NORDVIK

Ole Bulls gate 44

2 soverom | 72 kvm | Andelsleilighet

Velkommen til

Ole Bulls gate 44

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Om boligen
15	Nabolagsprofil
17	Tilstandsrapport
33	Egenerklæringsskjema
38	Andre vedlegg
39	Vedlegg
121	Kontaktinfo
124	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
127	Forbrukerinformasjon om budgivning
128	Budskjema

Salgsoppgave produsert 10.04.2026









Nøkkelinformasjon

Moderne og innbydende 3-roms i 4. etasje med heis! Innglasset balkong og p-plass - Vv. og fjernvarme inkl - Sentralt

Prisantydning	**4 700 000,-**
Omkostninger	**9 786,-**
Totalpris	**4 919 569,-**
Fellesgjeld	**209 783,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 328,-**
BRA-i	**72 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1965**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til en lys og innbydende 3-roms leilighet med attraktiv beliggenhet i Lillestrøm. Boligen har en praktisk og arealeffektiv planløsning med romslig entré, to gode soverom og et delikat bad med moderne løsninger. Stuen fremstår lys og luftig med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys, og gir god plass til både sofagruppe og spiseplass. Kjøkkenet er funksjonelt utformet med gode arbeidsflater og oppbevaringsmuligheter, perfekt for både hverdag og sosiale anledninger.

Høydepunkter:
Lys og romslig stue med gode lysforhold
To soverom med gode innredningsmuligheter
Moderne og praktisk kjøkken
Delikat bad med flislagte overflater
Romslig, innglasset balkong
Parkeringsplass
Sentralt, men tilbaketrukket i Lillestrøm
Varmtvann og oppvarming inkludert

Underetasje
Total BRA: 3 kvm



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
60-0145/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Ole Bulls gate 44, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81, bnr 1717 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune
Andelsnr 110 i Ole Bullsgate Borettslag, org.nr. 948482312

Selger
Trine Gullberg Andreassen

Kjøpesum og omkostninger
4 700 000,- (Prisantydning)
209 783,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 909 783,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring 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))
---
4 919 569,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 929 069,- (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: 11 kvm
Totalt BRA: 86 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Entré, stue, kjøkken, to soverom, bad, og gang.
BRA-b: 11 kvm.
Total BRA: 83 kvm.

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

Innhold
4. etasje:
Entré, stue/kjøkken, to soverom, bad

Standard
Leiligheten ønsker deg velkommen med en romslig og innbydende entré med gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko. Herfra ledes du videre inn i boligens naturlige samlingspunkt – en lys og luftig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord, og byr på fleksible møbleringsmuligheter som gjør det enkelt å skape et trivelig og personlig hjem.

Kjøkkenet fremstår moderne og funksjonelt, med gode arbeidsflater og rikelig med skapplass. Her ligger alt til rette for både hverdagsmatlaging og hyggelige sammenkomster. Den praktiske løsningen gir en god flyt mellom kjøkken og oppholdsrom, noe som bidrar til en sosial og åpen atmosfære.

Boligen har to gode soverom med plass til seng og garderobeløsning. Hovedsoverommet fremstår romslig og rolig, mens det andre soverommet egner seg perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor – alt etter behov.

Badet er delikat innredet med flislagte overflater og en praktisk planløsning. Her får du et moderne og lettstelt rom som dekker hverdagens behov på en komfortabel måte.

Dette er en gjennomført og arealeffektiv leilighet med gode lysforhold og en planløsning som utnytter hver kvadratmeter på en optimal måte. Her ligger alt til rette for å trives fra første stund.

Parkering
Leiligheten disponerer en parkeringsplass.

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. Kostnader for dette vil tilkomme.

Bygningssakkyndig
Martin Hoem

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:
Bygningen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, og flatt oppforet yttertak, tekket med takpapp.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Ventilasjon:
Ventilasjonsaggregatet er gammelt, kjøkkenet mangler avtrekk, og frisk lufttilførsel er begrenset.

- Vannledninger:
Begynnende korrosjon er registrert på eldre vannrør og koblinger bak sisternen.

- Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken:
Ingen automatisk lekkasjestopper er montert i kjøkkenet som påkrevd ved installasjon.

- Sanitærutstyr (Bad - 4. etasje):
Manglende drensspalte og økt risiko for lekkasje pga. eldre røranlegg.

- Sluk og tettesjikt/membran (Bad - 4. etasje):
Membranen er gammel, noe som gjør fremtidig funksjon usikker.

- Overflater (Bad - 4. etasje):
Bom i fliser, over halvparten av levetid, høydeforskjell under anbefalt 25 mm.

- Dører:
Isolerglassene krever økt vedlikehold og utskifting, og dørbladet treffer karmen ved åpning.

- Vinduer:
Vinduene krever økt vedlikehold og utskifting grunnet høy alder.

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

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
F - grønn

Oppvarming
Boligen har radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Felles varmtvann.
Varmekabler i bad.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 328,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene fordeles slik:
Felleskostnader: kr 4 896,-
Fryser/strøm: kr 55,-
P-plass: kr 150,-
Stipulerte avdrag: kr 365,-

Stipulerte rentekostnader: kr 862,-
Total: kr 6 328,-

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.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter
De kommunale avgiftene dekkes gjennom felleskostnadene.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 011 873,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 047 491,- 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.

TV/Internett/Bredbånd
TV og internett er inkludert i felleskostnadene.

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. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 209 783,-pr. 31.03.2026

Bank: Handelsbanken 4,95%

Term: 12
Tot Restgjeld: 26 842 541
Andel saldo: 209 783
Løpetid: 01.03.21-30.12.50
Info pr.: 31.03.26

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viste et overskudd på kr. 839 416,-. I 2026 er det budsjettert med et overskudd på kr. 1 297 738,-.

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 innflyttingstillatelse for eiendommen datert 02.08.1965. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede

byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for eiendommen for:
1. Trappeheis datert 18.01.2016.
2. Etablering av avfallsbrønner datert 24.11.2022.
3. Innkledning av balkonger datert 04.02.1998
3. Ledesystem datert 13.08.2012
4. Garasje datert 23.09.1998

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen 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.

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

3205/81/1717:
02.05.2002 - Dokumentnr: 7518 - Erklæring/avtale
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.

