 032 500,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 130 001,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Borettslaget

Om borettslaget
Diverse opplysninger om borettslaget
- Borettslaget består av 128 leiligheter, fordelt på 4 bygninger
- Styrets e-post er styreleder@olebullsgate.no
- Forretningsfører er BORI Boligbyggelag
- Borettslagets nettside er https://www.olebullsgate.no/
- Borettslagets forsikringsselskap er Trygg Forsikring
- Ny eier må påse å etablere BORI BBL-medlemskap
- Borettslaget har 1 parkeringsplass til hver leilighet
- Det er ikke lov med gassgrill, kun elektrisk grill
- Borettslaget har fellesvaskeri

Av andre større saker kan nevnes:
- 1999: Pusset opp inngangspartiene
- 2008: Rehabilitert utvendig og etterisolert blokkene
- 1996: Installert ventilasjonsanlegg i blokkene
- 2010: Tilkoblet fjernvarmeanlegg
- 2012-2014: Skiftet ut alle heis
- 2010-2014: Gjennomført flere store brannsikkerhetstiltak, bl.a. installasjon av brannvarslingsanlegg som er koblet opp mot brannvesenet.
- 2017: Rehabilitert alle soilrørene

Fra styrets årsmelding 2024:
- Gjennomført beboermøter
- Diverse utbedringer i nr. 38
- Pusset og oljet utgangsdørene
- Utført tiltak mot vann i garasjene
- Gjennomført høst- og vårdugnad
- Montert lysbryter i trappegangene
- Iverksettelse av vedtak på GF 2024
- Skiltet bommene med innkjøring forbudt
- Ferdigstilt gangvei med bom til alle blokkene
- Skiltet veggene på garasjebyggene med parkering forbudt
- Foretatt brannkontroll av alle inngangsdørene til leilighetene
- Foretatt kontroll av ventilatorer i samtlige leiligheter. De som ikke hadde en fungerende ventilator med kullfilter, ble pålagt å skifte.
- Styret har jobbet med å omgjøre dagens gamle søppelskur til garasjer. Styret har fått rammetillatelse fra kommunen. Planlagt oppstart mai 2025.

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

Forretningsfører
Bori BBL

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Disse medlemmene har en frist på 7 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. Fristen begynner å løpe den 31.03.2026, og utgår dermed den 07.04.2026. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier.

Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 209 783,-pr. 31.03.2026
Avdrag: Kr 365,-
Rentekostnader: Kr 862,-

Bank: Handelsbanken
Type: Annuitet
Antall terminer: 4
Rentesats: 4,95% (pr 31.03.26)
Saldo: 26 842 541 (pr 31.03.26)
Løpetid: 01.03.21 - 30.12.50

Borettslaget er per i dag tilknyttet en sikringsordning som beskytter mot økonomisk tap dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 38 600,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viste et overskudd på kr. 331 377,-. I 2025 ble det budsjettert med et overskudd på kr. 535 378,-. Per mars 2026 er ikke regnskap for 2025 eller budsjett for 2026 klart.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyrehold med inntil åtte poter er tillatt, forutsatt at det ikke er til sjenanse for beboerne. Kommunale båndtvangsrelger gjelder.

Borettslagets forsikring
Trygg Forsikring
Polisenr. 8727611

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 11 032 kvm (Eiertomt)
Fellestomten er pent opparbeidet med gressplen, prydbusker og trær, samt felles markterrasse, pergola og sykkelparkering. Gårdsplassen er asfaltert, og det er hellelagt adkomst til inngangspartiet. Borettslaget har rikelig med p-plasser til disposisjon for andelseieres gjester.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Ønsker du å bo i fredelige, grønne omgivelser og samtidig sentralt nær alt et rikt byliv kan tilby? Da er denne leiligheten i Lillestrøm et godt valg.

Leiligheten ligger i Ole Bulls gate og har kort avstand til at du måtte trenge. Det er flere matbutikker i nærområdet og hjertet av Lillestrøm med alt et rikt byliv kan tilby, ligger kun få minutters spasertur fra boligen. Lillestrøm har et stort utvalg av forretninger og servicetilbud med bl.a. Lillestrøm Torv med 80 butikker, gågate med spennende nisjeforretninger, vinmonopol, restauranter med smaker fra fjern og nær, samt kino. I tillegg er det kun 10 minutter med bil til Thon Senter Strømmen som er et av Norges største kjøpesentere.

Lillestrøm har svært god offentlig kommunikasjon med hyppige tog- og bussavganger. Lillestrøm stasjon har direktetog til Oslo S og flytog til Gardermoen med kun 12 minutters reisetid. Lillestrøm bussterminal er også en kort spasertur unna. Området fremstår som ideelt for barnefamilier med et rolig bomiljø og flotte grøntområder med lekeplass i borettslaget.

Det er flere barnehager i nærområdet i Lillestrøm og boligen sokner til Vigernes barneskole og Kjellervolla ungdomsskole, som ligger i kort gangavstand fra leiligheten. Lillestrøm har også to videregående skoler, Lillestrøm og Skedsmo vgs. Området innbyr til et rikt tur- og friluftsliv med flotte gang- og sykkelstier og herlige natur. Rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet. Nitelva friluftsområde med gang- og sykkelstier, fiskeplasser og Nebbursvollen friluftsbad ligger klart for deg når du måtte ønske. Her kan man snøre på seg skoene og løpe avgårde både korte og lange turer eller ta en frisk dukkert sammen med morgenbaderne på Nebbursvollen.

Lillestrøm har to ganger blitt kåret til landets beste sykkelby av Syklistenes landsforbund, så det er ingen grunn til å la sykkelen stå heller. Det er i tillegg et mangfold av øvrige fritidsaktiviteter i nærmiljøet som bl.a. Åråsen stadion med fotballkamper, Lillestrøm stadion med løpebane, fotballbaner, idrettshaller, drivingrange og golfbane, Sørum besøksgård med dyr og Oksefjellet turområde, nytt flott kultursenter med konserter og teaterforestillinger, Nova Spektrum og Kjeller småflyplass med flystevne. Det er også gang- og sykkelavstand til OsloMet.

Dagligvare handelen kan gjøres på bl.a. Rema 1000 Åråsen, Meny Åråsen, Coop Prix i Alexander Kiellands gate og Bunnpris. På kulturfronten står Lillestrøm for store nysatsinger og kan by på et fristende utvalg innenfor uteliv, shopping og små spesialbutikker. I tillegg til eget kjøpesenter og koselige handlegater har Lillestrøm et flott kulturhus, moderne kino og et mangfold av restauranter, kafeer og uteplasser. På utescenen på torget arrangeres det ofte konserter og forestillinger med mer, og Byfesten er et av årets høydepunkt.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 02.08.1965. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

I tillegg foreligger det ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for:
1. Ventilasjonsanlegg datert 16.12.1997
2. Innkledning av balkonger datert 04.02.1998
3. Garasje datert 30.09.1998
4. Ledesystem datert 13.08.2012
5. Trappeheis datert 19.01.2016
6. Etablering av avfallsbrønner datert 02.12.2022

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. I de opprinnelige byggemeldte tegninger var det separat wc og bad, disse er nå slått sammen til et større bad. Omkledningsrom er godkjent som bod.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp
Adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et uregulert område, men er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse (nåværende).

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

02.05.2002 - Dokumentnr: 7518
Type heftelse: Erklæring/avtale om oppføring og vedlikehold av støyskjerm m.v.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gbnr. 81/20 i Lillestrøm kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den

bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal innbetales i én samlet innbetaling fra norsk finansinstitusjon, eller i én samlet betaling fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Betaling fra andre og/eller betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelsen. Fullt oppgjør skal være disponibelt på meglers klientkonto senest to virkedager før overtakelse.

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til

enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 0,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 2 340,-
Utlegg tilstandsrapport og foto kr. 13 000,-

Samlet skal selger betale kr. 128 365,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 31. mars 2026

Ansvarlig megler
Sibel Cicek, Eiendomsmegler
Tlf. 92254875

Megler
Eiliv Solheim, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95972027

Megler 2
Tobias Nysæther Gulbrandsen, Eiendomsmegler
Tlf. 92468385

Meglerforetaket
Nordvik Lillestrøm
Landstads gate 53
2000 LILLESTRØM
Juridisk navn: Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921678592

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Lillestrøm Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Ole Bulls gate 42

Nabolaget Ole Bulls gate/Alexander Kiellands gate - vurdert av 41 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Familier med barn

Skoler

Vigernes skole (1-7 kl.)	516 elever, 22 klasser	11 min gange, 1 km
Volla skole (1-7 kl.)	253 elever, 12 klasser	12 min gange, 1.1 km
Kjellervolla skole (1-7 kl.)	304 elever, 14 klasser	13 min gange, 1.2 km
Kjeller skole (1-10 kl.)	700 elever, 31 klasser	7 min bil, 2.2 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.)	590 elever, 37 klasser	20 min gange, 1.8 km
Lillestrøm videregående skole	800 elever, 34 klasser	11 min gange, 1 km
Skedsmo videregående skole	1000 elever	18 min gange, 1.5 km

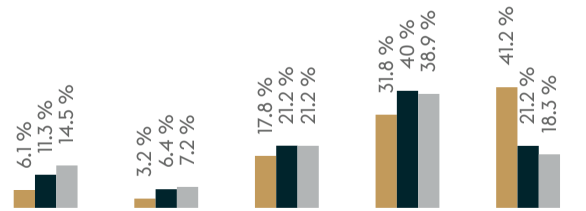
Offentlig transport

Åråsen	Linje 335, 360	3 min gange, 0.3 km
Lillestrøm stasjon	Totalt 10 ulike linjer	15 min gange, 1.3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	25 min bil, 22 km
Oslo Gardermoen		25 min bil

Barnehager

Måsan barnehage (0-5 år)	54 barn	9 min gange, 0.8 km
Sølepytten barnehage (1-5 år)	16 barn	12 min gange, 1.1 km
Volla barnehage (1-5 år)	174 barn	13 min gange, 1.2 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ole Bulls gate/Alexander...	921	623
Lillestrøm	14 546	7 569
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

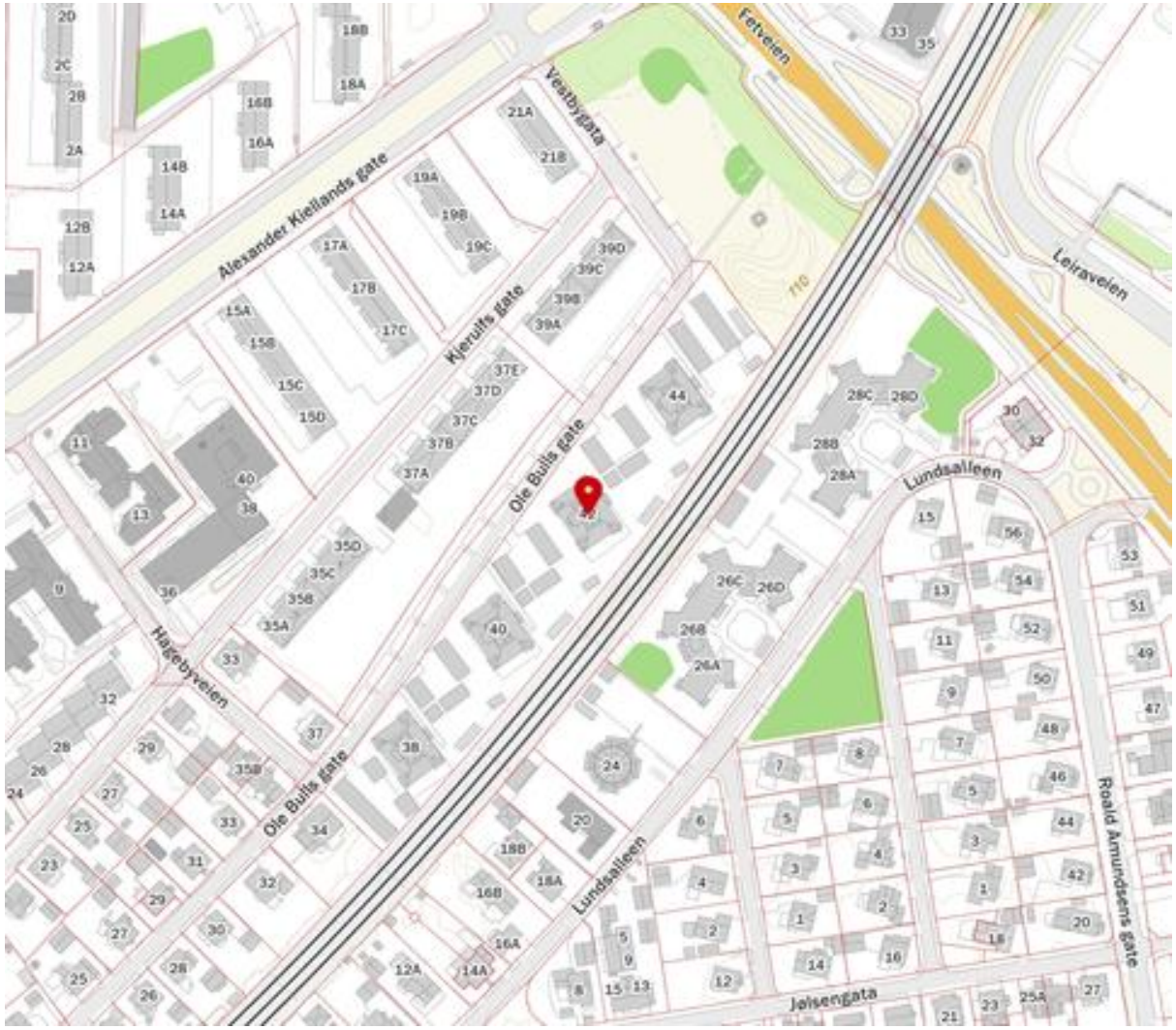
Sport

A.C.Svartstadgt. ballplass	6 min
Åråsen stadion - gressbane (ho...	9 min
Sterkere Trening	10 min
EVO Lillestrøm	11 min

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100



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 2026

Tilstandsrapport

STIGEN Boligtakst AS

Boligbygg med flere boenheter

Ole Bulls gate 42, 2000 LILLESTRØM LILLESTRØM kommune

gnr. 81, bnr. 1717

Andelsnummer 78

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 17.03.2026 **Rapportdato:** 26.03.2026 **Oppdragsnr.:** 13907-3546 **Eiendomsverdi ref nr:** BF1313

Foretak: Stigen Boligtakst AS **Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen

STIGEN Boligtakst AS NITO

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

Rapportansvarlig



Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566

STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på
leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 4.etasje og det medfølger bod.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. De innvendige overflater bærer lite preg av alder og bruksslitasje, Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Boligbygg med flere boenheter

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon. Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang og heis.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater

Vinduer med 2 og 2+1 lags isoler glass med produksjonsår 1995 og byggeår. !-lags glass på innglasset balkong.

En B-30 og db-35 ytterdør med kikkehull. 2 lags isolerglass terrassedør fra 1986

Utgang fra stue til en innglasset balkong på ca. 10m2.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater. Det er stedvis montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Etasjeskillere i betong.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Bad med fliser på gulv og vegger samt malte glatte flater.
Innredningen består av et underskap , servant, speil med lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 4cm fall. Nedsenket dusjsone.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Synlig avløpsrør av støpejernsrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Varmtvann er felles i regi av borettslaget.
Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badet.

Beskrivelse av eiendommen

Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

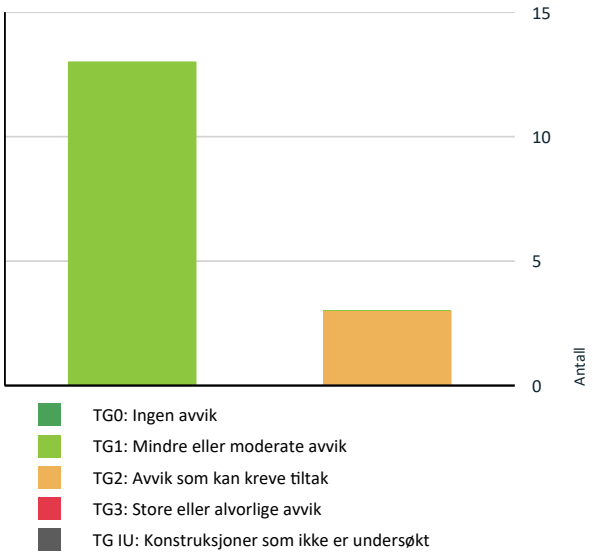
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger for eiendommen. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for definisjonen satt av den bygningssakkyndige.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon. Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang og heis.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2 og 2+1 lags isoler glass med produksjonsår 1995 og byggeår. !-lags glass på innglasset balkong.

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.
Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduet på ett soverom tar i karm. TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Høy alder på glassene med potensiell risiko for punktering og redusert isoleringsevne.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Justering av vinduer.
Konsekvens:
Redusert brukervennlighet og funksjon. Dersom problemet vedvarer, kan det føre til skader på beslag, karm eller ramme, og i verste fall redusert tetthet mot luft og vann.

Tiltak:
Justering og smøring av beslag bør utføres. Dersom dette ikke gir tilfredsstillende resultat, kan utskifting av slitedeler eller hele vinduet være nødvendig.

Elder vinduer som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.

Konsekvens:
Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

Tiltak:
Vurder utskifting av eldre isolerglass, spesielt ved tegn til punktering eller dårlig isolasjon.
Følg med på eventuelle tegn til punktering (dugg mellom glasslag, misfarging).

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Beskrivelse

En B-30 og db-35 ytterdør med kikkehull. 2 lags isolerglass terrassedør fra 1986

Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Terrassedører tar i terskel/karm. TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Estetisk forringelse som kan påvirke helhetsinntrykket av boligen.
I noen tilfeller kan funksjonen svekkes, for eksempel ved at døren subber mot karm eller gulv, eller at lås og hengsler ikke fungerer optimalt.

Tiltak:
Overflatebehandling som pussing og maling/lakkering for å forbedre utseendet.
Justering eller utskifting av hengsler og beslag ved funksjonssvikt.

Eldre dører som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om dør eller glass bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet. For å lukke avviket må dører skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

Konsekvens:
Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

Tiltak:
Vurder utskifting av terrassedør med moderne isolerglass for bedre energiytelse og komfort.
Kontrollér ytterdørens tetthet og funksjon, spesielt ved høy alder eller tegn til slitasje.
Følg med på tegn til punktering i glass (dugg mellom lag, misfarging).

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til en innglasset balkong på ca. 10m2.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater. Det er stedvis montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i betong.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noen skjevheter.
Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :
Soverom er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.
Entré er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm. Gulv gir etter noe i dette området.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Konsekvens:
Skjevheter kan gi redusert komfort, estetiske ulemper og i enkelte tilfeller påvirke møblering og bruk.

Tiltak:
Utbedring kan innebære oppretting av gulv eller justering av underliggende konstruksjon.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Bad med fliser på gulv og vegger samt malte glatte flater. Innredningen består av et underskap , servant, speil med lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 4cm fall. Nedsenket dusjsone.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Balansert ventilasjon.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Tilstandsrapport

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagt og malte glatte flater på vegger
Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 4cm fall. Nedsenket dusjsone.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er et plastsluk plassert i våtsonen. Det er synlig mansjett/membran under klemring. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen består av et underskap , servant, speil med lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg. .
Det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført. Baderommet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon på utførte arbeider.
Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Samt mekanisk avtrekk i rommet.

Det kan være at borettslag har egne vedtekter som hindrer montering av ventilator på det mekanisk avtrekk,
Kontakte borettslaget og forhøre seg om dette er lov og koble sammen

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør av støpejernsrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon. Rehabilitert i regi av borettslaget i 2022/23 iflg kunde.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann er felles i regi av borettslaget.

Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Andre installasjoner

Beskrivelse

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badet. Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.
Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

Generelt om anlegget

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

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

3. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja
5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ukjent

Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningssakkyndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Branncelle for blokk: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom.
Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.
Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.
Dette er ikke kontrollert videre.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling.
Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

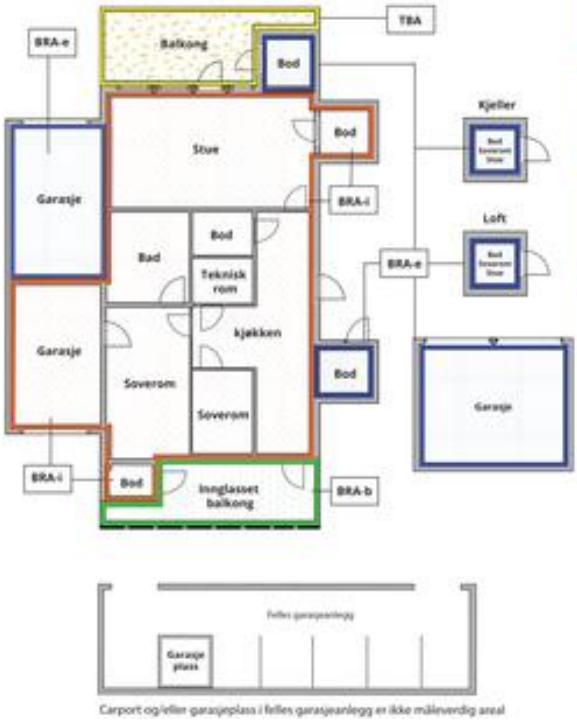
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	72		10	82	
Kjeller		3		3	
SUM	**72**	**3**	**10**		
SUM BRA	**85**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Kjøkken, bad, entré, soverom, soverom 2, garderobe, stue		Innglasset balkong
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Kunde opplyser at det medfølger bod og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.

Kunde opplyser at det medfølger en biloppstillingsplass med opplegg for elbil- lader.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger for eiendommen. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for definisjonen satt av den bygningssakkyndige.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Emilie Sørensen og Peter Bråthen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	81	1717	0	0	11032.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Ole Bulls gate 42

Hjemmelshaver
Ole Bullsgate Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
948482312		Bori Bbl	Emilie Sørensen og Peter Bråthen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
78

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Borettslaget eier tomten på 11 032,70 m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
- Ikke opplyst om vedlikehold

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:
- Ikke opplyst om vedlikehold

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
- Ikke opplyst om skader/feil/mangler

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	17.03.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Eier	17.03.2026	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Megler		Megler opplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	13.10.2023	Torp EL- Installasjon AS	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse		Opplysninger på boligen	Ikke gjennomgått		Nei
Membran	06.09.2023	Protan AS	Gjennomgått		Nei
Uavhengig kontroll våtrom	20.10.2023	Norsk Boligtakst AS	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Emilie Dalseide Sørensen	9578-5995-4-4135011	2026-03-20 13:16:33
Peter Bråthen	9578-5997-4-3965636	2026-03-20 13:13:29

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
20. mars 2026

Oppdragsnummer
60-0117/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ole Bulls gate 42, 2000 LILLESTRØM

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Emilie Sørensen, Peter Bråthen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. mars 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8727611
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har oppgitt at det ble utført en totalrenovering av baderommet i september/oktober 2023. Dette ble utført av Skedsmo rørleggerbedrift, King Mur og Flis og Torpa El-installasjon.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har oppgitt at ny sveisemembran ble lagt i 2023 av Protan.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det foreligger en Uavhengig kontroll våtrom gjennomført av Norsk Boligtakst AS, denne ble gjennomført 20.10.2023. Følgende er undersøkt og kontrollert: -Utførelse (inndeling, sprang, fuger m.m.) -Fallforhold til sluk og forøvrig på rommet. -Fuktmåling. -Lekkasjesikring fra innebygget sisterne. -Bom i fliser. Følgende selskaper har utført arbeid på badet i forbindelse med total renovering i 2023 : VVS - Skedsmo Rørleggerbedrift Elektro - Skedsmo El-installasjon Murer - King mur og flis AS Sveisemembran - Protan Tømrer - Rett montering Lukasz Chrobak Malemester - Rune Malerstuen

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Borettslaget har gjort om tidligere søppelboder til nye garasjer i tillegg til at dem har bygd ny sykkelbod.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TORPA EL-INSTALLASJON AS Installasjon av varmekabler på bad Montering og komplettering av stikkontakter, spotter og dimmere i hele leiligheten Arbeid på kjøkken og oppgradering av sikringsskap Montering av belysning Generell ferdigstillelse (komplettering) av elektrisk anlegg Utført mellom september og oktober 2023

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Det ble gjort kontroll av det elektriske anlegg før rehabilitering i 2023, avvik fra kontrollen ble utbedret i forbindelse med rehabiliteringen.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Det er tilrettelagt for elbil-lading i alle garasjer og parkeringsplasser, unntatt gjesteparkering. De andelseiere som ønsker lading av EL-bil, må tegne et abonnement med Elaway.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skiftet ut vann og avløpsrør på bad og kjøkken i forbindelse med rehabilitering av leiligheten. Skedsmo Rørleggerbedrift AS høsten 2023.

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: En sprekk i muren over "inngang" til kjøkken i tillegg til at takstmann bemerket skjevhet i gulv. Se tilstandsrapport.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takstmann har gjennomført tilstandsrapport mars 2026

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 60-0117/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Peter Bråthen	**2026-03-20**	**Emilie Dalseide Sørensen**	**2026-03-20**

Identifikasjon

Peter Bråthen

Identifikasjon

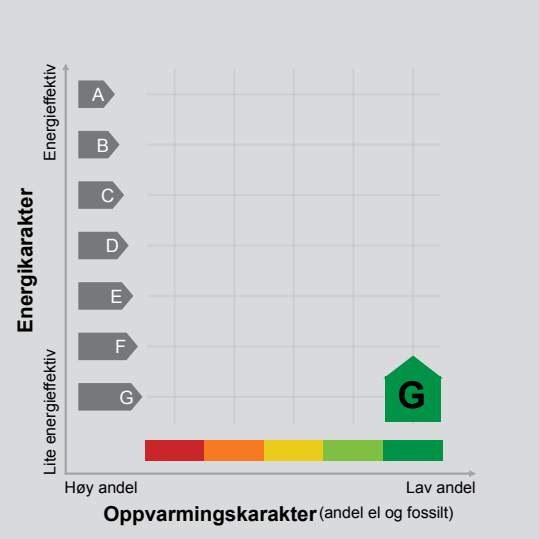
Emilie Dalseide Sørensen

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Ole Bulls gate 42
Postnummer	2000
Sted	LILLESTRØM
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	81
Bruksnummer	1717
Seksjonsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	150932017
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	1064f97b-efed-4e79-b9e7-c2e63cec6ac8
Dato	20.04.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Luft kort og effektivt
- Termografering og tetthetsprøving
- Redusér innetemperaturen
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1965
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	83
Ant. etg. med oppv. BRA:	8
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ole Bulls gate 42
Postnr/Sted: 2000 LILLESTRØM
Bolignr: H0402
Dato: 20.04.2023 18:58:19
Energimerkenr: 1064f97b-efed-4e79-b9e7-c2e63cec6ac8

Gårdsnr: 81
Bruksnr: 1717
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 150932017

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 12: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: 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 15: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: 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 21: 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 22: 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.



FØLGESKRIV TIL BOLIGOPPLYSNINGER

Alle megleropplysninger og melding om utlysning av forkjøpsrett og salg, må sendes til oss på e-post: eierskifte@bori.no

BORI utlyser forkjøpsrett hver tirsdag. Bestilling av utlysing kan sendes frem til fredag kl 12:00 uken før boligen ønskes annonsert på vår forkjøpsrettportal.

Kontakt

BORIs eierskifteavdeling har telefontid hver dag fra kl 09:00-14:00, for henvendelser som gjelder forkjøpsrett, eierskifter og bruksoverlating. Du kan også kontakte oss på eierskifte@bori.no.

Forbehold

Boligopplysningene inneholder opplysninger som er kjente for boligbyggelaget som forretningsfører. For ytterligere informasjon anbefaler vi boligselskapets hjemmeside, eventuelt at styreleder kontaktes.

Det tas forbehold om opplysninger og eventuelle vedtak som ikke er formidlet til forretningsfører eller registrert i våre systemer. Videre tas det forbehold om eventuelle arealopplysninger i boligsalgsrapportene. Arealopplysningene må anses som historiske verdier og kan ikke formidles videre i prospekter eller annet materiell.

Gebyrer 2026

Gebyrer i forbindelse med bestilling av megleropplysninger, prøving av forkjøpsrett og eierskifter er basert på rettsgebyret (R) og følger av Borettslagsloven og Eierseksjonsloven. Gjeldende satser er:

Prøving av forkjøpsrett – forhåndsvarsling (5R + mva)	**kr 8 406**
Benyttelse av forkjøpsrett (5R + mva)	**kr 8 406**
Eierskiftegebyr (4R + mva)	**kr 6 725**
Eierskiftegebyr ved salg av kun garasje	**kr 780**
Eierskiftegebyr ved salg av parkeringsseksjon hvor selger ikke er eier av tilknyttet bolig i selskapet	**kr 2 750**
Eierskiftegebyr ved salg av garasjeplass i Tjuvholmen og Colosseum Park	**kr 1 300**
Innmelding/tegning av andel i BORI	**kr 650**
Innmelding/tegning av andel for personer under 20 år	**kr 475**
Meglerpakke 1 (inneholder alle dokumenter og boligopplysninger)	**kr 5 200**
Meglerpakke 2 (inneholder innkalling til generalforsamling/årsmøte og boligopplysninger)	**kr 3 380**
Kun boligopplysninger	**kr 2 340**
Meglerpakke for garasjesameier på Tjuvholmen og Colosseum Park	**kr 2 000**

Eierskifte

Melding om ny eier sendes BORI på e-post til eierskifte@bori.no

Felleskostnader

Hvis overtakelse er utenom den 1. i måneden, må selger og kjøper gjøre opp seg i mellom for felleskostnader for den aktuelle perioden. BORI avregninger ikke felleskostnader mellom selger og kjøper.

Forkjøpsrett

BORIs medlemmer har forkjøpsrett til boliger i boligselskap tilknyttet BORI med vedteksfestet forkjøpsrett. Frittstående boligselskap kan ha intern forkjøpsrett; se selskapets vedtekter. BORI forestår utlysning på vegne av styret i borettslaget.

Boliger kan utlyses på fast pris eller ved forhåndsvarsling. Ved forhåndsvarsling vil forkjøpsrett kunne være avklart før salget.

Utlysing av forkjøpsrett skjer hver tirsdag på bori.no. Meldefrist for interessenter utløper 5 virkedager etter utlysing, dvs. påfølgende tirsdag kl 14:00. Meldeskjema og nærmere informasjon om forkjøpsrett finnes på bori.no.

Bestilling av utlysing gjøres på e-post eierskifte@bori.no. Bestilling kan sendes helt frem til fredag kl. 12:00 uken før boligen ønskes lyst ut på forkjøpsrett.

Godkjenning av eier

BORI formidler søknad om godkjennelse av ny andelseier til styret i borettslaget. Melding om ny eier sendes BORI på e-post: eierskifte@bori.no. Overtakelse av bolig kan ikke finne sted før forkjøpsrett er avklart, styregodkjennelse foreligger og kjøper(ne) har betalt

lovpliktig innmelding i boligbyggelaget.

Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS

I boligopplysningene fremkommer hvorvidt borettslaget har tegnet seg for sikring.

For borettslag som er sikret i ordningen opplyses følgende:

Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår:

Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.

Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 18.03.26
Vår ref.: 226 / 78
Meglers ref.: Ikke oppgitt

Boligopplysninger

Andel	78	**Bolignr**	H0402
Boligselskap	226 Ole Bullsgate Borettslag	**Etasje**	4.etg
Adresse	Ole Bulls gate 42, 2000 LILLESTRØM	**Oppr.ant.rom**	3
Eier(e)	Emilie Sørensen, Peter Bråthen	**Bygningstype**	Høyblokk

Boligselskapet er tilknyttet BORI BBL og alle eiere må være medlem av BORI BBL

Felleskostnader og restanse

Selskapet er med i sikringsordning for fellesutgifter.

Månedlig fakturering. Restanse pr 18.03.26: kr 6 623,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-03	2026-04	2026-05	2026-06	2026-07	2026-08
Felleskostnader	4 896	4 896	4 896	4 896	4 896	4 896
P-plass	150	150	150	150	150	150
Stipulerte avdrag	365	365	365	365	365	365
Stipulerte rentekostnader	862	862	862	862	862	862
Total	6 273	6 273	6 273	6 273	6 273	6 273

Andel fellesgjeld

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
HANDELSBANKEN 4,95% Annuitetslån, Info pr 31.03.26	12	26 842 541	209 783	01.03.21 - 30.12.50

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
HANDELSBANKEN - 4,95% Annuitetslån, Info pr 31.03.26	12	26 842 541	01.03.21 - 30.12.50

Selskap og eiendom

Selskap	226 Ole Bullsgate Borettslag (orgnr. 948482312)
Antall enheter	128
Styrets e-post	styreleder@olebullsgate.no
Styreleder	Rune Eskild Eriksen (90500595)
Forsikring	Tryggforsikring (Polise 8727611)
Festet tomt	
Gnr/Bnr	81/1717
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie) 2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)
Styregodkjenning	

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 209 292,00	**Andre inntekter**	kr 1 642,00
Formue	kr 38 600,00	**Utgifter**	kr 11 702,00

Merknader

Det følger enten garasje eller parkeringsplass med leiligheten ved salg. Garasje kan selges separat ved salg av leilighet. Fryseboks med strøm følger ikke leiligheten ved salg. Se husordensreglene pkt. 7.1.

Innkalling til ordinær generalforsamling 03.04.2025 for 226 Ole Bullsgate Borettslag.

Møtested: Skedsmo Røde Kors - Stortorget 24, 2000 Lillestrøm
Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene av får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsrapport
Sak 3: Regnskap
Sak 4: Styrehonorar
Sak 5: Personvalg
Sak 6: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1
"Jan Petter Winther velges til møteleder. En deltaker signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot
Forslag avvises

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 9 331 315 (mot budsjett 9 251 784)
Utgifter: 7 433 660 (mot budsjett 7 332 420)

Positivt resultat: 331 377 (mot budsjett 519 372)

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Styrehonorar

Styret fordeler honoraret internt.

Styrehonorar ★ Styrets innstilling
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 370 000

Sak 5: Personvalg

Følgende styremedlemmer er på valg:
Aina Vaslestad
Svend Sørensen

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Monica Amundlien Bruer
- Svend Sørensen

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

- Stig Peder Sørvig
- Einar Karlsson

Kandidater til **Valgkomité (1 år)**:

- Anne Henie Sørensen
- Mette Kjelsås
- Anne Olsen

Sak 6: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

Kun for tilknyttede borettslag

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen.
Borettslag med 1-49 andeler har krav på 1 delegat
Borettslag med 50-99 andeler har krav på 2 delegater
Borettslag med 100-149 andeler har krav på 3 delegater
Borettslag med 150-199 andeler har krav på 4 delegater
Borettslag med 200-249 andeler har krav på 5 delegater
Borettslag med 250-299 andeler har krav på 6 delegater
Borettslag med 300-349 andeler har krav på 7 delegater
I tillegg velges like mange varadelegater.

Delegatene må velges ved navn av generalforsamlingen; det er ikke anledning til å overlate til styret å plukke ut delegater.

Kandidater til **Delegat** :
Kandidater til **Varadelegat**:

Ole Bullsgate Borettslag
STYRETS ÅRSMELDING 2024

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Rune Eriksen	(valgt for 2 år i 2024)
Nestleder	: Dag Randem	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem	: Astrid Kalfoss	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem	: svend Sørensen	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	: Aina Vaslestad	(valgt for 2 år i 2023)

Varamedlemmer til styret:

	: Stig Peder Sørvig	(valgt for 1 år i 2024)
	: Rasmus Nilsen	(valgt for 1 år i 2024)

Valgkomite:

:Anne Hennie Sørensen
:Anne K Olsen
:Mette Kjelsås

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2024

- Rune Eskild Eriksen
- Astrid Kalfoss
- Dag Randem

Kandidater Varadelegat

- Aina Vaslestad
- Svend Sørensen
- Stig Peder Sørvig

SELSKAPSINFORMASJON

Ole Bullsgate Borettslag ble stiftet 27.06.1961 og har organisasjonsnummer 948.482.312.

Borettslaget består av 128 andelsleiligheter, fordelt på 4 bygninger.

Eiendommen har gnr 81, bnr 1717 i Lillestrøm kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.
Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

STYRETS ARBEID
Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 13 møter og behandlet saker, så som:

- *Godkjenning av nye eiere*
- *Budsjettering*
- *Regulering av felleskostnader*
- *Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)*
- *Løpende vedlikehold.*
- *Det er laget oppdatert vedlikeholdsplan for perioden 2024-2034*

Av andre større saker kan nevnes:

- *Iverksettelse av vedtak på GF 2024*
- *Foretatt kontroll av ventilatorer i samtlige leiligheter. De som ikke hadde en fungerende ventilator med kullfilter, ble pålagt å skifte.*
- *Styret har jobbet med å omgjøre dagens gamle søppelskur til garasjer. Styret har fått rammetillatelse fra kommunen. Planlagt oppstart mai 2025,*
- *Foretatt brannkontroll av alle inngangsdørene til leilighetene.*
- *Pusset og oljet utgangsdørene.*
- *Montert lysbryter i trappegangene.*
- *Utført tiltak mot vann i garasjene*
- *Ferdigstilt gangvei med bom til alle blokkene*
- *Skiltet bommene med innkjøring forbudt.*
- *Skiltet veggene på garasjebyggene med parkering forbudt.*
- Diverse utbedringer i nr. 38

- *Gjennomført beboermøter*
- *Kort referat fra hvert styremøte på hjemmesiden vår*
- *Gjennomført høst og vårdugnad*

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

Det er ikke lengre noe krav om å signere årsmeldingen. Denne skal godkjennes av styret.

Godkjent av styret, den 11.mars 2025.