Dødsbo
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

· Enkel søknad - og etableringsprosess

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 2 340,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 4 300,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 127 165,- 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 10. april 2026

Megler
Kenneth Andreassen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93863126

Megler 2
Nathasha Pettersen, Kontorsjef / Eiendomsmegler
Tlf. 95481214

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 44

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.)	**10 min**
516 elever, 22 klasser	0.9 km
Kjellervolla skole (1-7 kl.)	**13 min**
304 elever, 14 klasser	1.1 km
Volla skole (1-7 kl.)	**13 min**
253 elever, 12 klasser	1.2 km
Kjeller skole (1-10 kl.)	**6 min**
700 elever, 31 klasser	2.1 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.)	**20 min**
590 elever, 37 klasser	1.7 km
Lillestrøm videregående skole	**12 min**
800 elever, 34 klasser	1 km
Skedsmo videregående skole	**17 min**
1000 elever	1.5 km

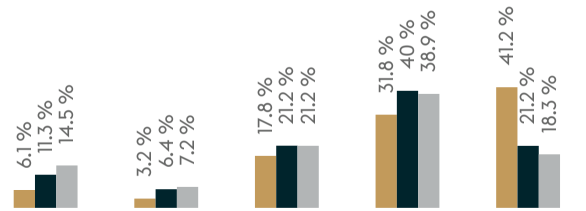
Offentlig transport

Åråsen	**2 min**
Linje 335, 360	0.2 km
Lillestrøm stasjon	**17 min**
Totalt 10 ulike linjer	1.5 km
Oslo S	**25 min**
Totalt 24 ulike linjer	22 km
Oslo Gardermoen	**25 min**

Barnehager

Måsan barnehage (0-5 år)	**8 min**
54 barn	0.7 km
Volla barnehage (1-5 år)	**13 min**
174 barn	1.1 km
Sølepytten barnehage (1-5 år)	**13 min**
16 barn	1.1 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

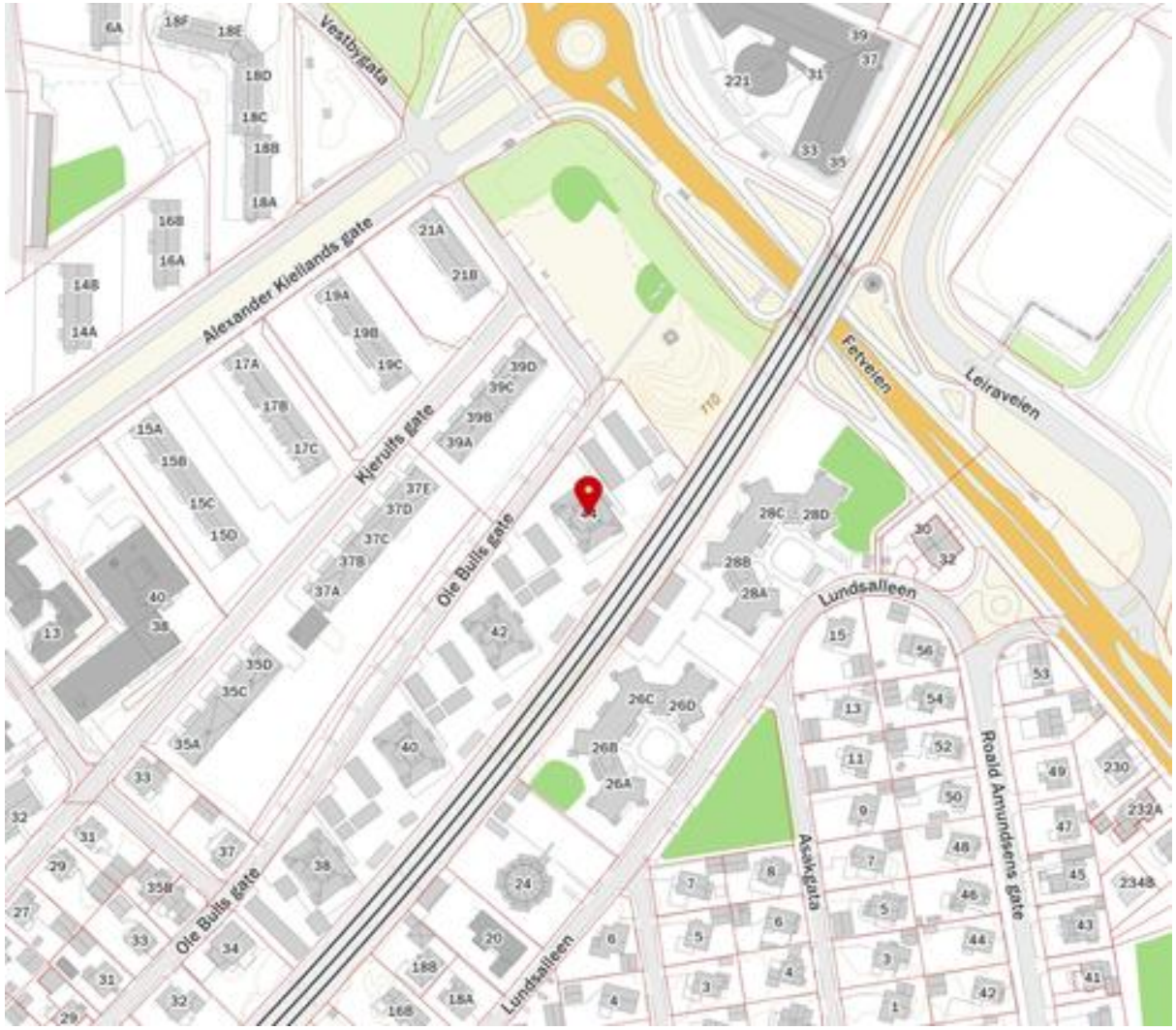
Sport

A.C.Svartstadgt. ballplass	5 min
Åråsen stadion - gressbane (ho...	8 min
Sterkere Trening	11 min
Lillestrøm Arena	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

Ole Bulls gate 44, 2000 LILLESTRØM

Leilighet | Byggeår: 1965 | BRA-i: 72 m²

Kort om rapporten

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

Spesielt for oppdraget

Befaringsdato: 08.04.2026

Andre begrensninger: Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.

Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

TG 0: Ingen avvik.

TG 1: Mindre avvik.

TG 2: Vesentlige avvik.

TG 3: Store eller alvorlige avvik.

TG IU: Ikke undersøkt.

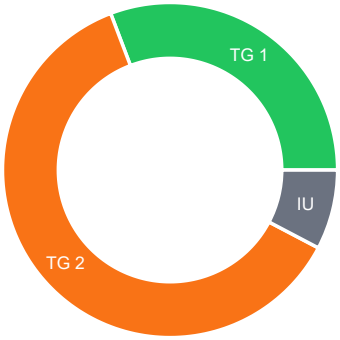
Definisjon av tilstandsgrader, forutsetninger og avgrensninger fremgår senere i rapporten.

Oppsummering

Her oppsummeres bygningsdeler med TG 2, TG 3, TG IU og forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Begrunnelsene er forkortede, automatisk genererte sammendrag av avviksteksten og er ikke uttømmende. Oppsummeringen er kun en oversikt, og hele rapporten må leses for full forståelse av vurderingene og rapportens omfang.

Fordeling av tilstandsgrader

Basert på utførte undersøkelser



TG 2 – Vesentlige avvik (8)

Ventilasjon
Ventilasjonsaggregatet er gammelt, kjøkkenet mangler avtrekk, og frisk lufttilførsel er begrenset.

Vannledninger
Begynnende korrosjon er registrert på eldre vannrør og koblinger bak sisternen.

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken
Ingen automatisk lekkasjestopper er montert i kjøkkenet som påkrevd ved installasjon.

Sanitærutstyr (Bad - 4. etasje)
Manglende drensspalte og økt risiko for lekkasje pga. eldre røranlegg.

Sluk og tettesjikt/membran (Bad - 4. etasje)
Membranen er gammel, noe som gjør fremtidig funksjon usikker.

Overflater (Bad - 4. etasje)
Bom i fliser, over halvparten av levetid, høydeforskjell under anbefalt 25 mm.

Dører
Isolerglassene krever økt vedlikehold og utskifting, og dørbladet treffer karmen ved åpning.

Vinduer
Vinduene krever økt vedlikehold og utskifting grunnet høy alder.

IU – Ikke undersøkt (1)

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Bad - 4. etasje)

Helse, miljø og sikkerhet (2)

Branntekniske forhold

– Brannslukningsapparatet har oversteget forventet levetid og bør skiftes ut eller gjennomgå service.

Elektrisk anlegg

– På bakgrunn av manglende samsvarserklæring bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak.

Vurderinger

Vinduer

TG 2

Vinduer med isolerglass, produsert i 1995 og 1996. Ett vindu er av eldre dato.

Vurdering av registrerte avvik

- Vinduene har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og etter hvert utskifting.
  Konsekvens: Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne.

Vurderte forhold og avgrensninger

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Dører

TG 2

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.

Balkongdøren er produsert i 1984.

Vurdering av registrerte avvik

- Isolerglassene er har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og etter hvert utskifting.
  Konsekvens: Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne.
- Dørbladet treffer karmen ved åpning/lukking.
  Konsekvens: Forholdet kan føre til økt slitasje på både dør og karm, og døren kan oppleves treg ved åpning og lukking. Justering bør påregnes for å redusere videre slitasje.

Vurderte forhold og avgrensninger

Entrédøren er vurdert med tanke på innsettingsdetaljer (omramming, karm, tetting) der dette er synlig.
Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Balkong/terrasse ol.

TG 1

Innglassetbalkong i betong, glass- og metallkonstruksjon, målt til ca. 10 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,18 meter.

Oppføring av BRA-B, som detaljerer arealet for den innglassede balkongen inkludert veggtykkelsen mot boligen, er presentert i arealfremstillingen lenger ned i rapporten.

Vurderte forhold og avgrensninger

Balkong er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Bad - 4. etasje - Om rommet

Badet er ifølge en tidligere tilstandsrapport fra 2010.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

Bad - 4. etasje - Overflater

TG 2

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og top slukrist er målt til ca. 18 mm.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim).
  Konsekvens: Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser over tid.
- Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid.
  Konsekvens: Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.
- Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er under anbefalt 25 mm.
  Konsekvens: Dette gir usikkerhet om membranen har tilstrekkelig høyde ved døråpningen til å holde tilbake vann. Ved lekkasje eller større vannmengder kan det være økt risiko for at vann renner ut av badet eller påvirker konstruksjonen ved terskelen.

Vurderte forhold og avgrensninger

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad - 4. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 2

Sluket er i plast.

Vurdering av registrerte avvik

- Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.
  Konsekvens: Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

Vurderte forhold og avgrensninger

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt. Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Bad - 4. etasje - Sanitærutstyr

TG 2

Innredning: Skap med profilerte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er ikke etablert drensspalte eller annen synlig lekkasjevarsling for toalettet.
  Konsekvens: Badet er oppført før dagens krav til slik løsning ved innebygde sisterner. Dersom lekkasje oppstår, kan vann bli stående skjult i veggen, noe som gir økt risiko for fuktskader dersom forholdet ikke oppdages tidlig.
- Røranlegget har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt øker.
  Konsekvens: Dette øker muligheten for utettheter. Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

Vurderte forhold og avgrensninger

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad - 4. etasje - Avtrekk

TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold og avgrensninger

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad - 4. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

IU

Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken

TG 2

Gulvoverflater består av laminatgulv.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i plast.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper i kjøkkenet, som var et krav på tidspunktet da røropplegget ble montert.
  Konsekvens: En lekkasjestopper skal stenge vanntilførselen automatisk ved lekkasje. Når slik sikring mangler, kan en lekkasje gi økt risiko for vannskader. Montering av lekkasjestopper anbefales.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke vurdert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er registrert begynnende korrosjon på vannrør og koblinger bak sisternen.
  Konsekvens: Korrosjon betyr at metallet brytes ned over tid, noe som kan svekke rør og skjøter og på sikt føre til små lekkasjer. Omfanget som er observert vurderes som begrenset, og det er ikke tydelige tegn til tiltak nå. Det anbefales likevel å følge med på utviklingen. Dersom korrosjonen øker eller det oppstår tegn til fukt eller drypp, bør forholdet utbedres for å redusere risikoen for vannskade.
- Enkelte vannrør er av eldre dato og har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker.
  Konsekvens: Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Der det er rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk også kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området – for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon

TG 2

Kombinert ventilasjon med mekanisk avtrekk fra bad og naturlig tilluft.

Vurdering av registrerte avvik

- Ventilasjonsaggregatet er av eldre dato.
  Konsekvens: På grunn av alder må det påregnes økt vedlikeholdsbehov og redusert funksjon over tid.
- Kjøkkenet har ikke avtrekk.
  Konsekvens: Fravær av vifte reduserer fjerning av matos og fuktig luft.
- Det er begrenset tilførsel av frisk luft i oppholdsrom.
  Konsekvens: Dette kan føre til redusert luftutskifting og redusert inneklima når vinduer holdes lukket. Manglende tilluft kan medføre at ventilasjonen ikke fungerer som forutsatt.

Vurderte forhold og avgrensninger

Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vannbåren varme

TG 1

Type: Radiatorer.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige rør for vannbåren gulvvarme er kontrollert med hensyn til materiale, sammenkoblingspunkter, termisk isolasjon og opplysning om reguleringsventiler. Der rørene er innebygde, er vurderingen basert på opplyst alder. Gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv er undersøkt der de er tilgjengelige. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.
Sikringsskap montert i felles gang.
Skapet deles med en naboseksjon og det er ikke kjent hvilket sikringer som tilhører denne enheten.
Det foreligger en samsvarserklæring i sikringsskapet, men det er ikke kjent om denne er for oppgraderinger i denne boenheten.

Spørsmål til eier (El-tilsyn)

• Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: Ukjent

Kontrollen kan ikke sammenlignes med en faglig el-kontroll, og det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene som kan utføre el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, bør det gjøres en utvidet el-kontroll av en fagkyndig.

Spørsmål til eier (om anlegget)

• Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent
• Løses sikringene ofte ut: Ukjent
• Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Ukjent
• Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ukjent
• Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: Ukjent

Samlet vurdering av det elektriske anleggets alder, generelle tilstand og risiko for liv, helse og materielle skader. Bør det elektriske anlegget ha utvidet el-kontroll (NEK 405-2-3 eller tilsvarende): Ja

På grunn av usikkerhet rundt samsvarserklæring som ligger i sikringsskapet bør elanlegget kontrolleres. Forholdet kan medfører usikkerhet om arbeidet er utført av kvalifisert personell, og innebærer økt sannsynlighet for feil eller mangler ved anlegget, med mulig risiko for brannfare eller elektrisk støt.

Arealer

Totalt areal

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
86 m²	72 m²	3 m²	11 m²	-

BRA-i (Internt bruksareal): Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten.

BRA-b (Innglasset balkong): Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer.

TBA (Terrasse- og balkongareal): Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer.

Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Leilighetsbygg (Byggeår: 1965)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
Kjeller	-	3 m²	-	3 m²	-
4. etasje	72 m²	-	11 m²	83 m²	-
Sum Leilighetsbygg	72 m²	3 m²	11 m²	86 m²	-

Romfordeling

Kjeller	BRA-e: Bod
4. etasje	BRA-i: Bad, Kjøkken, To soverom, Stue, Entré, Gang BRA-b: Innglasset balkong

Kommentar til arealberegning

Kjellerbod er ikke kontrollmålt eller besiktiget, da plasseringen ikke var kjent på befaringstidspunktet.
Arealet på boden er hentet fra en tidligere tilstandsrapport.

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

Bygningen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, og flatt oppforet yttertak, tekket med takpapp.

Oppvarmingssystem

Boligen har radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
Felles varmtvann.

Varmekabler i bad.

Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

Innvendige overflater

Gulv: Laminatgulv.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater. Malte plater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,42 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ukjent.
Produsent: IKEA.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Tilhørende arealer

En ekstern bod i felles kjeller.

Tilleggsopplysninger

Dokumentasjon på håndverkstjenester

Dette punktet gjelder reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygginger og lignende som eier opplyser er utført av håndverkere i løpet av de siste fem årene.

Spørsmål til selger

Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene? Ukjent

---

Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Det gjøres oppmerksom på at rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygd, ikke nødvendigvis tilfredsstiller forskriftskrav på befaringstidspunktet (for eksempel krav til utsyn, lysforhold og ventilasjon).

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet gjelder lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som er avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Dette omfatter at boligen ikke fremstår som oppdelt i brannceller, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Vurderingen er gjort etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Grensen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold utover det som følger av forskrift om tryggere bolighandel. Skjulte feil omfattes ikke.

Branntekniske forhold

Brannslukningsapparatet har oversteget forventet levetid og bør skiftes ut eller gjennomgå service.

Konsekvens: Konsekvensen av et utgått brannslukkingsapparat er at det kan svikte under brann.

Elektrisk anlegg

På bakgrunn av manglende samsvarserklæring bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak.

Konsekvens: Feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: Ole Bulls gate 44, 2000 LILLESTRØM

Matrikkel: 3205-81/1717/0/0

Eierform: Andel

Andelsnummer: 110

Eier adkomstdokumenter: Grete Marie Gullberg

Hjemmelshaver: OLE BULLSGATE BORETTSLAG

Kunde: Trine Gullberg Andreassen

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: 08.04.2026

Tilstede ved befaring: Martin Schwabe Hoem (Sakkyndig)

Befaringen ble utført med utlånt nøkkel uten selger til stede.

Rapportdato: 10.04.2026

> *Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.*

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Selgers egenerklæring er ikke fremvist. Det kan dermed foreligge eierrelaterte opplysninger som ikke er gjort kjent for undertegnede.

Utførende

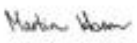
Foretak

Boligkontroll AS
Org.nr. 932 153 688

Norske Boligrapporter

Sakkyndig

Martin Schwabe Hoem
Fagskoleingeniør
E-post: post@boligkontrollas.no
Tlf: 99512443



Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Norske Boligrapporter er et fellesskap av bygningssakkyndige som utfører vurderinger av boliger.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2025 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav. Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.
Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrader og referansenivå

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av undersøkelsene som er utført innenfor oppdragets rammer, og uttrykker forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Følgende tilstandsgrader benyttes i rapporten:

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

Tilstandsgrad 1: 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.

Tilstandsgrad 2: Vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Tilstandsgrad IU / TG IU brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle. Faktiske kostnader vil kunne variere med skadeomfang, behov for videre undersøkelser, valgt løsning, materialbruk og lokale prisforhold. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer ved eventuelle estimater: under kr 20 000, kr 20 000–100 000, kr 100 000–200 000, kr 200 000–500 000 og over kr 500 000.

Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

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
10. apr. 2026

Oppdragsnummer
60-0145/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ole Bulls gate 44, 2000 LILLESTRØM

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Trine Gullberg Andreassen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Grete Marie Gullberg

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8092655
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

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

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

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

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

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

Nei

---

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?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: En vegg i stue, en vegg i hvert soverom be malt i august 2024

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

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.

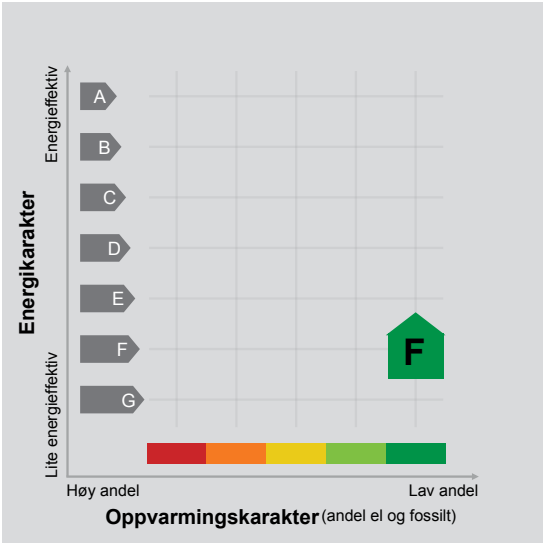
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 60-0145/26

ENERGIATTEST

Adresse	Ole Bulls gate 44
Postnummer	2000
Sted	LILLESTRØM
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	81
Bruksnummer	1717
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	150933382
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	31521678-a594-4a1e-a6dc-eeadb2ae9395
Dato	13.05.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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.

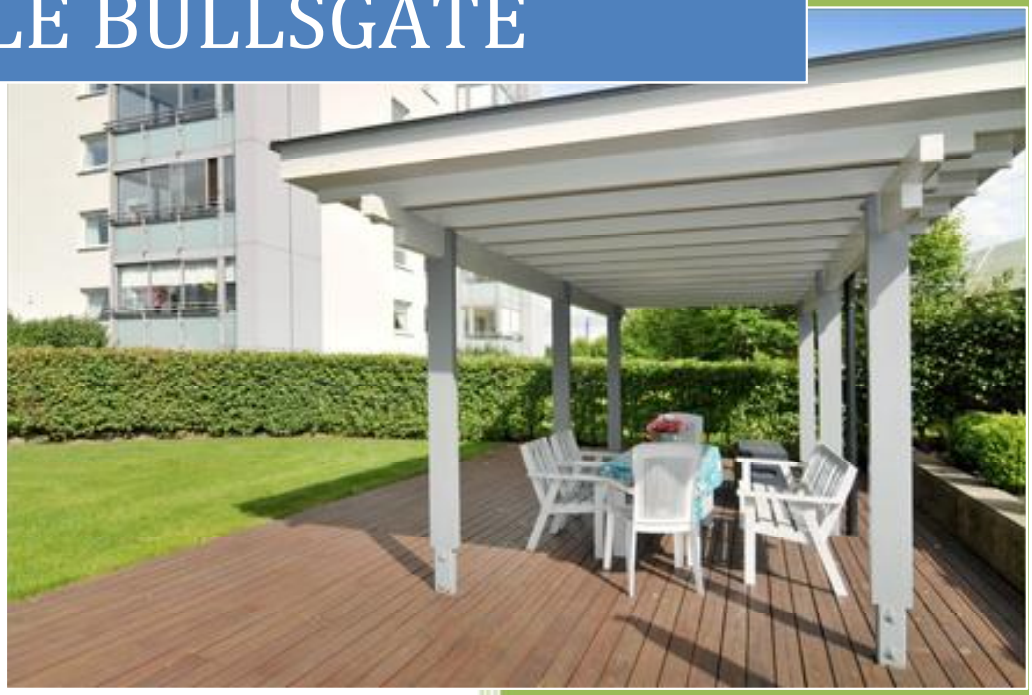
11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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)