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2024

Ole Bullsgate Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	9 018 356	8 957 348	9 046 784	9 390 567
Annen driftsinntekt	2	312 959	395 980	205 000	244 998
Sum driftsinntekter		**9 331 315**	**9 353 328**	**9 251 784**	**9 635 565**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	422 170	399 350	423 984	443 849
Avskrivninger	11	26 901	31 405	10 000	31 500
Konsulenttjenester	4	299 027	334 870	294 492	256 099
Kontingenter	5	52 230	52 230	63 996	52 229
Rep og vedlikehold	6	1 486 798	4 678 546	715 964	973 999
Forsikringer		436 195	560 627	456 000	484 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	7	1 758 535	1 634 863	2 200 000	2 000 000
Energi og fyring	8	1 574 336	1 688 929	1 800 000	1 834 000
Kabel-TV og telefoni		551 530	526 352	540 996	579 999
Driftskostnader	9	569 483	496 499	590 000	596 999
Leiekostnader		126 912	120 000	128 000	134 000
Andre driftskostnader	10	129 544	181 808	108 988	146 997
Sum driftskostnader		**7 433 660**	**10 705 479**	**7 332 420**	**7 533 671**
Driftsresultat før finansposter		**1 897 655**	**-1 352 151**	**1 919 364**	**2 101 894**
Finansielle poster					
Finansinntekt		20 471	2 732	0	0
Finanskostnad		1 586 749	1 303 940	1 399 992	1 566 516
Sum finansposter		**-1 566 278**	**-1 301 208**	**-1 399 992**	**-1 566 516**
Årsresultat		**331 377**	**-2 653 359**	**519 372**	**535 378**
Overført udekket tap	13	331 377	-2 653 359	0	0
Sum disponering		**331 377**	**-2 653 359**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2024

Ole Bullsgate Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	11, 16	8 323 180	8 323 180
Tomt	11, 16	406 571	406 571
Andre driftsmidler	11	87 022	72 679
Sum varige driftsmidler		8 816 773	8 802 430
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**8 816 773**	**8 802 430**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		811 090	786 580
Kundefordringer		202 578	98 656
Sum fordringer		1 013 668	885 236
Bankinnskudd, kasse o.l.		4 345 112	4 721 744
Sum omløpsmidler		**5 358 780**	**5 606 980**
SUM EIENDELER		**14 175 553**	**14 409 410**

Balanse 31.12.2024

Ole Bullsgate Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	12	12 800	12 800
Udekket tap	13	-16 912 701	-17 244 078
Sum egenkapital		**-16 899 901**	**-17 231 278**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14, 16	27 464 113	27 917 860
Borettsinnskudd	15, 16	2 867 200	2 867 200
Sum langsiktig gjeld		30 331 313	30 785 060
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		648 786	764 959
Annen kortsiktig gjeld		95 355	90 669
Sum kortsiktig gjeld		744 141	855 628
Sum gjeld		**31 075 454**	**31 640 688**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**14 175 553**	**14 409 410**

Ole Bullsgate Borettslag

Rune Eskild Eriksen
Styrets leder

Astrid Kalfoss
Styremedlem

Dag Gunnar Randem
Styremedlem

Svend Sørensen
Styremedlem

Aina Vaslestad
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600	Generelle Felleskostnader	6 843 408	7 150 512	6 843 000	7 052 448
3603	Stipulerte renter	1 400 304	999 600	1 399 992	1 566 516
3604	Stipulerte avdrag	500 544	600 336	499 992	473 763
3608	Parkeringsplasser	274 100	187 750	283 800	275 400
3632	Strøm	0	19 150	20 000	22 440
Sum felleskostnader		**9 018 356**	**8 957 348**	**9 046 784**	**9 390 567**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	7 000	395 980	205 000	0
Antenneleie	305 959	0	0	204 999
El bil/ladeanlegg	0	0	0	39 999
Sum andre driftsinntekter	**312 959**	**395 980**	**205 000**	**244 998**

Herav kr. 305 959, - leie av antenneplasser og kr. 7000,- strøm i garasje og parkeringsplasser. Kreditnotaer fra Elaway har blitt ompostert direkte mot kostnadskonto strøm el bil-ladeanlegg.

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	370 000	350 000	370 992	389 000
Arbeidsgiveravgift	52 170	49 350	52 992	54 849
Sum lønnskostnader	**422 170**	**399 350**	**423 984**	**443 849**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har også fått dekket kr. 12 102, - som er utgifter ifbm styrets julebord, innkjøp av pynt og gave, ref. note 10.

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	6 500	6 500	7 500	7 000
Forretningsførerhonorar	226 780	217 330	234 000	198 099
Andre forvaltningstjenester	0	280	0	1 000
Juridisk bistand	1 563	94 557	0	20 000
Teknisk bistand	64 184	6 922	52 992	25 000
Annen fremmed tjeneste	0	9 281	0	5 000
Sum konsulenttjenester	**299 027**	**334 870**	**294 492**	**256 099**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kontingent NBBL	7 430	52 230	63 996	7 430
Kontingent BORI	44 800	0	0	44 799
Sum kontingenter	**52 230**	**52 230**	**63 996**	**52 229**

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	294 522	143 243	100 000	350 000
Vedlikehold VVS	31 450	0	52 992	39 999
Vedlikehold elektro	76 355	249 740	50 000	30 000
Vedlikehold utvendig anlegg	190 237	77 428	10 000	50 000
Vedlikehold heis	238 821	280 555	211 992	250 000
Vedlikehold garasjer	54 352	0	0	0
Vedlikehold vaskeri	15 520	54 332	52 992	30 000
Vedlikehold ventilasjon	292 673	407 903	84 996	100 000
Vedlikehold brannsikring	91 049	170 290	52 992	84 000
Dugnadskostnader	1 085	0	0	0
Vedlikehold avfallsug anlegg	14 785	0	0	20 000
Egenandel forsikringsskader	6 000	10 000	0	20 000
Større vedlikehold/påkostninger	179 950	3 285 055	100 000	0
Sum vedlikeholdskostnader	**1 486 798**	**4 678 546**	**715 964**	**973 999**

Note 7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kommunale avgifter	1 682 312	1 407 641	1 970 000	1 900 000
Eiendomsskatt	76 223	227 222	230 000	100 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**1 758 535**	**1 634 863**	**2 200 000**	**2 000 000**

Note 8 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	326 575	366 304	400 000	382 000
Fjernvarme	1 218 165	1 322 625	1 400 000	1 407 000
Strøm til elbil ladeanlegg	29 596	0	0	45 000
Sum energi og fyring	**1 574 336**	**1 688 929**	**1 800 000**	**1 834 000**

Note 9 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	444 030	458 010	460 000	456 999
Snøbrøyting/strøing/feiing	125 453	38 489	130 000	140 000
Sum driftskostnader	**569 483**	**496 499**	**590 000**	**596 999**

Note 10 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Skadedyrbekjempelse	2 700	0	0	3 000
Søppeltømming/container	20 787	80 390	27 000	30 000
Renholdsartikler	1 225	0	0	999
Inventar	7 534	0	0	0
Driftsmateriale	1 760	0	0	0
Nøkler, låser og skilt	8 130	9 299	10 992	12 000
Annet driftsmateriale	1 248	0	0	3 000
Kontorrekvisita	4 540	4 194	3 000	3 999
Lisenser/software	33 256	36 217	24 000	36 000
Møte, kurs, oppdatering o.l.	416	0	0	0
Kostnader tillitsvalgte	12 102	11 042	5 000	12 000
Generalforsamling/årsmøte	24 283	5 885	8 000	26 000
Velferdskostnader	3 518	26 569	21 996	9 999
Porto	245	0	0	1 000
Gave, ikke fradragsberettiget	0	413	0	1 000
Øredifferanser	0	0	0	0
Bank og kortgebyrer	7 800	7 800	9 000	8 000
Sum andre driftskostnader	**129 544**	**181 808**	**108 988**	**146 997**

Note 11 Anleggsmidler

	Tørketrommel 41747	**Tørketrommel 36105**	**Vaskemaskin 41861**
Anskaffelseskost pr.01.01	41 747	36 105	41 861
Anskaffelseskost pr.31.12	41 747	36 105	41 861
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	4 186
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	41 747	36 105	41 861
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0

	Vaskemaskin CW 10 - 37219,5	**Vaskemaskin IPSO SF10**	**Vaskemaskin 46855**	**Vaskemaskin 41355**
Anskaffelseskost pr.01.01	37 219	56 250	46 855	41 355
Anskaffelseskost pr.31.12	37 219	56 250	46 855	41 355
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	11 250	9 371	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	37 219	15 938	41 389	41 355
Bokført verdi pr.31.12	0	40 313	5 465	0

	Tøyrulle 52342,5	**Vaskemaskin 41861,25**	**Tørketrommel T-201**
Anskaffelseskost pr.01.01	52 342	41 861	0
Årets tilgang			41 244
Anskaffelseskost pr.31.12	52 342	41 861	41 244
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	41 861	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	52 342	41 861	0
Bokført verdi pr.31.12	0	0	41 244

	Bygning	Garasjer	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01	7 363 180	960 000	406 571
Anskaffelseskost pr.31.12	7 636 180	960 000	406 571
Bokført verdi pr.31.12	7 363 180	960 000	406 571

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd.

Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 12 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 12 800 fordelt på 128 à kr.100.

Note 13 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-17 244 078	-14 590 719
Tilført til/fra EK fra årets resultat	331 377	-2 653 359
Sum opptjent egenkapital 31.12	-16 912 701	-17 244 078

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

Note 14 Pantelån

HANDELSBANKEN

Renter 31.12.24: 5,74 %, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2021	30 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 082 125	
Nedbetalt i år	453 762	
Lånesaldo 31.12		27 464 113
Beregnet innfrielsesdato: 01.01.2051		
Sum langsiktig gjeld		**27 464 113**

Note 15 Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

Note 16 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	30 331 313	30 785 060
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	8 729 751	8 729 751
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	32 867 200	32 867 200

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 17 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	**4 751 352**	**7 980 583**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	331 377	-2 653 359
Tilbakeføring av avskrivning	26 901	31 405
Årets investeringer	-41 244	-56 250
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-453 747	-551 026
B. Årets endring i disponible midler	-136 714	-3 229 230
C. Disponible midler 31.12	**4 614 639**	**4 751 352**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	5 358 780	5 606 980
- Kortsiktig gjeld	744 141	855 628
= Disponible midler 31.12	**4 614 639**	**4 751 352**

226 Årsregnskap 2024.pdf

Navn	Dato
Sørensen, Svend	**2025-02-20**

Identifikasjon

Sørensen, Svend

Navn	Dato
Vaslestad, Aina	**2025-02-20**

Identifikasjon

Vaslestad, Aina

Navn	Dato
Randem, Dag Gunnar	**2025-02-20**

Identifikasjon

Randem, Dag Gunnar

Navn	Dato
Kalfoss, Astrid	**2025-02-20**

Identifikasjon

Kalfoss, Astrid

Navn	Dato
Eriksen, Rune Eskild	**2025-02-20**

Identifikasjon

Eriksen, Rune Eskild

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

Til generalforsamlingen i Ole Bullsgate Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ole Bullsgate Borettslag som viser et overskudd på NOK 331 377. Årsregnskapet 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.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 27.02.2025

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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Lillestrøm, 27. februar 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
27.02.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

buypass

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

27.02.2025 22:25:56

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

VALGKOMITEENS FORSLAG TIL TILLITSVALGTE

1. Som styreleder foreslås:

Navn: Rune Eriksen..... for 1 år Adresse 42 Ikke på valg

2. Som styremedlemmer foreslås:

1. Navn: Svend Sørensen for 2 år Adresse 38 På Genvalg
2. Navn: Astrid Kalfos for 1 år Adresse 40 Ikke på valg
3. Navn: Monica Amundsen Bruer for 2 år Adresse 42 stiller opp
4. Navn: Dag Randem for 1 år Adresse 44 Ikke på valg

3. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Stig Peder Sørvig Adresse 38 Genvalg
2. Navn: Rasmus Nilsen Adresse 40 Tar ikke genvalg
3. Navn: Einar Karlsen Adresse 40 stiller opp
4. Navn:..... Adresse.....

4. Som valgkomite foreslås:

1. Navn: Anne Sørensen Adresse 38
2. Navn: Anne K. Olsen Adresse 40
3. Navn: Mette Kjelsås Adresse 44

5. Som delegat til BORIs generalforsamling foreslås *):

1. Navn:..... Adresse.....
2. Navn:..... Adresse.....
3. Navn:..... Adresse.....

Som varadelegat til BORI generalforsamling foreslås *):

1. Navn:..... Adresse.....
2. Navn:..... Adresse.....
3. Navn:..... Adresse.....

Dato.....1..... ..- 2025

I valgkomiteen forOle Bullsgate **Borettslag**

Mette Kjelsås Anne K. Olsen Anne Hanie Sørensen

*) Utdrag av vedtektene for BORI § 5-4 delegerte:
"Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem med tillegg av en delegert med varamedlem for hvert fylte 50-tall andelseiere".

Delegatantallet fremkommer på følgende vis

01 - 49 andeler: 1 representant
50 - 99 andeler 2 representanter
100 - 149 andeler: 3 representanter
150 - 199 andeler: 4 representanter
200 - 249 andeler: 5 representanter
250 - 299 andeler: 6 representanter
300 - 349 andeler: 7 representanter
350 - 399 andeler: 8 representanter

226 Ole Bullsgate Borettslag

Protokoll for ordinær generalforsamling 03.04.2025

Sted: Skedsmo Røde Kors - Stortorget 24, 2000 Lillestrøm

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

"Jan Petter Winther velges som møteleder og sekretær. Alfred Fodnes og Bente Margrethe Smebøle signerer protokoll med møteleder.
31 andeler var representert, herav 2 ved fullmakt.
Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 0 stemmer

Forslag avvises

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot: 0 stemmer

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 9 331 315 (mot budsjett 9 251 784)
Utgifter: 7 433 660 (mot budsjett 7 332 420)

Positivt resultat: 331 377 (mot budsjett 519 372)

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

Sak 4: Styrehonorar

Styret fordeler honoraret internt.

Styrehonorar - Enstemmig vedtatt

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 370 000

Mot: 0 stemmer

Sak 5: Personvalg

Følgende styremedlemmer er på valg:
Aina Vaslestad
Svend Sørensen

Styremedlem (2 år) (2 posisjoner)

Monica Amundlien Bruer	1. valg - enstemmig valgt
Svend Sørensen	2. valg - enstemmig valgt

Varamedlem (1 år) (2 posisjoner)

Stig Peder Sørvig	1. valg - enstemmig valgt
Einar Karlsson	2. valg - enstemmig valgt

Valgkomité (1 år) (3 posisjoner)

Anne Henie Sørensen	1. valg - enstemmig valgt
Mette Kjelsås	2. valg - enstemmig valgt
Anne Olsen	3. valg - enstemmig valgt

Sak 6: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen. I tillegg velges like mange varadelegater.

Delegat (3 posisjoner)

Rune Eskild Eriksen	1. valg - enstemmig valgt
Svend Sørensen	2. valg - enstemmig valgt
Dag Randem	3. valg - enstemmig valgt

Varadelegat

Monica Amundlien Bruer	enstemmig valgt

226 Protokoll etter GF 2025.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Smebøle, Bente Margrethe	**2025-04-07**	**Fodnes, Alfred**	**2025-04-07**

Identifikasjon

bankID Smebøle, Bente Margrethe

Identifikasjon

bankID Fodnes, Alfred

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

226 protokoll etter GF.pdf

Navn	Dato
Winther, Jan Petter	**2025-04-11**

Identifikasjon



Winther, Jan Petter



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

OLE BULLSGATE BORETTSLAG
Ole Bullsgate 38-44
2000 Lillestrøm

Vedtekter for Ole Bullsgate Borettslag

org nr 948482312

tilknyttet BORI BBL

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling den 27.juni 1961 og sist endret på ordinær generalforsamling den 15.05.2020

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Ole Bullsgate 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 Lillestrøm kommune og har forretningskontor i Lillestrøm kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet BORI BBL 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 andelseiere 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 punkt 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 punkt 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.

(6) Garasjer og parkeringsplass:
Andelseier kan ikke selge eller leie ut garasjeplass eller parkeringsplass tilhørende andelen til andre enn andelseiere i borettslaget. Salg og utleie av garasjeplasser skjer gjennom styret. Alle andeler skal ha tilgang til enten en garasjeplass eller en parkeringsplass.

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 punkt 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 fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre 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 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 opptil tre år
- andelseieren 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) Andelseier kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 dager i løpet av året.
Andelseier plikter å på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet, til styret.

(5) 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 ivareta innvendig vedlikehold av slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sluk, sikringsskap fra og med første hovedsikring/ inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører, inkludert inngangsdør til leilighetene med karmer.

(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 o l.

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær. Andelseier skal benytte autorisert fagpersonell til vedlikehold og nyanlegg som krever dette, som for eksempel på el-anlegg, rørarbeid og membran til våtrom. Dokumentasjon fra utførende part på utført arbeid skal uoppfordret leveres styret.

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

(7) 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.

(8) Andelseier plikter å dekke egenandelen ved forsikringsskader når skaden skyldes manglende vedlikehold av boligen eller andre forhold omtalt i §5-1 punktene 1-7, glasskader påført vinduet innenfra, samt skader som skyldes grov eller forsettlig uaktsomhet fra andelseier.

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, radiatorer med tilbehør, 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 hver enkelt blokk eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(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.

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 4 andre styremedlemmer samt 3 varamedlemmer.

(2) Styreleder og et styremedlem kan velges for ett eller to år- De øvrige medlemmene velges for to år av gangen.
Varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder og sekretær 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 fem prosent 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 åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre 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 punkt 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 punkt 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.

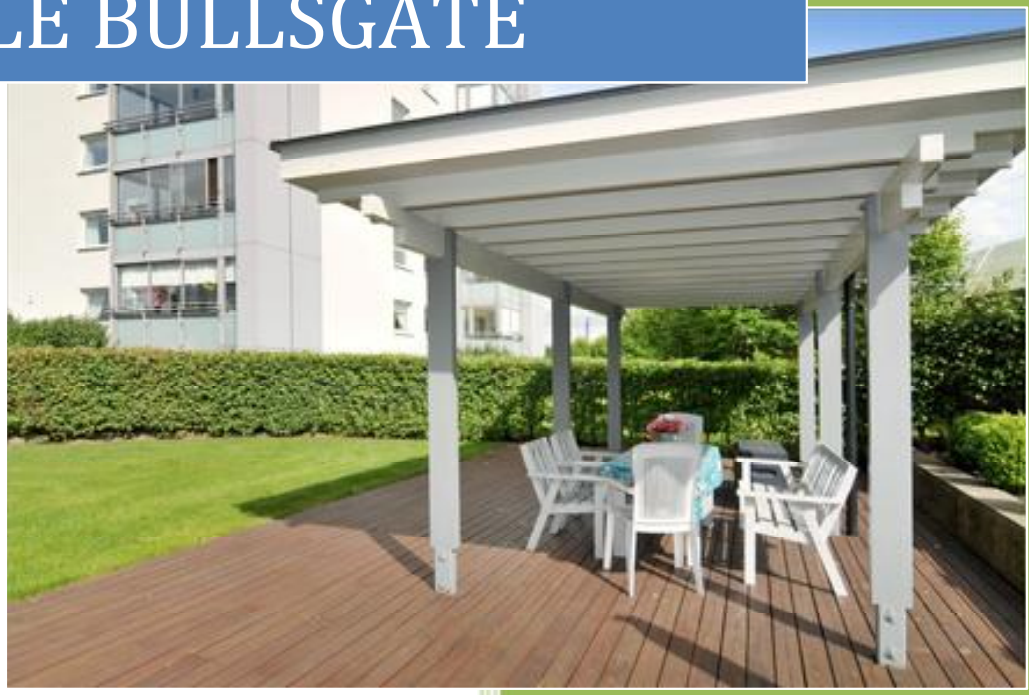
11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER FOR OLE BULLSGATE



Siste revidert: 03.03.2014

Ole Bullsgate borettslag

Innhold

Innledning: 5
1. Ansvar 6
1.1 Styrets oppgaver/ansvar: 6
1.2 Tillitsvalgtes oppgaver/ansvar: 6
1.3 Borettslagets ansvar 7
1.4 Andelseier/beboers ansvar for leiligheten 7
1.5 Hvem har ansvar for kostnader knyttet til skader i leiligheter. 8
1.6 Stoppekraner 8
1.7 Vasking av fellesareal 8
2. Regler 9
2.1 Vedtekter 9
2.1.2 Endringer av vedtekter 9
2.2 Husordensregler 9
2.2.1 Endringer av husordensregler 9
2.2.2 Brudd på husordensreglene 9
2.3 Borettslagsloven 9
2.4 Andre regler 9
2.4.1- Oppussing av leiligheter 9
2.4.2 Ventilasjonsanlegg. 9
2.4.3 Lagring av gjenstander i fellesarealet. 9
2.4.4 Bruksoverlating / Fremleie. 10
2.4.5 Viktige klokkeslett 10
2.4.6 Parkering: 10
2.4.7 Bruk av fellesrom og vaskeri: 10
2.4.8 Låsing og lukking av dører 10
2.4.9 Utendørsaktiviteter: 10
2.4.10 Hundehold: 10
2.4.11 Bygningsmessige forhold: 10
2.4.12 Brannsikring: 11
2.4.13 Søppelhåndtering: 11
2.4.14 Overholdelse av regler: 11
3. Informasjon om internkontrollarbeidet (HMS) i Ole Bullsgate borettslag. 12
4. Brannsikkerhet 13

4.1 Brannvern og brannvernutstyr 13
4.2 Elektriske anlegg og utstyr 16
4.3 Sjekkliste for egenkontroll av brannsikkerhet egen i leiligheten. 18
4.4 Sjekkliste for egenkontroll av det elektriske anlegget i leiligheten 19
5. Varme og ventilasjon 20
5.1 Ventilasjonsanlegget, funksjon 20
5.2 Hvilke klokkeslett skrus ventilasjon på og av? 20
5.3 Hvordan styre og lufte radiatorene. 20
5.4 Når skrus varmen på og av (høst/vår) 20
5.4 Informasjon om fjernvarmen 20
6. Rehabilitering / oppussing 21
6.1 Oppussing 21
6.1.1 Hva kan du pusse opp selv 21
6.1.2 Hva må du søke styret om godkjennelse for 21
6.1.3 Ventilasjonsanlegg 21
6.1.4 Våtrom 22
6.1.5 Elektrisk arbeid 22
6.1.6 Kjøkkenvifta og avtrekksvifter må ikke kobles til ventilasjonsanlegget. 22
7. Annen informasjon til beboerne 23
7.1 Parkering 23
7.1.1 23
7.1.2 Ekstra parkeringsplass 23
7.1.3 Parkering foran garasjene 23
7.1.4 Kjøp og salg av garasjer 23
7.2 Vaskeri 24
7.2.1 Når er vaskeriet åpent 24
7.2.2 Plikter ved bruk av vaskeriet 24
7.2.3 Reservasjon av vasketid 24
7.3 Diverse 24
7.3.1 Oppgangskasse 24
7.3.2 Orientering om kjellermøter, allmannamøter og generalforsamlinger. 24
7.3.3 Dugnad 25
7.3.4 Informasjon om TV, internett, telefoni. 25
7.3.5 Grilling. 25

7.3.6 Byggeår og størrelse på leilighetene 25
7.3.7Hvilke vaktmestertjenester vi kjøper. 26
7.3.8 Vasking av biler. 26
7.3.9 Skilt til dør, ringeklokke og postkasse 26
7.3.10 Nummerering av leilighetene. 26
8. Endringsskjema 27

Innledning:

Informasjon om dette dokumentet.
Dette dokumentet er husordensregler for Ole Bullsgate borettslag. I 2009 besluttet styret at det skulle være en informasjonsmappe for beboerne i Ole Bullsgate borettslag. Hensikten med informasjonsmappen er at beboerne skal ha et sted de kan finne de fleste opplysninger de måtte trenge. Det har vist seg at det kan være vanskelig å skille mellom hva som var informasjon og hva som var regler. Derfor valgte styret den 21. mai 2011 å slå i sammen husordensreglene og informasjonsdelen av mappen. Dette har gjort at husordensreglene har blitt meget omfattende.

Hva er hensikten med husordensreglene?
Hensikten med husordensregler er at de skal bidra til å sikre orden og trivsel i borettslaget, samt ivareta våre verdier. Hver enkelt beboer er forpliktet til å sette seg inn i reglene og etterleve disse.

Hva er ett borettslag?
Borettslaget er et eget selskap som eies av andelseierne.
Borettslagets eiendom består av bygninger med boliger og fellesanlegg, samt uteområder.
Både blokker, rekkehus, småhus og kombinasjoner av disse kan organiseres som borettslag.

Hva er en andelseier?
Når du kjøper en bolig (andel) i et borettslag blir du andelseier i borettslaget.
Det vil si at du eier borettslaget sammen med de andre andelseierne.

Hvem bestemmer i borettslaget?
Det er andelseierne som bestemmer i borettslaget.
Alle borettslag skal ha et styre, som velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen har den øverste myndighet i borettslaget og her har andelseierne møterett, talerett og stemmerett.
Hvert år skal det gjennomføres en generalforsamling.
Styret har ansvaret for den daglige driften av laget og skal ivareta andelseiernes interesse.

Vedtekter og ordensregler
De viktigste reglene for et borettslag, i tillegg til borettslagsloven, er vedtektene.
Vedtektene inneholder blant annet bestemmelser om hvem som har plikt til å vedlikeholde boligene og bygningen og om forkjøpsrett.
De fleste borettslag har også ordensregler for beboernes bruk av boligene og fellesarealene.
Ordensregler er mer praktiske enn vedtektene, og skal sikre alle som bor i laget et godt bomiljø og trivsel. Det er blant annet vanlig å regulere husdyrhold samt når det skal være ro i borettslaget.

1. Ansvar

1.1 Styrets oppgaver/ansvar:

Styret skal lede borettslaget i samsvar med lover, vedtekter og vedtak i generalforsamlinger. Styret kan treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til generalforsamlingen. Styret informerer beboerne ved hjelp av vår hjemmeside på nettet: www.olebullsgate.no og gjennom informasjonsskriv på oppslagstavla. Ved spesielt viktige saker kan styret legge et informasjonsskriv direkte i den enkeltes postkasse.

Styrets viktigste oppgaver er:

- Ivareta borettslagets økonomi og vedta budsjett, herunder å foreta nødvendig regulering av husleie.
- Anvise fakturaer til utbetaling.
- Foreta beslutninger om bruk av midler til vedlikehold og bomiljøtiltak.
- Godkjenne nye andelseiere og behandle søknader om overlating av bruk (dvs. fremleie). Søknadsskjema for fremleie fås ved henvendelse til BORI.
- Håndheve borettslagets husorden, herunder å behandle klagesaker og foreta beslutninger om advarsler og oppsigelser.
- Avholde styremøter, hvor løpende og innkomne saker tas opp. Styret skal føre protokoll over sin saksbehandling og beslutninger.
- Å påse at lover og regler fastsatt av myndighetene overholdes.

Henvendelser fra beboere om boligen skal som hovedregel rettes direkte til styret.

All henvendelse til styret som skal behandles av styret skal skje skriftlig

Anonyme henvendelser behandles ikke. Styret har taushetsplikt.

1.2 Tillitsvalgtes oppgaver/ansvar:

- Tillitsvalgte representerer andelseierne/beboerne som har valgt vedkommende i styresaker og er styrets kontaktperson i blokka blant annet.
- Skal påpeke ovenfor styret feil og mangler i og uten for tillitsvalgts blokk.
- Oppståtte skader bør tillitsvalgt snarest mulig meddele styret.
- Ønske velkommen til nye beboere i oppgangen, og gi informasjon om vedtekter og regler, samt praktiske ordninger.
- Holde "kjellermøter" - (f. eks. før dugnader), og referere til styret.
- Sette opp oppgaver for dugnader. Organisere dugnader etter behov.
- Sørge for at lyspærer/sikringer blir skiftet.
- Innbyrdes klager, overtredelse av husordensregler mv., er oppgangstillitsvalgte uvedkommende, og skal påklages skriftlig direkte til styret. Mindre tvister og vanskeligheter som måtte oppstå ønsker styret at dette ordnes i fordragelighet i mellom impliserte parter.

1.3 Borettslagets ansvar

Styrets ansvar er:
- Det ytre miljø, herunder trafikksikring.
- Vedlikehold av bygningsmassen.
- Brannsikring og avfall.
- Vedlikehold av felles elektrisk anlegg og felles vannrør.
- Trapper, gangveier, sitteplasser m.m. på borettslagets eiendom.

HMS dekker ikke bare den ytre delen av borettslaget, som plener, fasader, veier og lignende, men også den indre delen, som leiligheter, balkonger, boder og trappehus.
Styrets ansvar i forhold til den indre delen (leiligheten) er begrenset til å informere andelseier om det ansvar som vedkommende har etter forskriften om internkontroll (IK).

Ansvarsfordeling

HVA	HVEM
HMS og IK arbeid samt dokumentasjon av dette.	Styret
Brannsikring av fellesområdene.	Styret
Vedlikehold og overvåking av felles elektrisk anlegg.	Styret
Avfallshåndtering.	Styret
Arbeidsgiveransvaret overfor ansatte	Styret
Tilrettelegging for dugnad.	Styret
Bekjempelse av skadedyr	Styret
Vedlikehold av bygningsmasse.	Styret
Trapper, gangveier, trafikk og parkering.	Styret
Informasjon til beboerne om beboernes ansvar.	Styret

1.4 Andelseier/beboers ansvar for leiligheten

- Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- Andelseieren har vedlikeholdsplikt. Se punkt 5 i vedtektene.
- Andelseiere og/eller beboer skal ha godkunnskap til vedtekter, husordensregler og plikter som følger med ved å bo i Ole Bullsgate borettslag.
- Ha god kjennskap til Branninstruksene. Se kapitel 4.
- Du som beboer er ansvarlig for å gjennomføre årlig egenkontroll av elektrisk anlegg, brannvernsutstyr (se kapitel 4 lenger ned), våtrom og ventilasjon m.m.
- Alle beboere har et felles ansvar med å påse at uønskede hendelser ikke finner sted. Skulle det allikevel skje en hendelse, eller en oppdager noe som er farlig, plikter beboer å melde fra om dette til oppgangstillitsvalgt eller styret så snart som mulig.

Beboers ansvar er:

Hva	Hvem
Elektriske anlegget og utstyret i boligen til enhver tid er forsvarlig.	Beboer
Kontroll av bad, vaskerom og andre våtrom i leilighet.	Beboer
At det utplasserte brannvernutstyret til enhver tid er intakt.	Beboer
Frie rømningsveier på balkongen og i fellesarealet.	Beboer
Søppel skal ikke oppbevares i fellesareal, men kastet i søppeldunkene ute.	Beboer
Papir/reklame skal kastes ute i papircontaineren.	Beboer

1.5 Hvem har ansvar for kostnader knyttet til skader i leiligheter.

Beboeren har vedlikeholdsansvaret for alle rør innvendig, samt radiator, servant og toalett. Men er det brudd på røret, går det på borettslagets forsikring. Fordi du kun eier en andel, er det fellesskapet som forsikrer boligen, men alt løsøre i leiligheten er ditt ansvar.

Det er styret i borettslaget som avgjør hvorvidt du må betale egenandelen fra forsikringsselskapet for å reparere røret.

1.6 Stoppekraner

Beboerne skal kjenne til hvor stoppekranene befinner seg, det gjelder både hovedkranene i blokka og for sin leilighet.
Stoppekraner for leilighetene er som oftest plassert nede bak toalettet. Det er DITT ansvar som beboer å sjekke og ha kontroll på disse. Det skal finnes et kart over hovedstoppekraner på høyreside med engang man kommer inn blokkens hoveddør.
Oversikt over stoppekranene er spesielt viktig for å begrense skader ved for eksempel vannlekkasje

1.7 Vasking av fellesareal

Det er organisert trappevask ved at beboerne vasker en bestemt del hver 4 uke. Systemet er som følger. En gang i uken skal ”firkanten” utenfor leilighetene og trappene vaskes. Den som har ansvaret for å vaske den aktuelle uken skal vaske ”firkanten” i sin etasje og trappegangen ned til etasjen under. Uken etter på er det naboens ansvar å vaske.
Er det noen som ikke får vasket pga ferie, sykdom eller lignende må de ta ansvar får at noen andre vaske for dem.
Vasking av fellesarealet utenfor hoveddør og heisen i 1 etasje er satt bort av styret.

2. Regler

2.1 Vedtekter

Se eget punkt på vår hjemmeside www.olebullsgate.no
På vår hjemmeside skal den til en hver tid gjeldene versjonen av vedtektene ligge.

2.1.2 Endringer av vedtekter
Endringer av vedtekter må godkjennes av generalforsamling. Se vedtektene for regler rundt dette.

2.2 Husordensregler

Dette dokumentet er husordensreglene for Ole Bullsgate borettslag. På vår hjemmeside ligger den til en hver tid gjeldene versjonen av husordensreglene.

2.2.1 Endringer av husordensregler
Endringer av husordensregler kan utføres av styret uten generalforsamlingens godkjennelse. Men det vil være hensiktsmessig av styret å ta endringer som innebefatter styrets oppgaver, eller plikter opp til avstemming i generalforsamling.

2.2.2 Brudd på husordensreglene
Klager ved brudd på husordensreglene, må meldes styret skriftlig.

2.3 Borettslagsloven

Borettslagsloven finner dere på internett. http://www.lovdata.no/all/hl-20030606-039.html

2.4 Andre regler

2.4.1- Oppussing av leiligheter
Regler vedrørende oppussing er meget omfattende for å ivareta HMS og verdiene i borettslaget. For detaljer vedrørende oppussing, se kapitel 6. lenger ned i dokumentet.

2.4.2 Ventilasjonsanlegg.
For å ivareta ventilasjonsanleggets tiltenkte funksjon er det meget viktig at reglene for ventilasjonsanlegget følges. Se kapitel 5 og 6.1.2 Brudd på reglene kan/vil påvirke de andre beboerne i blokken og kan føre til erstatningskrav fra borettslaget mot andelseier.

2.4.3 Lagring av gjenstander i fellesarealet.
Rømningsvei skal være fri for gjenstander. Dvs. firkantene utenfor leilighetene, trapperom og ved heisen i kjelleren. Unntak fra dette skal godkjennes av styret. Oppgangstillitsvalgt kan gi tillatelse til tidsbegrenset lagring i rommet utenfor ved matbodene. Ting som ikke er merket med navn og leilighets nr står oppgangstillitsvalg fritt til å kaste. Dette gjelder også gjenstander som lagres ved siden av boder etc.

2.4.4 Bruksoverlating / Fremleie.

Framleie av leilighet skal godkjennes av borettslagets styre. Maksimal framleietid er 2 år, det kan søkes om ytterligere 1 år. Andelshaveren har det fulle ansvar ovenfor borettslaget for eventuelle skader eller ulemper forårsaket av framleier. Se for øvrig www.bori.no

2.4.5 Viktige klokkeslett

- Det skal være alminnelig ro i leiligheten fra kl 2300 til kl 0600 alle dager.
- Den enkelte andelshaver har anledning til å arrangere to selskaper i egen leilighet årlig, der man kan gå utover disse tidene. Forutsetningen er at naboer som kan bli berørt varsles gjennom oppslag i god tid før arrangementet.
- Boring, banking, snekring eller annen nødvendige støyende virksomheter er tillatt alle hverdager fra kl 0800 til kl 2000, samt på lørdager fra kl 0800 til kl 1600. På røde dager samt juleaften og nyttårsaften er dette ikke tillatt.

2.4.6 Parkering:

- Se kapittel 7

2.4.7 Bruk av fellesrom og vaskeri:

- Det er ikke tillatt å sette fra seg barnevogner, sykler, ski, kjelker eller lignende i trapperom, ganger eller utenfor boder. Til dette bør sykkelbodene benyttes.
- Fryserom kan benyttes til barnevogner i vinterhalvåret.
- Brannvesenet tillater ikke parkering av bensindrevne kjøretøyer som for eksempel mopeder og motorsykler i sykkelboden.
- Bruk av vaskeriet, se kapitel 7.2 i dette dokumentet.

2.4.8 Låsing og lukking av dører

- Ytterdøren skal være låst hele døgnet. Hver enkelt beboer skal vise varsomhet med hvem som slippes inn.
- Dører til kjellerrom og uteboder skal alltid være låst.
- Døren inn til "firkanten" i hver etasje skal holdes lukket av brannsikkerhetsmessige årsaker.

2.4.9 Utendørsaktiviteter:

- Beboerne som setter opp leker for barn ute, forplikter å sikre disse på en slik måte at ingen kan komme til skade ved bruk av disse. Leker som det er forbundet fare ved bruk av skal ikke benyttes uten oppsyn av voksne og skal ryddes vekk etter endt bruk.

2.4.10 Hundehold:

- Dyrehold med inntil åtte poter, er tillatt forutsatt at det ikke er til sjenanse for beboerne. Kommunale båndtvangsregler gjelder.

2.4.11 Bygningsmessige forhold:

- Det er ikke tillatt å foreta endringer av balkonger eller vinduer slik at det bryter med blokkens fasade.
- Kraner som ikke lar seg stenge, eller som forårsaker ulyd, må utbedres.
- Den enkelte andelshaver er ansvarlig for at vasker, rørledninger og WC i egen leilighet ikke tettes.

- Det er ikke lov å gjøre inngrep på radiatoranlegget.
- Vinduer og balkong vinduer må ikke brukes til lufting av tøy eller sengeklær.
- Se for øvrig kapitel 5 og 6 for mer detaljer

2.4.12 Brannsikring:

- Se kapitel 4 vedrørende brannsikring. Det er MEGET VIKTIG at beboerne setter seg godt inn i brannsikkerhetskapitelet.

2.4.13 Søppelhåndtering:

- All husholdningsavfall og søppel skal pakkes inn før det legges i søppelcontainer.
- Søppel må fordeles i containerne slik at det ikke renner over.
- I container for papir skal det ikke kastes plast. Plastposer med aviser og annet papir skal tømmes.
- Esker, melkekartonger og lignende skal klemmes sammen eller rives opp før det kastes i papircontainer.
- Flasker, glass og spesialavfall skal kastes i egne containere utplassert av kommunen. For øvrig følger borettslaget kommunalt reglement for søppelhåndtering.

2.4.14 Overholdelse av regler:

- Alle har et felles ansvar for å påse at husordensreglene blir overholdt og skal melde fra om eventuelle brudd eller overtredelser skiftelig til styret.
- Styret kan gi skriftlig advarsel til andelseier ved brudd på vedtekter eller husordensreglene. Hvis en andelseier til tross for advarsler vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsler skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

2.4.14.1 Utbedringsansvar og erstatning krav ved brudd på husordensregler og retningslinjene

- Ole Bullsgate borettslag ved styret kan kreve erstatning ved brudd på disse retningslinjene
- Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
- Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
- Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør, utvendige boder/tilbygg – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, inkl. parabol (se også punkt 7.3.4), mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke. Ole Bullsgate borettslag ved styret kan kreve erstatning ved brudd på disse retningslinjene.

3. Informasjon om internkontrollarbeidet (HMS) i Ole Bullsgate borettslag.

I borettslaget ønsker vi å skape et trivelig og sikkert bomiljø for alle beboere. Vi skal ta vare på boligselskapets bygninger og materiell, forhindre belastning på det ytre miljø, og velge produkter og tjenester som ikke skal kunne skade beboerne. Disse målene skal vi nå gjennom stadige forbedringer. Både styret og beboerne skal delta aktivt i dette forbedringsarbeidet.

Hva menes med systematisk internkontrollarbeid?
Internkontroll innebærer at vi skal registrere, dokumentere og systematisere alt som har med HMS å gjøre. Internkontrollforskriften samler alle forpliktelsene i HMS-lovgivningen og for borettslaget er formålet med forskriftene bl.a.:

- å gi god opplæring av ledelse slik at det kan bli bedre oppfølging av de krav som stilles i arbeidet med helse-, miljø- og sikkerhet i boligselskapet
- å forbedre arbeidsrutinene og fremme arbeidsmiljø og sikkerhet
- å verne mot helse- og miljøskader fra produkter og elektriske anlegg
- å hindre brann og branntilløp
- å fremme vern av det ytre miljø mot forurensninger
- å sørge for bedre behandling av avfall

Hva kan <u>du</u> gjøre for at boligselskapet skal bli et tryggere og bedre sted å bo?

Oppdager du feil og skader på fellesanlegg, lekkasjer, hærverk, uforsvarlig lagring av søppel og avfall, eller andre forhold som kan medføre skade på person eller bygninger, så ber styret deg om å melde fra om dette til styret.