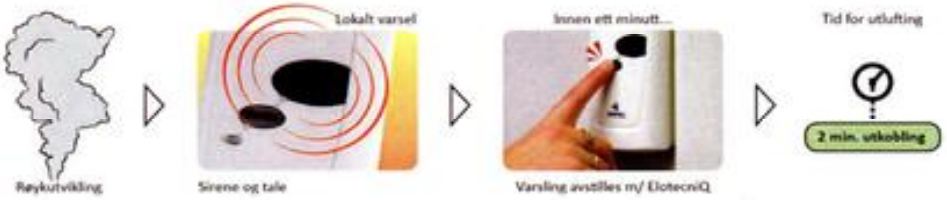
Generell beskrivelse av anlegget:
Det er montert et felles brannalarmanlegg med bygårdsfunksjon og lokale avstillingsknapper.
- Det er montert detektorer i leiligheter og fellesarealer.
- Alarmorgan = Sirene med blitzlampe i detektorsokkel
- Ved deteksjon i leilighet vil det først bli gitt "Liten alarm", 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

Innkalling til ordinær generalforsamling 15.04.2026 for 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.

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

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.
Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

Andelseier som ikke selv kan være til stede på generalforsamlingen. kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. Fullmaktern skal være skriftlig. Det er kun anledning til å være fullmektig for en andel jfr. Brl §7-3. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt. Fullmakt leveres sktiftlig på forhånd og/eller i utfylt stand ved ankomst.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsrapport
Sak 3: Regnskap
Sak 4: Styrehonorar
Sak 5: Endring/forkortelse av øyene mellom parkeringsfeltene.
Sak 6: Presisering av vedtektenes bestemmelse om urimelig ulempe – røyking og røykspredning
Sak 7: Kjøp av parsell tidligere leid av Trekanten BRL
Sak 8: Elaway - ladeløsning El-biler
Sak 9: Personvalg
Sak 10: Delegatvalg til boligbyggelaget

Sak 1: Konstituering

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

Sak 2: Styrets årsrapport

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

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 9 590 005 (mot budsjett 9 635 565)
Utgifter: 7 453 485 (mot budsjett 7 533 671)

Resultat: 839 416 (mot budsjett 535 378)
Disponible midler pr 31.12: 4 963 988

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

Sak 4: Styrehonorar

Lagt frem av styret

Styrehonorar
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 390 000

Sak 5: Endring/forkortelse av øyene mellom parkeringsfeltene.

Lagt frem av Pål H. Lund
Ole Bullsgate 42/#704/andel 92

Øyene mellom parkeringsfeltene stikker unødig langt ut. Det er upraktisk og medfører at to biler ikke kan passere i gata uten at den ene bilen må bremse opp, kjøre mot siden på parkeringen og vente til den andre bilen har passert.
Det er også vanskelig for oss som har parkeringsplass parallelt med øyene å rygge/manøvrere på plass.

Forslaget er å fjerne den (de to) ytterste rette stenen og flytte den buede stenen innover.

Øya blir da ca 50-60 cm kortere og gir bedre mulighet for at to biler kan passere og det blir lettere å parkere.

Det er vanskelig å anslå kostnader, men selve det manuelle arbeidet med å ta bort stener og flytte de buede innover kan sikkert gjøres på dugnad. Kostnaden som da gjenstår, er å asfaltere det åpne såret som følger av endringen.

Legger ved bilde som viser hvilken stein som foreslås tatt bort og flytting av buen innover.

Innsenders forslag
Forslaget er å fjerne den (de to) ytterste rette stenen og flytte den buede stenen innover. Øya blir da ca 50-60 cm kortere og gir bedre mulighet for at to biler kan passere og det blir lettere å parkere.

Mot ★ Styrets innstilling
Styrets innstilling: Øyene utgjør i dag en naturlig miljøgate. Hovedpoenget er nettopp at biler ikke skal passere uten å svinge til side. Hastigheten blir dermed lav og gir mer trygghet for myke trafikanter. Videre er de også en skjerming for parkerte biler. Til sist, vil en eventuell endring også medføre at hele trerekken vil gå tapt, da røttene strekker seg ut i øya. Styret anbefaler ikke å vedta forslaget.

Sak 6: Presisering av vedtektenes bestemmelse om urimelig ulempe – røyking og røykspredning

Lagt frem av Linn Aanesland, Ole bulls gate 42, H801

2.Bakgrunn for forslaget:

Borettslagets vedtekter § 4-1 (3) fastsetter per 24.02.2026 at:
«Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.»

Det har over tid vært utfordringer med røykspredning mellom bruksenheter i borettslaget, særlig knyttet til innglassede balkonger og tilstøtende boenheter. Røyk trekker inn i andre leiligheter og vinterhager, noe som medfører at enkelte andelseiere ikke kan benytte deler av egen bolig i perioder. Eiendeler påvirkes av vedvarende røyklukt, og bokvaliteten reduseres. Når røykspredning skjer jevnlig og over tid, og medfører at naboer i praksis avskjæres fra normal bruk av egen bolig, må dette etter sin art anses som en «urimelig ulempe» etter vedtektene.

Dagens ordlyd er generell. For å sikre forutsigbarhet, likebehandling og tydelig håndheving foreslås det derfor en presisering i vedtektene. Formålet er ikke å forby lovlig aktivitet i egen bolig, men å tydeliggjøre grensen der bruk går fra privat handling til å påføre andre en urimelig belastning.

3.Forslag til vedtak (konkret voteringstekst)

Årsmøtet vedtar følgende tillegg i vedtektenes § 4-1 (3):

" Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
Røyking eller annen røykskapende aktivitet i bolig, på balkong, terrasse eller innglasset balkong er ikke tillatt dersom det medfører spredning av røyk eller lukt til andre bruksenheter eller fellesarealer som påfører andre andelseiere urimelig eller unødvendig ulempe.
Styret kan, dersom ulempen oppstår, pålegge nødvendige og forholdsmessige begrensninger eller tiltak for å stanse eller redusere ulempen."

Bestemmelsen trer i kraft umiddelbart.

4. Økonomiske konsekvenser

Forslaget medfører ingen direkte økonomiske kostnader for borettslaget.
Eventuell håndheving inngår i styrets ordinære forvaltningsansvar.

5. Begrunnelse for vedtak

• Andelseiere skal kunne bruke egen bolig og vinterhage uten vedvarende røykinntrengning.
• Presiseringen skaper klarhet for både styret og beboere.
• Bestemmelsen konkretiserer allerede gjeldende vedtektskrav om å unngå urimelig ulempe.
• Flere beboere har uttrykt misnøye med dagens situasjon.
• Tiltaket bidrar til et tryggere og mer helsefremmende bomiljø.

Innsenders forslag
"Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
Røyking eller annen røykskapende aktivitet i bolig, på balkong, terrasse eller innglasset balkong er ikke tillatt dersom det medfører spredning av røyk eller lukt til andre bruksenheter eller fellesarealer som påfører andre andelseiere urimelig eller unødvendig ulempe.

Styret kan, dersom ulempen oppstår, pålegge nødvendige og forholdsmessige begrensninger eller tiltak for å stanse eller redusere ulempen."

Mot ★ Styrets innstilling
Styrets innstilling: Tanken bak forslaget er betimelig og velment. Det som ikke kommer fram, er hvilke kriterier som skal legges til grunn for å bestemme hva som er urimelig ulempe. Dette må bli subjektive opplevelser. Fremkommer heller ikke hvilke sanksjonsalternativer som kan benyttes. Vår oppfattelse, er at denne endringen vil være svært vanskelig å håndheve og meget arbeidskrevende. Styrets anbefaling er ikke å vedta endringen.
På generelt grunnlag: når man velger vår boform, 128 ulike kulturer som er stuet tett sammen i gamle bygninger, må vi utvise toleranse for ulikheter. Men vi henstiller til alle å vise hensyn til øvrige beboere og snakke med de som oppfattes å skape utfordringer.

Sak 7: Kjøp av parsell tidligere leid av Trekanten BRL

Lag frem av styret

Bakgrunn:
Parkeringsplasser leid av Trekanten BRL
Leieavtale sagt opp med virkning fra 1/1-27.
Styret ønsker å ivareta helheten i gata. Samtidig kunne tilby leie av ekstra plass til beboere med bil nr. 2. Styret har bydd kr 600.000,- under forutsetning av GF sin godkjennelse. Hvis JA, ber styret om aksept å kunne bruke 20-25% ekstra under eventuelle forhandlinger.

Innsenders forslag ★ Styrets innstilling
Styret får fullmakt til å kjøpe parsell fra Trekanten BRL inntil kr. 750 000.

Sak 8: Elaway - ladeløsning El-biler

Lagt frem av styret

Dagens avtale er under reforhandling, samtidig som Elaway fusjonerer med Aneo Mobility. Dette har skapt forsinkelser i prosessen. Målet er gunstigere ladepris for beboere.

Kartlegging foretatt nylig, viser at ca 50 av andelseierne har eller ønsker lademulighet i nær fremtid. Samtidig ser vi nye beboere etterspør muligheten.

Alternativ A
Borettslaget betaler ca. 1000,- pr. År pr enhet. Reduserer leiepris fra ca. 510,- til 290,- pr.Mnd. (forespeilet betingelser, ikke bekreftet).I tillegg betaler abonnenten ca 5000,- forinstallasjon av lader.

Alternativ B
Borettslaget kjøper ut infrastruktur, ca 1.450.000,-. Reduserer leiepris fra ca. 510,- til 99 pr.mnd i administrasjon (forespeilet betingelser, ikke bekreftet). Det forutsetter at man betaler for lader og installasjon selv.

Sak 9: Personvalg

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:

- Rune Eskild Eriksen

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

- Astrid Kalfoss
- Dag Randem

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

- Marit Faanes
- Rasmus Lund Nielsen
- Einar Karlsson

Kandidater til **Valgkomite (1 år)**:

- Anne Henie Sørensen
- Anne Olsen
- Mette Kjelsås

Sak 10: Delegatvalg til boligbyggelaget

Kun for tilknyttede borettslag

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen.

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

Kandidater til **Delegat** :

- Rune Eskild Eriksen
- Svend Sørensen
- Dag Randem

Kandidater til **Varadelegat**:

Ole Bullsgate Borettslag

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Ole Bullsgate Borettslag org.nr. 948482312

Resultatregnskap 2025

Ole Bullsgate Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	9 393 187	9 018 356	9 390 567	9 710 173
Annen driftsinntekt	2	196 818	312 959	244 998	207 999
Sum driftsinntekter		**9 590 005**	**9 331 315**	**9 635 565**	**9 918 172**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	422 170	422 170	443 849	444 990
Avskrivninger		32 626	26 901	31 500	32 000
Konsulenttjenester	4	268 060	299 027	256 099	311 200
Kontingenter	5	52 230	52 230	52 229	52 229
Rep og vedlikehold	6	1 988 993	1 486 798	973 999	1 097 000
Forsikringer		461 546	436 195	484 000	406 999
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	7	1 257 202	1 758 535	2 000 000	1 970 000
Energi og fyring	8	1 482 632	1 574 336	1 834 000	1 374 999
Kabel-TV og telefoni	9	596 246	551 530	579 999	672 999
Driftskostnader	10	592 130	569 483	596 999	625 000
Leiekostnader		130 675	126 912	134 000	138 000
Andre driftskostnader	11	168 974	129 544	146 997	171 018
Sum driftskostnader		**7 453 485**	**7 433 660**	**7 533 671**	**7 296 434**
Driftsresultat før finansposter		**2 136 520**	**1 897 655**	**2 101 894**	**2 621 738**
Finansielle poster					
Finansinntekt		211 804	20 471	0	0
Finanskostnad		1 508 908	1 586 749	1 566 516	1 324 000
Sum finansposter		**-1 297 104**	**-1 566 278**	**-1 566 516**	**-1 324 000**
Årsresultat		**839 416**	**331 377**	**535 378**	**1 297 738**
Overført udekket tap	14	839 416	331 377	0	0
Sum disponering		**839 416**	**331 377**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2025

Ole Bullsgate Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	12, 18	8 323 180	8 323 180
Tomt	12, 18	406 571	406 571
Andre driftsmidler	12	97 652	87 022
Sum varige driftsmidler		8 827 403	8 816 773
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**8 827 403**	**8 816 773**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		963 211	811 090
Kundefordringer		101 771	202 578
Sum fordringer		1 064 982	1 013 668
Bankinnskudd, kasse o.l.		4 559 616	4 345 112
Sum omløpsmidler		**5 624 598**	**5 358 780**
SUM EIENDELER		**14 452 001**	**14 175 553**

Balanse 31.12.2025

Ole Bullsgate Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	13	12 800	12 800
Udekket tap	14	-16 073 286	-16 912 701
Sum egenkapital		**-16 060 486**	**-16 899 901**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15, 16, 18	26 984 676	27 464 113
Borettsinnskudd	17, 18	2 867 200	2 867 200
Sum langsiktig gjeld		29 851 876	30 331 313
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		572 714	648 786
Annen kortsiktig gjeld	19	87 896	95 355
Sum kortsiktig gjeld		660 610	744 141
Sum gjeld		**30 512 486**	**31 075 454**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**14 452 001**	**14 175 553**

Ole Bullsgate Borettslag

Rune Eskild Eriksen
Styrets leder

Astrid Kalfoss
Styremedlem

Dag Gunnar Randem
Styremedlem

Svend Sørensen
Styremedlem

Monica Amundlien Bruer
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.