Meld også fra til styret hvis du oppdager gal eller foreldet informasjon på borettslagets nettsider, i skriv eller på oppslag.

Ansvar
Styret har et særskilt ansvar for at det innføres og utøves internkontroll, og at dette gjøres i samarbeid med beboerne. Styrelederen i boligselskapet er pålagt hovedansvaret for gjennomføringen av et fullt forsvarlig internkontrollarbeid.

4. Brannsikkerhet

Det er viktig at beboerne har et sterkt fokus på brannsikkerhet både i egen leilighet og i fellesarealet. Beboerne skal ha hovedfokus på brannsikkerhet i egen leilighet og boder. Hvis det ligger brannfarlige elementer i fellesarealet fjern disse hvis mulig eller kontakt styret. Er det andre ting som kan påvirke sikkerheten vår gi beskjed til styret.

- Hver enkelt bebor må kjenne til og kunne branninstruksene.
- Det er ikke tillatt å ha noe i rømningsvei som kan tilføre energi til en brann.
- Den enkelte andelshaver er ansvarlig for at brannslokningsapparat i leiligheten er i forskriftsmessig stand.
- Døren inn til "firkanten" i hver etasje skal holdes lukket.
- Brannvesenet tillater ikke oppbevaring av propanflasker, bensinkanner og lignende i kjellerbodene.

4.1 Brannvern og brannvernutstyr

I borettslaget er det installert følgende typer utstyr:

- Håndslukkeapparat i hver leilighet
- Hånslukkerapparat i vaskeri og ved trappen i kjelleren.
- Installert felles brannvarslingsanlegg som er knyttet opp mot brannvesenet. Se egen instruks.

4.1.2 Brannalarm

ELOTEC

Brannalarmens virkemåte (m / avstillingsknapp i leilighet)

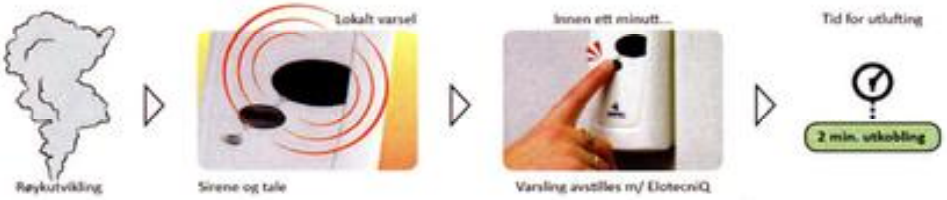
Generell beskrivelse av anlegget:
Det er montert et felles brannalarmanlegg med bygårdsfunksjon og lokale avstillingsknapper.
- Det er montert detektorer i leiligheter og fellesarealer.
- Alarmorgan = Sirene med blitzlampe i detektorsokkel
- Ved deteksjon i leilighet vil det først bli gitt "Liten alarm", kun i den aktuelle leiligheten.
- Dersom beboer ikke kvitterer for eventuell feilalarm i sin leilighet innen 60 sekunder, vil "Full alarm" bli gitt i hele bygget.
- Ved deteksjon i fellesarealer er det ingen forsinkelse, "Full alarm" blir gitt umiddelbart i hele bygget.

Hver leilighet er utstyrt med
- 1 stk multidetektor i tak, med integrert sirene og blitzlampe.
- 1 stk avstillingspanel Elotecniq på vegg - med talevarsel og avstillingsknapp

Varsel om brannalarm
- Kontinuerlig pipesignal = Full alarm
- Støtvise pipesignal = Liten alarm i leilighet

"Liten alarm" - støtvise pipesignal i din leilighet:
- Sirene i leiligheten gir støtvise pipesignal, og bryteren gir talebeskjed: "Røyk detektert". (Dvs at røyk er detektert i din leilighet).
- Er det uønsket alarm / feilalarm, trykk på Elotecniq innen 60 sekunder (trykk og hold inne til gul LED blinker).
- Støtvise pipesignal vil bli avstilt, og detektor har blitt satt i luftemodus. Talebeskjed: "Luft ut"
- Etter 2 minutter, vil ny alarm starte dersom røyken ikke er borte.
- Om røyken er borte, vil det komme ny talebeskjed: "Normal"
- Prosedyren kan gjentas 3 ganger før anlegget går over i "Full alarm"





Dersom du ikke har kontroll på situasjonen ved "liten alarm" (det er brann) skal du forlate bygningen og tilkalle brannvesenet - trykk eventuelt også på manuell melder ved utgangsdør dersom ikke full alarm har startet.

Ved brann: Følg branninstruks for borettslaget.

Detektorer og øvrig utstyr skal IKKE taes ned eller tildekkes. Disse strømforsynes av sentralen, så det skal IKKE skiftes batteri i disse detektorene / utstyret.

4.1.3 Arbeid i leiligheten / avstilling av detektor

Man kan avstille detektoren for 4 timer ved å holde knappen på Elotecnig inne i ca 10 sekunder. Da vil avstillingspanelet gi talebeskjed om at detektoren er utkoblet og det vil komme opp meldingen på sentralen ved utgangsdøren. Dette er en funksjon som kan brukes vis det skal utføres arbeid i leiligheten som kan utløse en falsk alarm.
Hvis det skal utføres arbeid som krever utkobling av detektor over lenger tiden må det varsles til styret minst 2 arbeidsdager før igangsetting av arbeidet slik at brannvarsleren i leiligheten blir frakoblet. Hvis dette ikke blir gjort og alarmen går, blir ansvarshavende belastet med til hver tid gjeldene satser (pr nov. 2013 kr 6490.-) for utrykning av brannvesenet.

4.1.4 Fjerning av alarm

Det er strengt forbudt å koble ned eller dekke til brannvarsleren. Hvis noen prøver og koble ned brannvarsleren vil dette registreres på sentralen i første etg.

4.1.5 Heisen

Utløses alarmen kun i leiligheten vil heisen fortsette å gå. Ved full alarm vil heisen gå ned i kjelleren og åpne dørene. Deretter vil heisen bli stående i kjelleren til den har blir aktivisert igjen.

4.1.6 Slukkeutstyr:

- Alle boliger **skal** ha manuelt slokkeutstyr som kan benyttes i alle rom. Det er bruker som har ansvar for vedlikeholdet og kontrollen av brannslokkingsutstyret i boenhetene.
- Med vedlikehold menes blant annet:
    - Foreta kontroll av pulverapparatet minst én gang i året, se at manometernålen står på grønt. Med jevne mellomrom (eller minst én gang i året) bør apparatet snus opp ned for å fordele pulveret jevnt. Sjekk at splinten er på plass, pass på at apparatet blir etterfylt etter bruk.
- Det beste slokkemiddelet er vann, husbrannslange anbefales! Vann er rent og effektivt, og det finnes i ubegrensede mengder. Over 90 prosent av boligene har pulverapparater. Dette er et meget effektivt slokkemiddel, men vær klar over at rengjøringskostnadene er betydelig større enn ved bruk av vann og at etter 18 sekunders effektiv slokking er apparatet tomt. Et annet effektivt slokkemiddel er skum. Det gir minimale følgeskader, men har også begrenset mengde skum i apparatet.
- Borettslaget sørger for at det foretas fysisk kontroll og vedlikehold av pulverapparat hvert femte år.

Ta kontakt med styret hvis det er oppdaget feil eller mangler på brannvernutstyret.

4.1.7 Rømningsveier

Rømningsveiene skal til enhver tid være ryddige og fri for hindringer. Brukerne har ansvar for å holde rømningsveiene ryddige, og ikke hindre framkommelighet for brannvesenet eller andre redningsbiler.
Det er ikke tillatt med stoler, bord, løse løpere eller annet brennbart material i firkanter og trappeganger.

4.1.8 Branninstruks:
Branninstruksen henger ved inngangsdøra.

4.1.9 Oppbevaring av brannfarlig væske og liknende
Brannvesenet tillater ikke oppbevaring av propanflasker, bensinkanner og lignende i kjellerbodene. Det bør også begrenses til et minimum i garasjene.

4.2 Elektriske anlegg og utstyr

Rundt 40 % av alle husbranner skyldes feil og mangler ved det elektriske anlegget eller utstyret. Herunder også feil bruk av anlegget og utstyret. Derfor må vi ha en særlig oppmerksomhet mot alt som har med det elektriske å gjøre.

Borettslaget er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. For anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som den enkelte har etter lov og forskrift.

Andelseier/beboer må selv sørge for at det innenfor leiligheten (fra sikringsskap, inklusive sikringer og sikringselementer) blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold. Det elektriske anlegget i leiligheten skal til enhver tid tilfredsstille gjeldende sikkerhetskrav. Borettslaget har utarbeidet en sjekkliste som beboerne kan bruke for sin årlige kontroll. Feil og mangler må rettes snarest, og det er beboeren/andelseieren som må dekke kostnadene ved reparasjon og vedlikehold.

Som hovedregel vil det være krav om at autorisert installatør utbedrer feilene. Alle installatører plikter å skrive ut en samsvarserklæring etter utført arbeid, der de bevitner at arbeidet er utført i samsvar med gjeldende regler. Styret anbefaler beboerne ikke å betale regningen før samsvarserklæring er mottatt. Samsvarserklæringen er viktig dokumentasjon ved seinere forsikringsoppgjør, ved salg og andre tilfeller.


www.bre.oslo.kommune.no
Huskeliste for ditt hjem
HVA BØR DU VITE DER DU BOR?
• Gjøre deg og de andre kjent med rømningsveiene
• Forvisse deg om at røykvarslere virker
• Vite hvor slokkeutstyret er og hvordan det fungerer.
NB! Pulverapparater skal kontrolleres av sakskyndige hvert 5. år (skumapparater hvert 2.år) og ha service eller byttes ut hvert 10.år (skumapparater hvert 5.år). Husbrannslange bør kontrolleres med jevne mellomrom (sjekk for sprekker, skru på vann, sjekk trykk). Oversikt over kompetente virksomheter som foretar kontroll/service finnes på våre hjemmesider.
• Hvem gjør hva i en nødsituasjon?
• Viktige nummer: 110 brann, 112 politi, 113 ambulanse
VED BRANN MÅ DU:
• REDDE deg selv og andre mennesker som er i fare
• VARSLE brannvesenet, fortell: - HVOR er dette (adresse)
- HVA har hendt
- HVEM er det som ringer
• SLOKKE med nærmeste slokkemiddel (hvis mulig)
• BEGRENSE brannen. Lukke dører og vinduer (hvis mulig)
• VEILEDE brannvesenet fram til brannstedet
ALARMNUMMERET TIL BRANNVESENET ER:
110
I tjeneste for å redde liv
Brann- og redningsetaten

4.3 Sjekkliste for egenkontroll av brannsikkerhet egen i leiligheten.



Kilde: http://www.brann-og-redningsetaten.oslo.kommune.no/publikasjoner/brosjyrer/

4.4 Sjekkliste for egenkontroll av det elektriske anlegget i leiligheten

Sjekkpunkter	**Ja**	**Nei**
o Er låsen på sikringsskapet i orden og nøkkelen på plass? Sørg for at uvedkommende ting ikke oppbevares i skapet, og at kurser/brytere er merket og lett å lokalisere.		
o Sjekker du om sikringene dine er skikkelig tilskrudd én gang i året? *(gjelder gamle sikringsskap hvor sikringene byttes når de går)* Dette bør du gjøre før det blir vinter/kaldt ute. **Hvis sikringselementene er unormalt varme - kontakt en autorisert elektroinstallatør.**		
o Trekker du ut støpselet på forbruksapparatene dine etter bruk? For eksempel kaffetrakter, brødrister, hårføner etc.		
o Skrur du av TV-apparatet med av/på knappen hver kveld? Det oppstår ofte feil i slike apparater pga. svikt i loddinger/kretskort, som kan føre til brann. Antenne/strømledninger bør dras ut når du reiser på ferie. (pga. tordenvær).		
o Elektriske ledningsopplegg bør etterses med jevne mellomrom. Gjør du det? Se/kjenn etter om noe er unormalt varmt (varmegang), slitte brytere og stikkontakter (slappe "fjærer"), tørre og sprø ledninger, og om ledningene til forbruksapparatene er i orden. **Ved feil på den faste installasjonen, kontakt autorisert elektro-installatør.**		
o Er noen av dine panelovner/gjennomstrømningsovner tildekket? Dette er en av de største årsakene til brann. Sjekk dette jevnlig. Fjern alt som tildekker ovnene. Tørk **ALDRI** klær på ovnen.		
o Har det hendt at du har glemt å slå av platen på komfyren? Det finnes utstyr (komfyrvakt) på markedet for å koble ut komfyren hvis du skulle glemme det. (Distré/glemske kan ha krav på å få dekket utgiftene til komfyrvakt. Ta kontakt med Hjemmehjelpstjenesten i tilhørende kommune eller bydel for å få en vurdering.)		
o Bruker du vifteovner som permanent varmekilde? En vifteovn skal bare brukes under tilsyn. Når den brukes, skal den stå stødig og må ikke plasseres for nær brennbare ting. Filteret må renses regelmessig for støv.		
o Bruker du sterkere lyspærer i lampen enn det den er beregnet for? Se etter brunsvidde skjermer. En 100W lyspære kan ha en overflate temperatur på over 200° C!		
o Bruker du skjøteledning til annet enn lamper? (F.eks. varmeovner) Dette bør du ikke gjøre. Skjøteledninger tåler i de fleste tilfeller mindre strøm enn kablene i den faste installasjonen. En skjøteledning skal kun brukes i de rom de er tilkoblet i og er å betrakte som midlertidig installasjon. **Bruker du skjøteledning som fast installasjon kontakt autorisert elektroinstallatør for å få montert flere faste stikkontakter.**		
o Renser du jevnlig lofilteret i tørketrommelen din? Filteret bør renses ofte, helst etter hver gang den brukes. Tett filter kan forårsake brann i tørketrommelen. Dette gjelder også filteret i kjøkkenventilatoren.		

5. Varme og ventilasjon

5.1 Ventilasjonsanlegget, funksjon

Se dokumentet vi fikk i fra Gardermobanen i forbindelse med arbeidet de gjorde på blokkene. Dette dokumentet ligger på hjemmesiden og i infopermen i kjellerne i hver blokk. Se også punkt 6.1.3

5.2 Hvilke klokkeslett skrus ventilasjon på og av?

Ventilasjonsanlegget har to deler. Dagligventilasjon og forsert ventilasjon.
Daglig ventilasjon går med full hastighet mellom kl 07.00 og 09.30. 2/3 hastighet mellom kl 09.30 og 15.00. Full hastighet mellom 15.00 og 19.00. 2/3 hastighet mellom 19.00 og 07.00
Forseringsventilasjon går kun på kveld/natt fra kl 22.30 til kl 07.00. Forsert ventilasjon er et anlegg som skal gjøre at vi ikke trenger å lufte via vinduene.
Ventilasjonsanleggene er i tillegg styrt av utetemperaturen. Utetemperaturen overstyrer klokkeslettene over og derfor vil avvik på kun forekomme.

5.3 Hvordan styre og lufte radiatorene.

Det er installert automatisk lufting av radiatorene. Derfor skal ikke beboerne lufte radiatorene selv.

5.4 Når skrus varmen på og av (høst/vår)

Varmen styres av utetemperaturen via systemene til fjernvarme leverandøren.

5.4 Informasjon om fjernvarmen

Vi er koblet til fjernvarmen via Akershus Energi Varme AS som er et heleid datterselskap av Akershus Energi AS. Selskapets virksomhet er leveranse av fjernvarme og fjernkjøling basert på fornybare energikilder og utbygging av fjernvarme - og fjernkjølenett innenfor selskapets konsesjonsområder.
Akershus Energi Varme har konsesjon for utbygging av fjernvarme i området Strømmen/Lillestrøm/Kjeller og Skedsmokorset i Skedsmo kommune og Sundet i Eidsvoll kommune.

6. Rehabilitering / oppussing

Styret har valgt å innskjerpe husordensreglene vedrørende oppussing av leiligheter. Det skal nå søkes styret om tillatelse til ombygging av leilighet. Ved ulovlig ombygging og endringer i leiligheten kan det medføre stor sjenanse for naboer over og under. Ombygging kan la seg gjøre, såfremt det sendes søknad til styret, og det legges ved plan i tråd med gjeldende byggeforskrifter for hvordan elektrisk arbeid og vann og avløp er tenkt gjennomført.
Begrunnelse for disse innskjerpinger er at i de senere år har det vært utført en del ombygging av leiligheter som har fått konsekvenser for borettslaget. Det har vært en del arbeid som ikke tilfredsstiller myndighetenes krav til utførelse.
Man skal alltid følge norsk lov og de retningslinjer som gjelder ved rehabilitering/oppussing. Dette kapitelet er ment for å presisere hva du kan gjøre og hva du ikke kan gjøre. Det er ikke slik å oppfatte at det som ikke står her er lov. Det anbefales å ta kontakt med styret hvis man har spørsmål og få en skriftlig bekreftelse fra styret på at de tenkte løsninger er i orden.
Krever planene konsulentbistand vil styre informere om dette og kostnadene må dekkes av andelseier.

6.1 Oppussing

6.1.1 Hva kan du pusse opp selv

- Det kreves at det er godkjente håndverkere som utfører elektrisk-, rør- og våtromarbeid.
- Utførende part må ha ansvarsforsikring på minimum 4 millioner NOK
- Krav til dokumentasjon, Styret krever at samsvarserklæring på el. arbeid i leiligheten, ved arbeid på bad/toalett og rørarbeid.
    - Hva er en samsvarserklæring? Det er en erklæring som dokumenterer at et stykke arbeid er utført ihht. gjeldende forskrifter, lover og normer. Det skal underskrives av den som utfører arbeidet for firmaet som har utført jobben hos deg. Privatpersoner kan ikke skrive samsvarserklæring.

- Det er ikke lov å male dørkarmene på brannklassifiserte dører (leilighetsdører). Dette pga karmen kan ha en ”fuge” som skal utvide seg ved brann og tette i mellom karm og dør. Ved overmaling av denne ”fugen” vil funksjonen til fugen ikke lenger være tilstede. Det vil medføre at ytterdøren ikke lenger tilfredsstiller brannkravene.

6.1.2 Hva må du søke styret om godkjennelse for

Det skal søkes styret om tillatelse for å rive vegger i leiligheten. Søknaden må godkjennes før arbeidet kan startes.
Unntak for denne reglen er vegg i mellom soverommene og mellom stue og lille soverom.

Ved utskifting av egen ytterdør skal styret kontaktes for godkjenning av dør og arbeid.

6.1.3 Ventilasjonsanlegg

Det er ikke lov å fjerne, tette eller gjøre endringer på ventilasjonsanlegget. Dvs at det ikke er lov å skifte ut noen av ventilene som fører luft inn eller ut av leiligheten. Unntak fra denne reglen kan kun gjøres i tilfeller der andelseier ber styret om å engasjere en fagkonsulent til å

foreta en befaring før ombygging som kan fastslå om løsning eller om ombyggingen er i henhold til gjeldende forskrifter og at ventilasjonsanleggets egenskaper er opprettholdt. Kostnader i forbindelse med å engasjere en fagkonsulent og endringer/justeringer av anlegget må betales av andelseier. Når dette er på plass kan styret gi dispensasjon fra denne regelen. Styret står fritt til å kreve at andelshaver dekker kostnader forbundet med å reparere/justere anlegget ved ikke godkjente endringer.
De som har montert avtrekkskanal mellom ventilator og ventil, eller vifte direkte på avtrekksventilen, må umiddelbart sette dette tilbake i original stand.

6.1.4 Våtrom

Det skal søkes styret om tillatelse for rehabilitering/oppussing av våtrom.
Hver oppmerksom på punkt 6.1.3 Ventilasjonsanlegg.

Borettslaget krevet at arbeid med membran, rørarbeid og elektrisk arbeid utføres at godkjent firma.
Etter endt arbeid skal følgende dokumentasjon sendes uoppfordret til styret:
Samsvarserklæring på membran, rørarbeid, elektrisk arbeid

6.1.5 Elektrisk arbeid

Ved endringer på det elektriske anlegget skal styret ha samsvarserklæring fra elektrikeren som har utført arbeidet.
Er det laget gjennomføringer ut mot fellesareal skal disse tettes iht. gjeldende brannforskrifter. Dokumentasjon på dette skal overleveres styret senest 3 uker etter arbeidet er utført

6.1.6 Kjøkkenvifta og avtrekksvifter må ikke kobles til ventilasjonsanlegget.

Det skal benyttes kullfilter på kjøkkenventilator og den skal ikke kobles inn på/mot avtrekket til ventilasjonsanlegget. På bad er det ikke lov å koble vifte til avtrekket.

7. Annen informasjon til beboerne

7.1 Parkering

7.1.1
Parkering på gårdsplassen og i innkjørsel er ikke tillatt. Misbruk vil medføre borttauing for eiers regning (se egen skilting). Gjesteparkeringen er kun for gjester til beboere i Ole Bullsgate borettslag. Den kan under ingen omstendigheter brukes som en parkeringsplass nr 2.
Styret står fritt til å definere hva som er misbruk av gjesteparkeringen. Misbruk av gjesteparkering vil medføre borttauing på eiers risiko og regning. Styret presiserer at gjesteparkeringen ikke skal "lånes bort" til venner og bekjente som skal på Åråsen Stadion å se fotballkamper eller andre formål i området

7.1.2 Ekstra parkeringsplass
Alle leiligheter skal ha enten en parkeringsplass ute eller en garasjeplass. Ole Bullsgate Borettslag leier parkeringsplasser av Trekanten 1. Ønsker kan man å leie en ekstra parkeringsplass må man sende en søknad til styret. Når søknaden er godkjent vil man bli tildelt en ekstra parkeringsplass når en blir tilgjengelig. Det er muligheter for å leie andre beboeres parkeringsplass hvis beboerne ikke bruker den selv. Da inngås det avtale direkte mellom beboerne.

7.1.3 Parkering foran garasjene
Beboere har ikke lov og bruke plassen foran garasjen som ekstra parkeringsplass.
Beboere med garasjeplass har anledning til kortere stans foran garasjen, men må ved parkering/stans av bil foran garasjeporten påse at dette ikke stenger andre inne/ute eller er til hinder for andre på garasjetunet, bl.a. søppeltømming.

7.1.4 Kjøp og salg av garasjer
Følgende alternativer gjelder for kjøp og salg av garasjeplass.
Selger og kjøper kan ordne det formelle seg i mellom og kun gi en kopi av salgsavtalen til styret slik at husleie og andre formelle ting blir oppdatert i alle nødvendige registre.

Styret kan arrangere en budrunde for selger. Det skjer på følgende måte:
De som er interesserte må levere inn et skriftlig bud til styret innen oppsatt frist.
Høyeste bud vil få tilbudet om å kjøpe garasjen, så fremt ingen bruker sin ansiennitet.
Beboere med lenger ansiennitet enn den som får tilslag, kan tre inn på høyeste bud

Uansett hvordan salget gjennomføres skal selger av garasjeplass overta biloppstillingsplassen ute fra kjøper.

7.1.5 Strøm i garasje og parkeringsplass
Strømanlegget i garasjer og parkeringsplasser er kun dimensjonert for motorvarmer. Det er ikke lov og benytte strøm anlegget i garasjen og ved P-plass for opplading av el-bilder.

7.2 Vaskeri

7.2.1 Når er vaskeriet åpent

Fellesvaskeriet er stengt juleaften og nyttårsaften i tillegg til alle røde dager.
Vaskeriet har følgende vasketider:
Mandag – Fredag: 0800 – 1200, 1200 – 1600 og 1600 – 2000
Lørdag: 0800 – 1200 og 1200 – 1600
Tørkesnorene i uteområdet kan ikke benyttes på røde dager.
Det er forbudt å bruke maskinene utenom disse tidsrom.
De som har siste vasking for dagen kan ha klær hengende i tørkerommet frem til neste vaskeperiode. Ingen beboere har rett til å bruke vaskeriet utover overnevnte tidsrom eller fjerne andres klær fra maskiner eller vaskeriet. Det er ikke tillatt for utenforstående å benytte vaskeriene, eller at det foreta vask for slike. Misbruk av vaskeriet skal meldes styret skriftlig.

7.2.2 Plikter ved bruk av vaskeriet

De som benytter vaskeriene er forpliktet til å sette seg inn i alle gjeldende bruksanvisninger. Skjødesløs behandling av utstyr vil medføre økonomisk ansvar.

Alle benyttende maskiner, samt gulv, sluk og renner skal rengjøres etter bruk.

7.2.3 Reservasjon av vasketid

Det er viktig at beboerne flytter eller fjerner hengelåsen sin når de er ferdig med å vaske. Man kan ikke reservere vasketid mer enn 30 dager frem i tid. Det er kun tillatt å ha en hengelås og reserve en vasketid omgangen.

7.3 Diverse

7.3.1 Oppgangskasse

- Hver blokk skal ha en kasserer for oppgangskassen. Månedlig avgift blir innkrevd gjennom felleskostnadene og overføres den enkelte oppgangskasse en gang årlig. Midlene styres internt i hver blokk og benyttes i det vesentlige til beplantning og sosiale tiltak.
- Det skal utarbeides regnskap for oppgangskassen årlig. Kasserer velger hvert år to beboere til å revidere regnskapet og kontrollere kassen. Disse forutsettes å ikke inneha verv i forhold til styret. Kopi av årsregnskapet fordeles til samtlige andelshavere innen 15. februar påfølgende år, med kopi til styret.

7.3.2 Orientering om kjellermøter, allmannamøter og generalforsamlinger.

- Tillitsvalgt i hver enkelt blokk har et mål om å holde minst 4 kjellermøter jevnt fordelt utover året.
- Det er ønskelig med et allmannamøte i året.
- Det avholdes en ordinær generalforsamling engang pr år. Ved gitte tilfeller kan det bli avholdt ekstraordinær generalforsamling.

7.3.3 Dugnad
Alle blokkene har minst en dugnad hvert år. Det er som oftest en dugnad i forbindelse med at containerne kommer etter påske. Alle beboere er moralsk forpliktet til å delta i en eller annen form. Dugnadene organiseres av oppgangstillitsvalg i hver blokk

7.3.4 Informasjon om TV, internett, telefoni.
GET leverer kabel-TV til borettslaget som er inkludert en grunnpakke i husleien. Utover det står beboerne fritt å bestille tilleggstjenester av GET. GET kan levere flere kanalpakker, forskjellige dekodere, internett og telefoni. GET vil fakturere hver enkelt for tilleggstjenester utover grunnpakken.
GET - telefon: 02123
Når du flytter tar du med utstyret fra GET og lever det en butikk som har avtale med GET. Kontakt GET for å få opplyst hvor nærmeste er. De vil da registrere at du har levert tilbake utstyret. For nye beboere, dere må henvende dere til samme sted og si at dere har flyttet inn borettslaget og ønsker en ny get-boks.
Ingen må gjøre inngrep i kabel-TV-anlegget, som å skru av deksel på antennekontakt eller foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake skade på kabel-TV-anlegget.
Parabolantenne er *kun* tillatt om den plasseres på balkonggulv og ikke er synlig over balkongkanten. Det er med andre ord ikke tillatt å montere parabol på murvegg.
Det er ikke lov skru den fast til gulvet. Gjennomføring inn til leilighet må branntettes ihht gjeldene regler og dokumentasjon må overleveres styret.

7.3.5 Grilling.
Det er kun tillatt å bruke elektrisk og gassgrill på balkongen. Styret anbefaler elektrisk grill. Det kan ikke oppbevares mer enn 5 kg propan(liten beholder) på balkongen. Beholderen skal være i kompositt materiale. Ved grilling må brannslukningsutstyr være innen rekkevidde fra grillen. Balkongvinduene må stå oppe slik at røyk og lukt trekker ut i frisk luft. Brennbart materiale må plasseres i sikker avstand fra grillen. Grilling må skje på en slik måte at det ikke er til fare for personer eller eiendeler.

Ved grilling ute på platting er det grillers ansvar å påse at ingen kan komme til skade pga grillingen. Vær spesielt oppmerksom på barn som befinner seg ute. Grillen skal ikke forlates før den er kald og det er grillerens ansvar å rydde vekk etter seg.

7.3.6 Byggeår og størrelse på leilighetene
Stortingets vedtak om ny metode for fastsettelse av likningsverdi på boliger, ref. brev fra Skatteetaten av 30.08.2010. I følge BORI er følgende opplysninger som stå i skjemaet:

Boligtype = *Leilighet*
Byggeår = *1965*
Størrelse = *68m*^{2}

Dette gjelder for alle andelseiere/leiligheter.

7.3.7Hvilke vaktmestertjenester vi kjøper.

Borettslaget har ingen vaktmestertjeneste for beboere.

Vinteren:

Styret inngår avtale med firmaer som utfører snømåking og strøing i inngangsparti, foran garasjer.

Sommeren:

Styret inngår avtale med firmaer som utfører klipping av gress og hekkene.

Hele året:

Styret inngår avtaler med firmaer som utfører kontroll av bygningsmessige forhold. Som blant annet ventilasjonsanlegget og tekniske rom.

7.3.8 Vasking av biler.

Hver blokk skal ha en høytrykksspyler som alle kan bruke.

Når man vasker biler eller andre ting foran garasjene må man påse at vannet renner ned mot kummen og ikke inn i mot garasjene.

7.3.9 Skilt til dør, ringeklokke og postkasse

Ringeklokker og postkasser i blokkene skal være merket med navn på standard skilt. Styret ordner med bestilling av skilt til beboerne. Borettslaget betaler skilt for nye andelseiere. Det anbefales at også inngangsdører merkes med navneskilt. Dette må hver enkelt ordne selv.

7.3.10 Nummerering av leilighetene.

Ved generalforsamling for eksempel. Skal det benyttes andelsnummer. Ikke alle vet hvilket andelsnummer de har. Dette skal stå i papirene dere fikk i forbindelse med kjøp av leiligheten. Slik finner du ut hvilke andelsnummer leiligheten din har;

SSBnummer/andelsnummer Leilighet 101 i nr. 38 er andelnr 1, leilighet 102 i nr. 38 er andelnr 2, leilighet 103 i nr. 38 er andelnr 3 osv.

101 i nr 40 er andelsnr 33, 101 i nr 42 er andelsnr 65 og 101 i nr 44 er andelsnr 97

8. Endringsskjema

Dette skjemaet inneholder endringer som er gjort i mellom de forskjellige versjonene. Når det er gjort og hvem som har utført de.

Dato	Fra versjon	Ny versjon	Hva har blitt endret.	Utført av
01.03.14	2	3	Kapitel 2, 2.4.1, 2.4.6, 2.4.7	Per Arild Olsen
			Kapitel 4, 4.1.2, 4.1.3, 4.1.4, 4.1.5, 4.1.6, 4.1.7, 4.1.8, 4.1.9	Per Arild Olsen
			Kapitel 7, 7.1.5, 7.3.7	Per Arild Olsen

MIDLERTIDIG INNFLYTNINGSTILLATELSE

meddeles herved for

. 8 etg.. boligblokk ..... adr. : Ole Bullsgt.. 44.. Lillestrøm..

gnr..81..... bnr..1717..... i Skedsmo

Eier : Lillestrøm BBL.....Postadresse: A..Kiellandsgt..10.. Lillestrøm.

Anmerkninger:.. Innvendig gjenstår noe småarbeide.....

. Utvendig må boligblokken males.....

. I tilfluktsrommet skal nødutgangen merkes og luke (nødutgang) samt

. luftinntaksrør for luftventilator rustbehandles.....

.....

.....

.....

.....

Gjenstående arbeider må utføres og ferdigbesiktigelse avholdes innen ...2..... år fra dato

Skedsmo komm. bygningskontroll, den 2.aug.1965

.....
for Bygningssjefen
A.Lund.

.....
Bygn.kontrollör
S.Bangsund.

SKEDSMO KOMMUNE

VEDLEGG 0 1

NSB Gardemobanen A/S
Karl Johansgt. 7
048 Oslo

NSB Gardemobanen A/S
22 DES. 1997
Saksnr: 97/47-563 Sb:
Gnr: 319 Bnr: 1717

FERDIGATTEST

I medhold av plan- og bygningslovens § 99 meddeles ferdigattest for:

Arbeidets art: Ventilasjonsanlegg B.sak nr.: 924-925-926-927/95

Byggherre: Ole Bullsgate Borettslag

Byggeadresse: Ole Bullsgate 38-44 G.nr.:81 Bnr:1717

Byggets gr.flate: -

Bruksareal: Brutto gulvareal:

Tatt i bruk: Midlt.innfl.dato: 10.07.96

Merknader:
Dokumentasjon på at kanaler gjennom branncellebegrensede bygningsdeler er tettet med brannklassifisert masse innsendes.

Skedsmo Bygningsråd, den 16. desember 1997

Svein Bangsund
Bygningssjef

Odd Arnesen
Vvs-inspektør

Kopi til:
Ansvarshavende

SKEDSMO KOMMUNE

Ole Bullsgate BRL
Ole Bullsgt. 38
2000 Lillestrøm

FERDIGATTEST

I medhold av plan- og bygningslovens § 99 meddeles ferdigattest for:

Arbeidets art: Innkledning av balkonger B.sak.:924-925-926 og 927/95

Byggherre: Ole Bullsgate BRL

Byggeadresse: Ole Bullsgt.38-40-42 og 44 G.nr.:81 Bnr:1717

Byggets gr.flate: ikke forandret

Bruksareal: ikke forandret

Tatt i bruk: 1996 Midlt.innfl.dato: 05.09.96

Merknader: Ingen

Skedsmo Bygningsråd, den 4. februar 1998

Svein Bangsund

Bygningssjef

Odd Arnesen

Vvs-inspt.

Kopi til:
Driftsavdelingen
Planavdelingen/Oppmålingsseksjonen
Ansvarshavende

SKEDSMO KOMMUNE

Garasjer, Ole Bullsgt. 38 - 44
Ole Bullsgt. 38 - 44
2000 LILLESTRØM

FERDIGATTEST

I medhold av plan- og bygningslovens § 99 meddeles ferdigattest for:

Arbeidets art: Garasjer B.sak nr.: 601/87

Byggherre: Ole Bullsgt. brl.

Byggeadresse: Ole Bullsgt. 38 - 44 G.nr.:81 Bnr:1717

Byggets gr.flate: 894,5 m^2 Ant.etg.: 1

Tatt i bruk: 23.09.1998

Merknader: Ingen.

Skedsmo Bygningsråd, den 30. september 1998

Jarle Amundsen
Bygningssjef

Bjørn Tore Borge
Avd.ingeniør

Kopi til:
Driftsavdelingen
Planavdelingen/Oppmålingsseksjonen

SKEDSMO KOMMUNE
Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

POSTADRESSE
Postboks 313 2001 Lillestrøm

BESØKSADRESSE
Jonas Lies gate 18 Lillestrøm

SENTRALBORD
66 93 80 00

TELEFAX
66 93 85 90

Venator AS v/G.H.Leere

DERES REF:	VÅR REF:	SAKSBEHANDLER:	DATO:
	2012/3550	Helge Mosand Haakonsen	13.08.2012

Saksnr.:2012/3550
Vedtaksnr.(DS):

Ferdigattest - ledesystem - gnr 81 bnr 1717 - Ole Bulls gate 38-44

VEDTAK

Ferdigattest
Etter plan- og bygningsloven § 21-10
Tiltakstype, bygningstype og tiltaksadresse
Endring innvendig i bygg - teknisk installasjon / ledesystem - Ole Bulls gate 38, 2000 LILLESTRØM

Gnr: 81	Bnr: 1717	Festenr:	Seksjonsnr:

BRA: (ingen endringer i areal)

Vedtaksnr.	Vedtaksdato	Vedtak
12/414	22.5.2012	Tillatelse til tiltak (ramme- og igangsettingstillatelse)

Merknader:

- Ferdigattest gis på grunnlag av gjennomføringsplan og i henhold til anmodning fra Venator As ved Gunnhild Henriksen Leere datert 9.8.2012.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken.

Opplysning om klageadgang:
Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus innen tre uker fra mottakelsen av dette vedtak, jf. forvaltningslovens Kap. 6 og plan- og bygningslovens § 1-9. Klagen sendes Skedsmo kommune, teknisk sektor, byggesaksavdelingen, Pb. 313, 2001 Lillestrøm. Klagen vil bli behandlet av Skedsmo kommune. Dersom vedtaket opprettholdes sendes saken til Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse. I henhold til forvaltningslovens § 18 jf. § 19 har de som er part adgang til sakens dokumenter. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Iht. frvl. § 42 kan det i klagen anmodes om oppsettende virkning. Dette medfører at vedtaket ikke trer i kraft før klagen er ferdig behandlet hos Fylkesmannen. Beslutning om oppsettende virkning er en prosessuell avgjørelse og ikke et enkeltvedtak. Avgjørelsen kan derfor ikke påklages. Imidlertid kan Fylkesmannen særskilt overprøve kommunens avgjørelse.

Med hilsen

Helge Mosand Haakonsen
rådgiver

Godkjent og ekspedert uten underskrift

SKEDSMO KOMMUNE
Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

POSTADRESSE
Postboks 313 2001 Lillestrøm

BESØKSADRESSE
Jonas Lies gate 18 Lillestrøm

SENTRALBORD
66 93 80 00

TELEFAX
66 93 85 90

Bergliot Karlsen
Ole Bulls Gate 44
2000 Lillestrøm

DERES REF:	VÅR REF:	SAKSBEHANDLER:	DATO:
	2015/21558	Per Henrik Horneman, perh@skedsmo.kommune.no	19.01.2016

Saksnr.:2015/21558
Vedtaksnr.(DS):16/38

Ferdigattest for trappeheis - gnr 81 bnr 1717 - Ole Bulls gate 44

VEDTAK

Driftstillatelse personheis/trappeheis nr. NINR: 6023159804
Etter plan- og bygningsloven § 21-10
Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse
Anlegg, trappeheis, Ole Bulls gate 44, 2000 LILLESTRØM

Gnr: 81	Bnr: 1717	Festenr:	Seksjonsnr:

Vedtaksnr.	Vedtaksdato	Vedtak
DS 15/1009	04.11.15	Tillatelse til tiltak

Merknader:
- Driftstillatelse gis på grunnlag av anmodning om ferdigattest fra TKS Heis Kverneland AS mottatt 18.01.16, samt gjennomføringsplan datert 18.01.16.
- Det vises til eiers ansvar, jf. TEK10 Kap. 16 Sikkerhetskontroll av trappeheis.

Klagerett:
Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Klagen sendes til Skedsmo kommune for vurdering. Dersom vedtaket opprettholdes sendes saken for endelig avgjørelse til klageinstansen som er Fylkesmannen i Oslo og Akershus, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven kapitel 6. Skedsmo kommune er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved eventuell omgjøring av vedtaket. For mer informasjon om klagerett se våre hjemmesider: http://www.skedsmo.kommune.no

Med hilsen

Per Henrik Horneman
Overingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
TKS HEIS KVERNELAND AS Torlandsvegen 3 4365 NÆRBØ

Lillestrøm kommune
Byggesak indre

OLE BULLSGATE BORETTSLAG
Postboks 323
2001 LILLESTRØM

Vår ref.:
BYGG-21/01150-20
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
02.12.2022

81/1717 Ole Bulls gate 38, 40, 42 og 44, ferdigattest for etablering av avfallsbrønner

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	81 / 1717 / 0 / 0
Tiltakshaver:	OLE BULLSGATE BORETTSLAG
Tiltaket gjelder:	Etablering av avfallsbrønner

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Lillestrøm kommune ferdigattest for Etablering av avfallsbrønner.