Borettslaget har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i eiendommen Knr.Gnr.Bnr. 3222.107.1226, som eies og forvaltes av borettslaget.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2025	**Regnskap 2024**	**Budsjett 2025**	**Budsjett 2026**
Generelle Felleskostnader	7 053 790	6 843 408	7 052 448	7 517 433
Stipulerte renter	1 565 124	1 400 304	1 566 516	1 324 000
Stipulerte avdrag	474 123	500 544	473 763	561 000
Parkeringsplasser	277 600	274 100	275 400	285 300
Strøm	22 550	0	22 440	22 440
Sum felleskostnader	**9 393 187**	**9 018 356**	**9 390 567**	**9 710 173**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Andre inntekter	4 762	7 000	0	0
Antenneleie	192 056	305 959	204 999	207 999
El bil/ladeanlegg	0	0	39 999	0
Sum andre driftsinntekter	**196 818**	**312 959**	**244 998**	**207 999**

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre- og	370 000	370 000	389 000	390 000
Arbeidsgiveravgift	52 170	52 170	54 849	54 990
Sum lønnskostnader	**422 170**	**422 170**	**443 849**	**444 990**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2024/2025. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.
Styret har også fått dekket utgifter i fbm. julebord ref. note 11.

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjon	6 625	6 500	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar	237 760	226 780	198 099	247 500
Andre forvaltningstjenester	0	0	1 000	1 000
Juridisk bistand	0	1 563	20 000	20 000
Teknisk bistand	0	64 184	25 000	10 000
HMS	23 675	0	0	24 700
Annen fremmed tjeneste	0	0	5 000	1 000
Sum konsulenttjenester	**268 060**	**299 027**	**256 099**	**311 200**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kontingent NBBL	7 430	7 430	7 430	7 430
Kontingent BORI	44 800	44 800	44 799	44 799
Sum kontingenter	**52 230**	**52 230**	**52 229**	**52 229**

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vedlikehold bygg	394 899	294 522	350 000	200 000
Vedlikehold VVS	207 444	31 450	39 999	155 000
Vedlikehold elektro	30 784	76 355	30 000	30 000
Vedlikehold utvendig anlegg	52 340	190 237	50 000	200 000
Vedlikehold heis	198 121	238 821	250 000	200 000
Vedlikehold garasjer	0	54 352	0	20 000
Andre vedlikeholdskostnader	549 853	0	0	0
Vedlikehold vaskeri	21 827	15 520	30 000	20 000
Vedlikehold ventilasjon	382 355	292 673	100 000	150 000
Vedlikehold brannsikring	110 446	91 049	84 000	90 000
Dugnadskostnader	5 049	1 085	0	6 000
Vedlikehold avfallsug anlegg	25 875	14 785	20 000	6 000
Egenandel forsikringsskader	10 000	6 000	20 000	20 000
Større vedlikehold/påkostninger	0	179 950	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	**1 988 993**	**1 486 798**	**973 999**	**1 097 000**

Note 7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kommunale avgifter	1 874 996	1 682 312	1 900 000	1 970 000
Eiendomsskatt	-617 794	76 223	100 000	0
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**1 257 202**	**1 758 535**	**2 000 000**	**1 970 000**

Eiendomsskatten er redusert med kr 200 000 i regnskapet som følge av tilbakebetaling av eiendomsskatt for perioden 2021–2024 fra Lillestrøm kommune.
Tilbakebetalingen ble gjennomført og avsluttet i 2025.

Note 8 Energi og fyring

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Elektrisitet (strøm)	328 717	326 575	382 000	350 000
Fjernvarme	1 143 414	1 218 165	1 407 000	1 000 000
Strøm til elbil ladeanlegg	10 501	29 596	45 000	24 999
Sum energi og fyring	**1 482 632**	**1 574 336**	**1 834 000**	**1 374 999**

Note 9 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kabel TV/bredbånd	596 246	551 530	579 999	672 999
Sum kabel-TV og telefoni	**596 246**	**551 530**	**579 999**	**672 999**

Note 10 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vaktmestertjenester	447 626	444 030	456 999	478 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	144 504	125 453	140 000	147 000
Sum driftskostnader	**592 130**	**569 483**	**596 999**	**625 000**

Note 11 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Skadedyrbekjempelse	0	2 700	3 000	3 000
Søppeltømming/container	24 990	20 787	30 000	30 000
Lyspærer, sikringer etc	2 288	0	0	3 000
Renholdsartikler	689	1 225	999	1 000
Inventar	9 140	7 534	0	9 999
Driftsmateriale	0	1 760	0	0
Datautstyr og programvare	12 960	0	0	9 999
Nøkler, låser og skilt	3 010	8 130	12 000	5 000
Annet driftsmateriale	0	1 248	3 000	0
Kontorrekvisita	4 741	4 540	3 999	2 000
Lisenser/software	44 093	33 256	36 000	36 000
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	416	0	0
Kostnader tillitsvalgte	9 192	12 102	12 000	12 000
Generalforsamling/årsmøte	18 360	24 283	26 000	20 000
Velferdskostnader	16 813	3 518	9 999	20 000
Porto	5 688	245	1 000	500
Gave, ikke fradragsberettiget	8 900	0	1 000	10 000
Bank og kortgebyrer	8 110	7 800	8 000	8 520
Sum andre driftskostnader	**168 974**	**129 544**	**146 997**	**171 018**

Note 12 Anleggsmidler

	Tørketrommel 41747	Tørketrommel 36105	Vaskemaskin 41861	Vaskemaskin CW 10 - 37219,5
Anskaffelseskost pr.01.01	41 747	36 105	41 861	37 219
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	41 747	36 105	41 861	37 219
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	41 747	36 105	41 861	37 219
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2015	2018	2019	2016

	Vaskemaskin IPSO SF10	Vaskemaskin 46855	Vaskemaskin 41355	Tøyrulle 52342,5
Anskaffelseskost pr.01.01	56 250	46 855	41 355	52 342
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0

Anskaffelseskost pr.31.12	56 250	46 855	41 355	52 342
Årets av- og nedskr. pr.31.12	11 250	5 465	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	27 187	46 855	41 355	52 342
Bokført verdi pr.31.12	29 062	0	0	0
Anskaffelsesår	2023	2020	2017	2016

	Vaskemaskin - Girbau Prow	**Vaskemaskin 41861,25**	**Tørketrommel T-201**
Anskaffelseskost pr.01.01	0	41 861	0
Årets tilgang	43 256	0	41 244
Årets avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	43 256	41 861	41 244
Årets av- og nedskr. pr.31.12	2 162	0	13 748
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	2 162	41 861	13 748
Bokført verdi pr.31.12	41 093	0	27 495
Anskaffelsesår	2025	2019	2025

	Tomt	**Bygning**	**Garasjer**
Anskaffelseskost pr.01.01	406 571	7 363 180	960 000
Årets tilgang	0	0	0
Årets avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	406 571	7 363 180	960 000
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12	406 571	7 363 180	960 000
Anskaffelsesår	1965	1965	1988

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 13 Andelskapital

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

Note 14 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-16 912 701	-17 244 078
Tilført til/fra EK fra årets resultat	839 416	331 377
Sum opptjent egenkapital 31.12	-16 073 286	-16 912 701
Udekket tap 31.12	-16 073 286	-16 912 701

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 15 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Pantelån 3	26 984 676	27 464 113
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	**26 984 676**	**27 464 113**

Note 16 Pantelån

Pantelån	
Kreditor	HANDELSBANKEN
Lånenummer	90497170515
Opptaksår	2021
Rentesats	4,95
Beregnet innfridd	**01.01.2051**
Opprinnelig lånebeløp	30 000 000
Nedbetalt tidligere	2 535 887
Nedbetalt i år	479 437
Lånesaldo 31.12	**26 984 676**
Sum pantegjeld lån	**26 984 676**

Note 17 Borettsinnskudd

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

Note 18 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2025	**Regnskap 2024**
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	29 851 876	30 331 313
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 19 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Påløpt rente	7 319	8 614
Andre påløpte kostnader	31 115	38 963
Uopptjent inntekt	49 462	0
Forskuddsbetalt husleie	0	47 778
Sum annen kortsiktig gjeld	**87 896**	**95 355**

Note 20 Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler 01.01	**4 614 639**	**4 751 352**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	839 416	331 377
Tilbakeføring av avskrivning	32 626	26 901
Årets investeringer	-43 256	-41 244
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-479 437	-453 747
B. Årets endring i disponible midler	349 349	-136 714
C. Disponible midler 31.12	**4 963 988**	**4 614 639**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	5 624 598	5 358 780
- Kortsiktig gjeld	660 610	744 141
= Disponible midler 31.12	**4 963 988**	**4 614 639**

2025 Arsregnskap.pdf

Navn	Dato
Kalfoss, Astrid	**2026-02-13**

Identifikasjon

bankID Kalfoss, Astrid

Navn	Dato
Sørensen, Svend	**2026-02-12**

Identifikasjon

bankID Sørensen, Svend

Navn	Dato
Randem, Dag Gunnar	**2026-02-12**

Identifikasjon

bankID Randem, Dag Gunnar

Navn	Dato
Bruer, Monica Amundlien	**2026-02-12**

Identifikasjon

bankID Bruer, Monica Amundlien

Navn	Dato
Eriksen, Rune Eskild	**2026-02-12**

Identifikasjon

bankID Eriksen, Rune Eskild

styret.com 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 839 416. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 17.02.2026

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 for MKE, 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, 17. februar 2026
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
17.02.2026

SAK NR. 5 TIL GENERALFORSAMLING 2026.

Hei, her kommer et forslag til årets generalforsamling:
Endring/forkortelse av "øyene" mellom parkeringsfeltene.

Øyene mellom parkeringsfeltene stikker unødig langt ut. Det er upraktisk og medfører at to biler ikke kan passere i gata uten at den ene bilen må bremse opp, kjøre mot siden på parkeringen og vente til den andre bilen har passert.
Det er også vanskelig for oss som har parkeringsplass parallelt med øyene å rygge/manøvrere på plass.

Forslaget er å fjerne den (de to) ytterste rette stenen og flytte den buede stenen innover. Øya blir da ca 50-60 cm kortere og gir bedre mulighet for at to biler kan passere og det blir lettere å parkere.

Det er vanskelig å anslå kostnader, men selve det manuelle arbeidet med å ta bort stener og flytte de buede innover kan sikkert gjøres på dugnad. Kostnaden som da gjenstår, er å asfaltere det åpne såret som følger av endringen.

Legger ved bilde som viser hvilken stein som foreslås tatt bort og flytting av buen innover.

Vennlig hilsen
Pål H. Lund
Ole Bullsgate 42/#704/andel 92

Styrets innstilling: Øyene utgjør i dag en naturlig miljøgate. Hovedpoenget er nettopp at biler ikke skal passere uten å svinge til side. Hastigheten blir dermed lav og gir mer trygghet for myke trafikanter. Videre er de også en skjerming for parkerte biler. Til sist, vil en eventuell endring også medføre at hele trerekken vil gå tapt, da røttene strekker seg ut i øya.
Styret anbefaler ikke å vedta forslaget.

SAK NR. 6 TIL GENERALFORSAMLING 2026

Presisering av vedtektenes bestemmelse om urimelig ulempe – røyking og røykspredning
Forslagsstiller:

Linn Aanesland, Ole bulls gate 42, H801

1. Det anmodes om at saken behandles og tas opp til votering på generalforsamlingen 15.april 2026

2. Bakgrunn for forslaget

Borettslagets vedtekter § 4-1 (3) fastsetter per 24.02.2026 at:

«Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.»

Det har over tid vært utfordringer med røykspredning mellom bruksenheter i borettslaget, særlig knyttet til innglassede balkonger og tilstøtende boenheter. Røyk trekker inn i andre leiligheter og vinterhager, noe som medfører at enkelte andelseiere ikke kan benytte deler av egen bolig i perioder. Eiendeler påvirkes av vedvarende røyklukt, og bokvaliteten reduseres. Når røykspredning skjer jevnlig og over tid, og medfører at naboer i praksis avskjæres fra normal bruk av egen bolig, må dette etter sin art anses som en «urimelig ulempe» etter vedtektene.

Dagens ordlyd er generell. For å sikre forutsigbarhet, likebehandling og tydelig håndheving foreslås det derfor en presisering i vedtektene. Formålet er ikke å forby lovlig aktivitet i egen bolig, men å tydeliggjøre grensen der bruk går fra privat handling til å påføre andre en urimelig belastning.

3. Forslag til vedtak (konkret voteringstekst)

Årsmøtet vedtar følgende tillegg i vedtektenes § 4-1 (3):

" Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
Røyking eller annen røykskapende aktivitet i bolig, på balkong, terrasse eller innglasset balkong er ikke tillatt dersom det medfører spredning av røyk eller lukt til andre bruksenheter eller fellesarealer som påfører andre andelseiere urimelig eller unødvendig ulempe.
Styret kan, dersom ulempen oppstår, pålegge nødvendige og forholdsmessige begrensninger eller tiltak for å stanse eller redusere ulempen."

Bestemmelsen trer i kraft umiddelbart.

4. Økonomiske konsekvenser

Forslaget medfører ingen direkte økonomiske kostnader for borettslaget.
Eventuell håndheving inngår i styrets ordinære forvaltningsansvar.

5. Begrunnelse for vedtak

- Andelseiere skal kunne bruke egen bolig og vinterhage uten vedvarende røykinntrengning.
- Presiseringen skaper klarhet for både styret og beboere.
- Bestemmelsen konkretiserer allerede gjeldende vedtektskrav om å unngå urimelig ulempe.
- Flere beboere har uttrykt misnøye med dagens situasjon.
- Tiltaket bidrar til et tryggere og mer helsefremmende bomiljø.

Styrets innstilling: Tanken bak forslaget er betimelig og velment. Det som ikke kommer fram, er hvilke kriterier som skal legges til grunn for å bestemme hva som er urimelig ulempe. Dette må bli subjektive opplevelser. Fremkommer heller ikke hvilke sanksjonsalternativer som kan benyttes. Vår oppfattelse, er at denne endringen vil være svært vanskelig å håndheve og meget arbeidskrevende. **Styrets anbefaling er ikke å vedta endringen.**
På generelt grunnlag: når man velger vår boform, 128 ulike kulturer som er stuet tett sammen i gamle bygninger, må vi utvise toleranse for ulikheter. Men vi henstiller til alle å vise hensyn til øvrige