Grunnlag for behandlingen

Lillestrøm kommune viser til søknad om ferdigattest for avfallsbrønner mottatt 24.11.2022.

Andre opplysninger
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse av 21.02.2022. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.
Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten avslutter saken.

Byggverk, eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Pbl. § 23-3 andre ledd: Ansvarsrett opphører ved utstedelse av ferdigattest. Kommunen kan likevel gi pålegg om retting og utbedring innen fem år etter at ferdigattest er gitt dersom det oppdages vesentlige forhold i strid med lovgivning eller den gitte tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for.

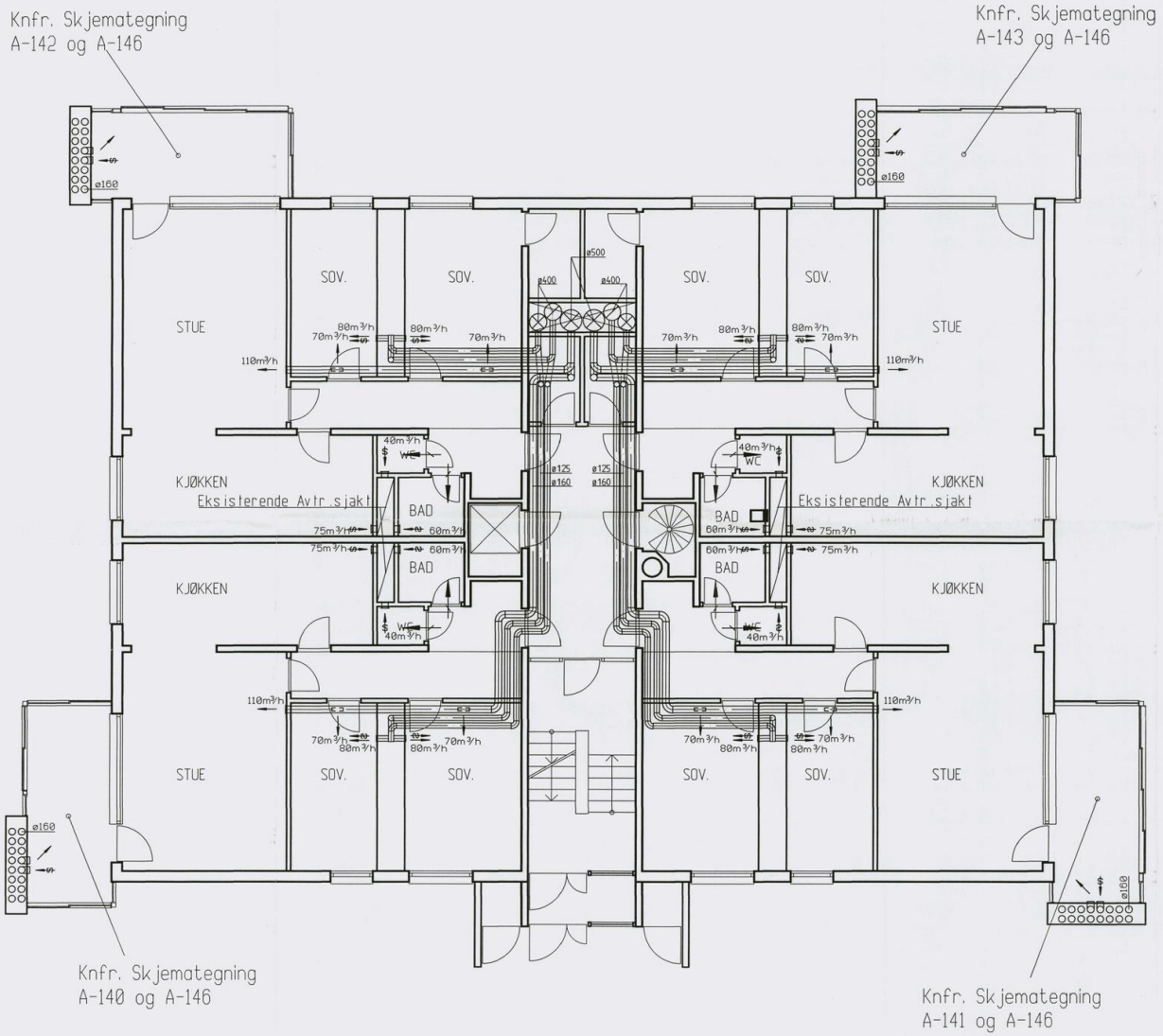
Klagerett
Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Statsforvalteren er klageinstans. Klagen sendes til Lillestrøm kommune.
Etter forvaltningsloven § 42 kan du også be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at du har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Med hilsen

Kristine Østhassel
Seksjonsleder

Paul Barthel
Avdelingsingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.



SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Dlog nr. 2
Sak nr. 925 /19 95

Rev.	Dato	Endring - erstatning	Tegn.	Saksb.	Sign.
.	15.05.95	. Anmeldelsesteqning	.	.	.

Datafil:

NSB Gardermobanen A/S

Dato 15.05.95
Tegn. B. Paulsen
Saksb. T. Vall
Dl. Sign.
PROSJNR: 1800

Kontraktnr. K-01958

Arbeidsfellesskapet MULTICONSULT GRØNER

LUND HAGEM ARKITEKTER AS
GULLIK GULLIKSEN AS

Målestokk: 1:50

Område: BOMILJØTILTAK LILLESTRØM

Erstatn. for

OLE BULLSGATE 38, 40, 42 & 44
TYPISK ETASJEPLAN VENTILASJON

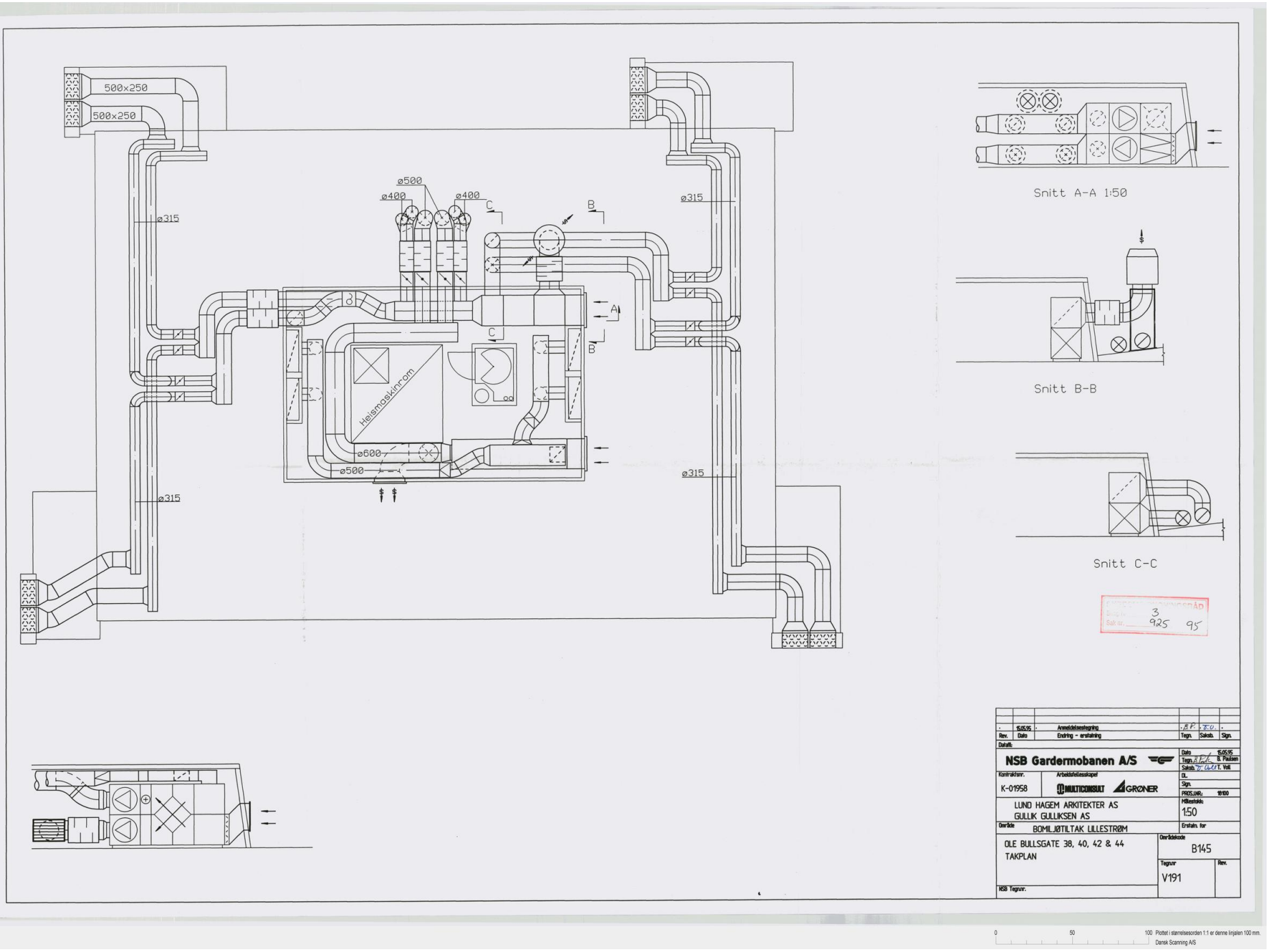
Områdekode: B145

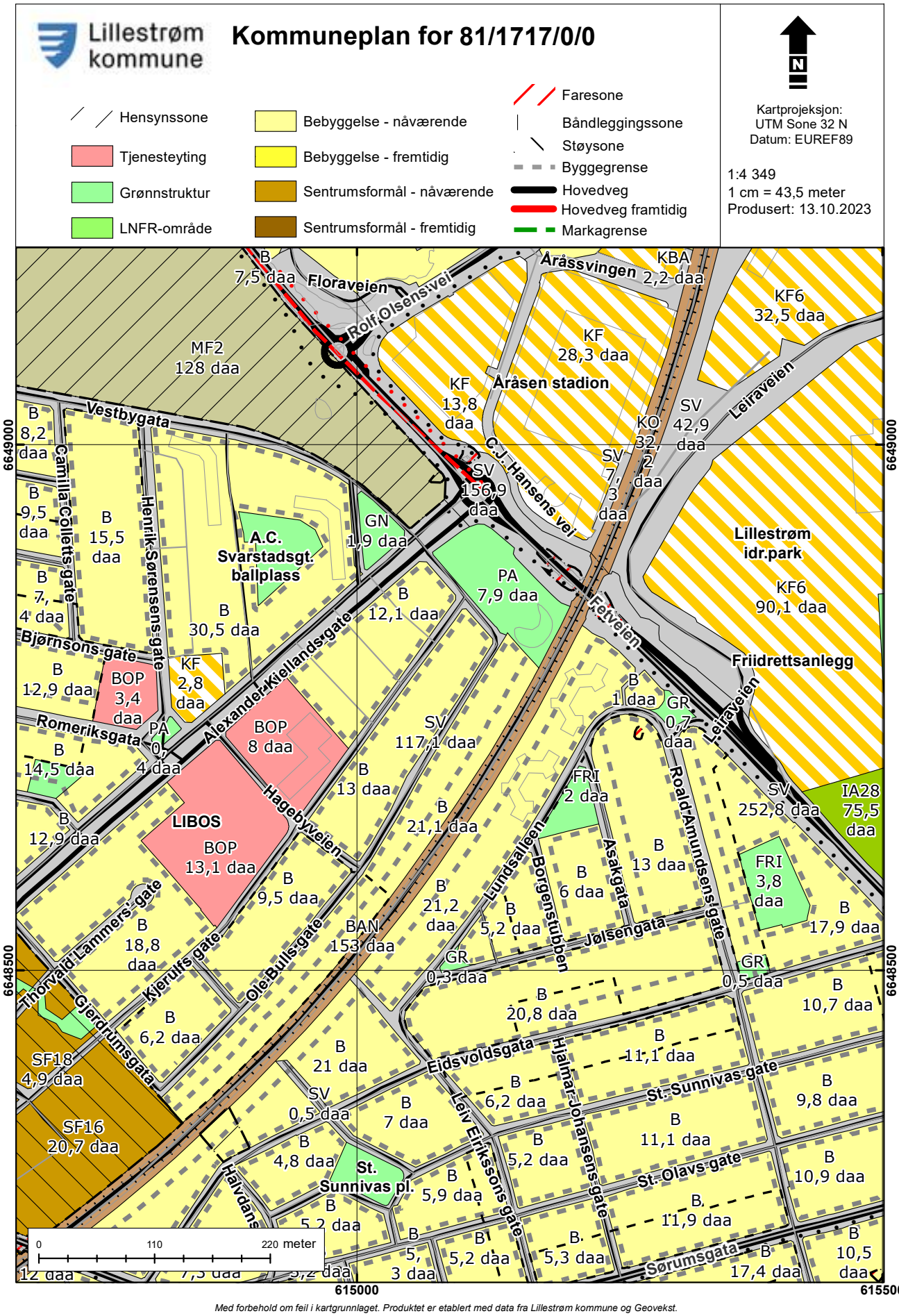
Tegnnr: V190

Rev.

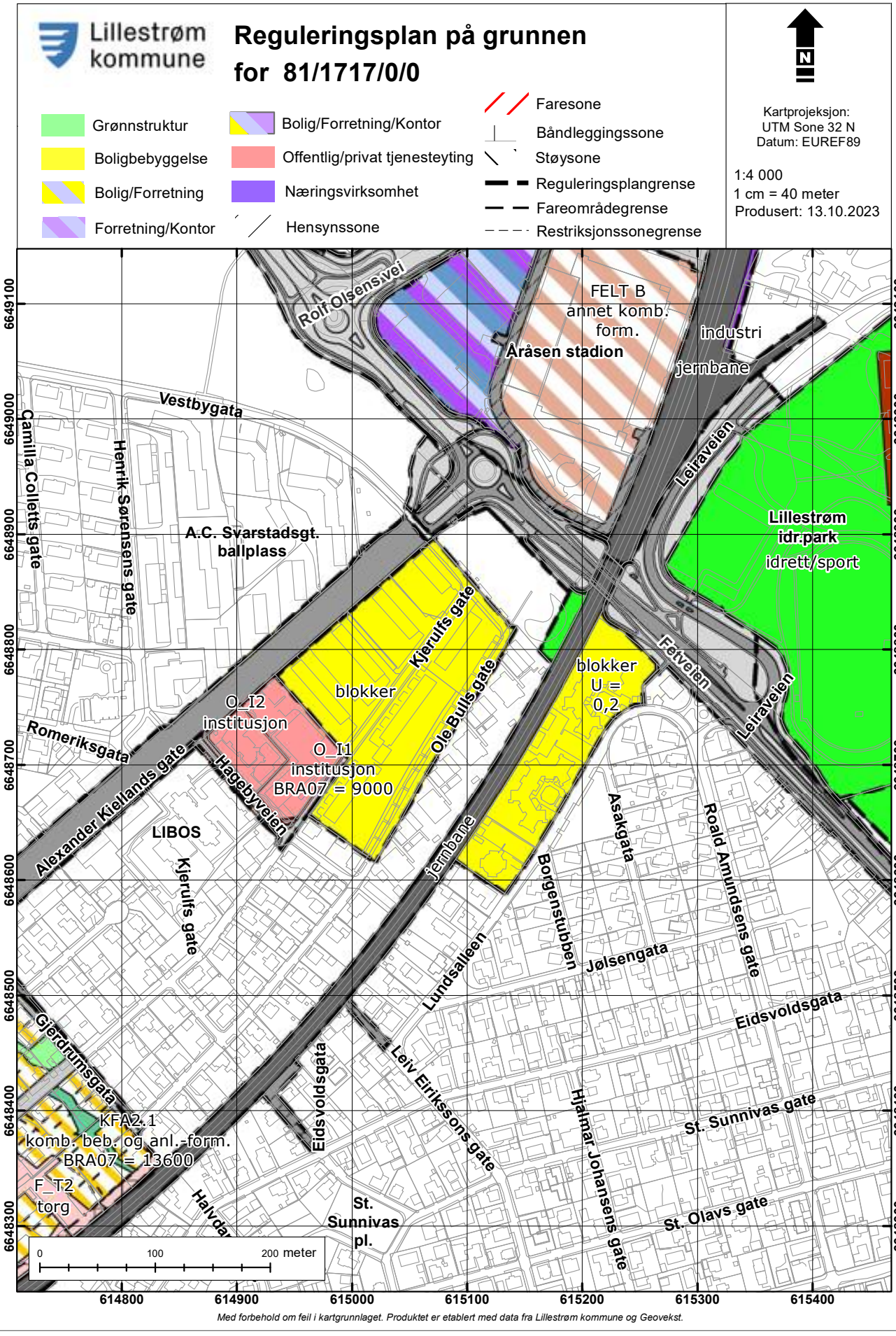
NSB Tegnnr.

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

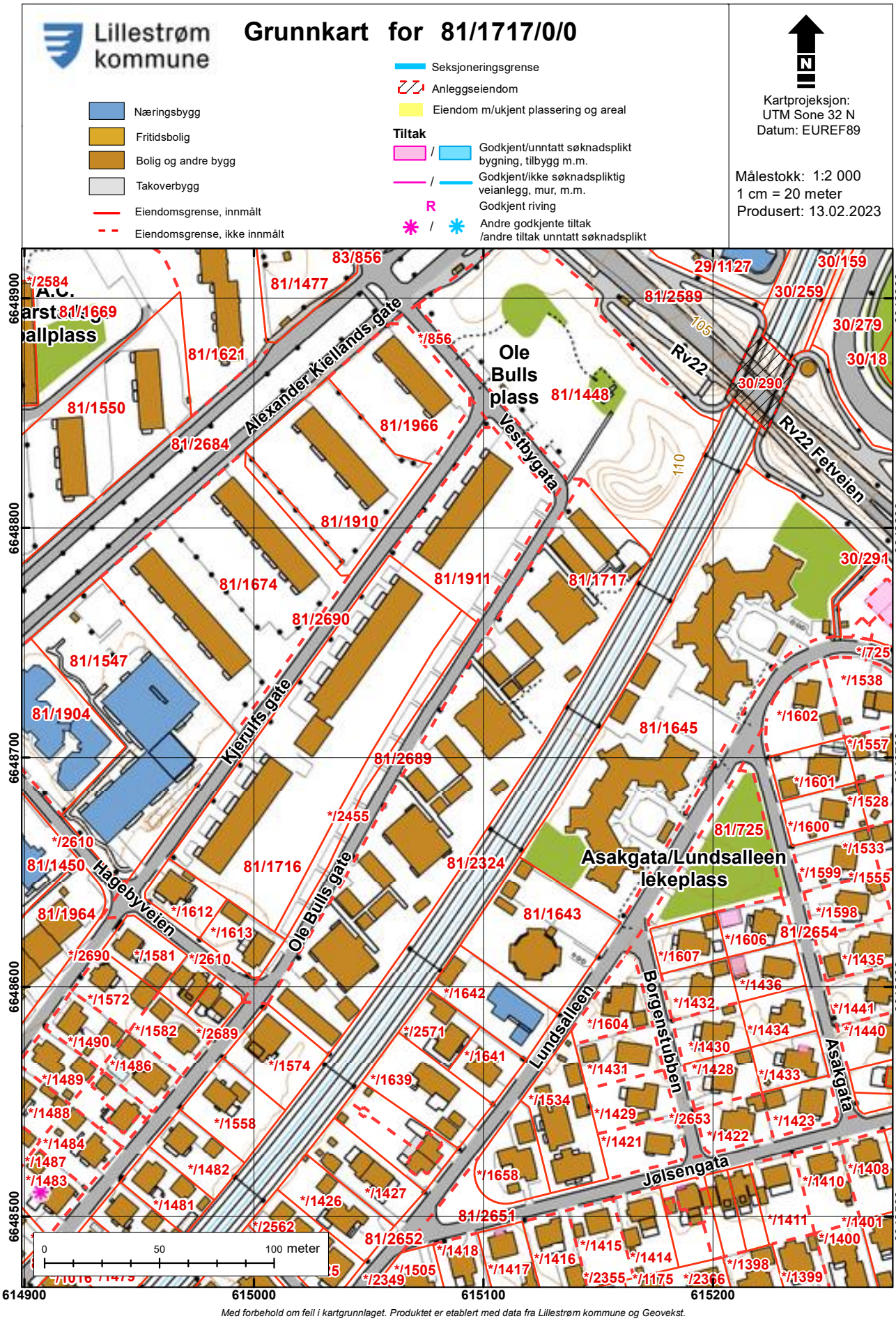

500x250
500x250
ø315
ø315
ø315
ø500
ø400
ø400
C
B
A
C
B
Heismaskinrom
ø600
ø500
Snitt A-A 1:50
Snitt B-B
Snitt C-C
3
925 95
15.05.95 - Anmeldelsestegning
Rev. Dato Endring - erstatning
Dato 15.05.95
Tegn. B. Paulsen
Saksb. T. Vold
Sign.
NSB Gardermobanen A/S
Kontraktnr. K-01958
Arbeidsfellesskapet MULTICONSULT GRØNER
PROSJEKT: 9100
LUND HAGEM ARKITEKTER AS
GULLIK GULLIKSEN AS
Målestokk 1:50
Område BOMILJØTILTAK LILLESTRØM
Erstatn. for
OLE BULLSGATE 38, 40, 42 & 44
TAKPLAN
Områdekode B145
Tegnr V191
Rev.
NSB Tegnr.
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjelen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.



Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.



Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Ledningskart for 81/1717/0/0

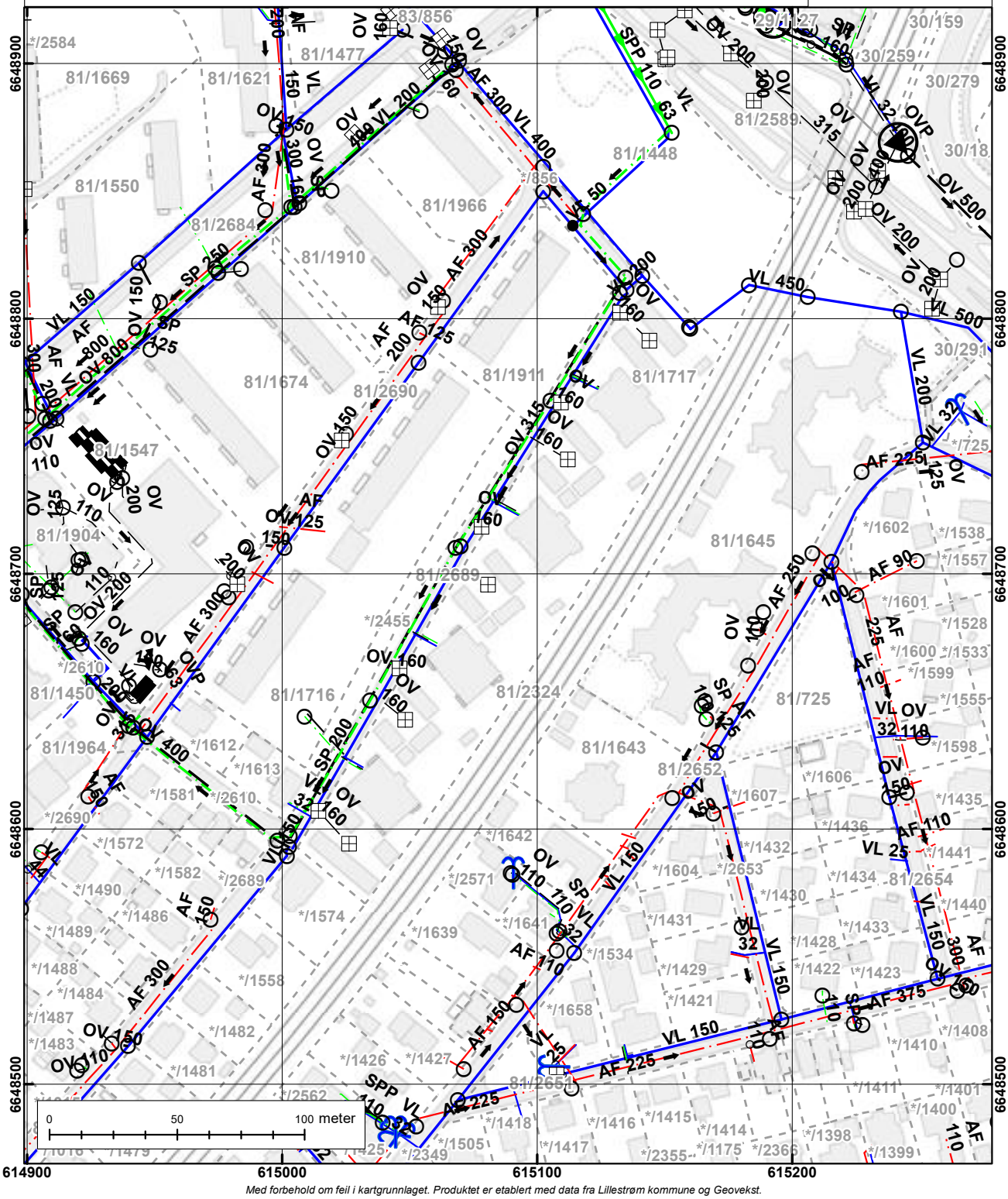
Lillestrøm kommune

- Avløp felles
- Avløp felles privat
- Gassledning
- Overvannsledning
- Overvannsledning privat
- Spillvannsledning
- Spillvannsledning privat
- Overvann pumpeledning
- Overvann pumpledning privat/andre
- Spillvann
- Spillvann privat/andre
- Drensledning
- Fjernvarmeledning
- Fjernkjøleledning
- Spillvann tunell
- Tunell vann
- Vannledning
- Vannledning privat
- Vannledning NSB
- Sigevannsledning
- Fallretning
- Gassledning
- Drensledning
- Brannventil
- Brønn
- Sluk
- Kum
- Basseng
- Renseanlegg
- Sandfangskum
- Septiktank
- Gassksum

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:2 000
1 cm = 20 meter
Produsert: 13.02.2023



Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Kart over veivedlikehold og brøyting for 81/1717/0/0

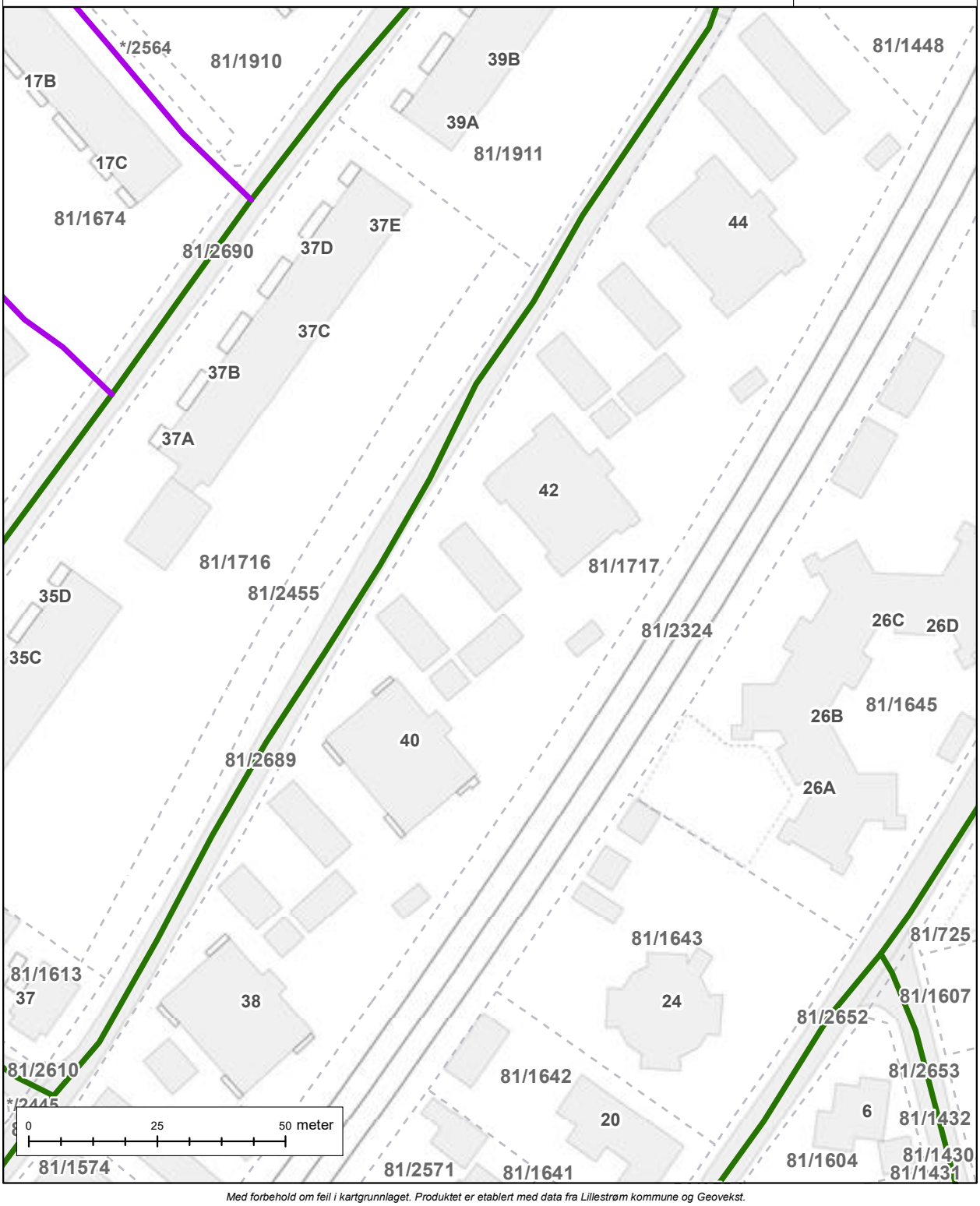
Kartet viser hvilke veier som vedlikeholdes og brøytes av det offentlige (kommune, fylke eller stat).
Grunneier har ansvar for vedlikehold og brøyting av alle andre veier.

- Europa- og riksvei
- Fylkesvei
- Kommunal vei
- Privat vei
- Skogsbilvei
- Stalig g/s-vei, kjøring til eiendom tillatt
- Kommunal g/s-vei, kjøring til eiendom tillatt
- Privat g/s-vei, kjøring til eiendom tillatt

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
1 cm = 10 meter
Produsert: 13.02.2023



Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

1.13/60

REGULERINGSENDRING NORDRE OMRÅDE MELLOM ALEX. KIELLANDSGT. OG HOVEDBANEN

REGULERINGSBESTEMMELSER SOM LILLESTRØM BYPLAN 1945 - 1.0/47:

I hht. ny kommuneplan 2015-2026, vedtatt 10.06.2015, oppheves den del av reguleringskartet som omfatter småhusbebyggelse for «Området mellom Alexander Kiellandsgate og hovedbanen».

«Vedtekter for åpen villabebyggelse», og de delene av «Fellesbestemmelser» som gjelder for dette arealformålet er opphevet i hht. Kommuneplanen av 8. juni 2011.

Vedtekter for den tettere bebyggelse i sentrum og for de bygninger som er vist med samme røde farge i planen.

---

1. Alle bygninger skal være av mur eller jernbetong. De kan innredes til beboelses, forretninger, kontorer, lagerlokaler, mindre håndverksbedrifter og annen virksomhet som ikke medfører ulemper for naboene.

   Industri samt bedrifter og opplag som bygningsrådet finner særlig ildsfarlig eller forbundet med særlige ulemper for naboene, tillates ikke, men skal henvises til industristrøk.

2. Tallene på blokkene i planen angir antall etasjer.

   Byggehøyden, regnet fra planert nivå til overkant gesims, skal ikke overstige 4 m. for 1. etasje, 7,5 m for 2. etasje, 10,5 m for 3. etasje og 13,5 m for 4. etasje.

   Bygninger inntil 4 etasjer skal ha sadeltak eller valmtak. Ens takhelling 22^{o} - 30^{o} må gjennomføres kvartalsvis eller for samme bygningsflukt.

   Takoppbygg eller nedskjæringer i takflatene tillates ikke.

   Innredning til beboelse på loft tillates ikke.

3. Blokkdybden skal ikke overstige 12 m. for 3-etasjes bygninger og for 2-etasjes bygninger i almindelighet ikke overstige 10 m.

   Fløybygninger eller annen bebyggelse i indre del av kvartalene tillates ikke. Dog kan bygningsrådet tillate at der inne i kvartalet kan oppføres sammenhengende 1-etasjes garasjebygg felles for eiendommene i kvartalet.

   Hjørnebygninger skal ha brukket hjørne av minst 3 m. bredde mot gatekryss.
   Det samme gjelder gjerde mot gatekryss.

4. Tørkestativer i det fri skal i hvert tilfelle forelegges bygningsrådet.

5. Det må oppsettes felles antenneanlegg for hver bygning.

6. Søppelforbrenningsanllegg, søppelnedkast eller anordning med utvendig søppelkasser må på forhånd anmeldes til godkjennelse i hvert enkelt tilfelle.

7. Samtlige bygninger i samme byggeflukt skal gis mest mulig harmonisk material- og fargebehandling, som skal forelegges og godkjennes av bygningsrådet.

8. Det må til bygningsrådet innsendes særskilt takplan (med nødvendig oppriss) med angivelse av piper, ventilasjonskanaler, antenner og forøvrig alle anlegg som vil skjære takflatene.

9. Oppsetting av gjerde, gjerdetype og gjerdehøyde, såvel inne i kvartalene som mot gate må på forhånd anmeldes til bygningsrådet. Bygningsrådet kan nekte oppsetting av gjerde.

   Tette bord eller plankegjerder tillates ikke unntagen i særegne tilfeller etter søknad til bygningsrådet.

10. Planerings- og beplantningsplan for anlegget, minst i M. 1: 200 skal foreligge samtidig med bygningstegningene og godkjennes. Utformingen må i hovedtrekkene følge den for området utarbeidede hovedplan.

11. Der må i samtlige blokker kun innredes mest gjennomluftbare leiligheter.

    Det forutsettes at alle gavler som ikke straks dekkes av nabobygning utstyres fasademessig.

Vedtekter for industriarealene.

1. Arealene som er farget violette skal anvendes til industri. Anleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

2. Reguleringsplanen angir bare arealenes begrensning samt de regulerte veier.

   Utbygg nærmere veiene enn 12,5 m fra midte vei tillates ikke. Planen angir ikke tomteinndeling, men hver oppdeling skal på forhånd forelegges bygningsrådet til godkjennelse før salg sluttes**.**

3. Bebyggelsen som skal være ildfast, kan oppføres i inntil 3 fulle etasjer.

4. Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet. Gjerdets plassering, gjerdemateriale, farge og høyde må godkjennes av bygningsrådet.

5. I industristrøk tillates ikke ført opp boligbygg. Bygningsrådet kan dog gjøre unntak herfra, etter at helserådets uttalelse er innhentet.

Vedtekter for murtvang.

Foruten industriområdene og den bebyggelse som er vist med rød farge på planen, ska1 trebygninger ikke oppføres i det område av Nesa som ligger vest for det brannbelte som begrenser Skedsmo og Egeberg Bruks tomter mot øst.

Bestemmelsene om murtvang gjelder også jernbanens område.

De områder som i planen er vist utlagt til mindre bedrifter og verksteder er ikke generelt underlagt murtvang, men bygningsrådet kan hvor det ansees påkrevet, forlange bebyggelse i mur eller betong.

Bygningsrådet avgjør i hvert enkelt tilfelle hva som skal henregnes til mindre bedrifter og verksteder.

For den åpne villabebyggelse innenfor murtvang gjelder vedtektene for åpen villabebyggelse med den avgrensning som bestemmelsene om murtvang medfører. Bygningene skal oppføres i mur eller jernbetong.

Bebyggelsen må ikke ha større grunnflate enn 250 m2 for frittstående murbygninger.

Eldre trebygninger i murtvangsstrøk må ikke påbygges eller underkastes hovedreparasjoner.

Fellesbestemmelser

1. Parsellselger er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som strir mot disse vedtekter.

2. Unntak fra disse vedtekter kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor bygningslovens ramme.

3. Forøvrig gjelder bestemmelsene i bygningsloven og departementets forskrifter og bygningsvedtektene for Lillestrøm.

4. Ved stadfestelse av Lillestrøm byplan 1945 og disse vedtekter bortfaller tidligere gjeldende byplan og alle tidligere stadfestede reguleringsendringer, samt tidligere murtvangbestemmelser.
   Videre oppheves byggeforskrifter av 10/9-1906 samt følgende vedtekter til bygningsloven:

   Vedtekt til bygningslovens § 63 stadfestet 1/10-1934.

   Vedtekt om forandringer av byggeforskriftene av 10/9-1906, stadfestet 14/9-1936.

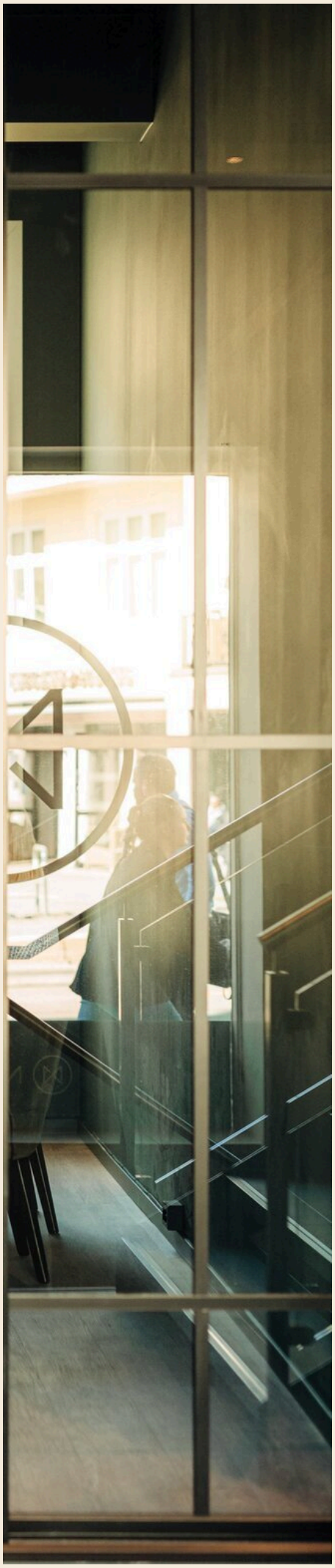
Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe.

Vi kjenner Lillestrøm, Rælingen, Strømmen, Skjetten, Fetsund og Ullensaker godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.



Landstads gate 57, 2000 LILLESTRØM
lillestrom@nordvikbolig.no
482 86 852

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 60-0117/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ole Bulls gate 42 2000 LILLESTRØM
Matrikkel: Gnr 81, bnr 1717 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Eiliv Solheim
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Lillestrøm
e.solheim@nordvikbolig.no
959 72 027



Tobias Nysæther Gulbrandsen
Eiendomsmegler
Nordvik Lillestrøm
t.gulbrandsen@nordvikbolig.no
924 68 385

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: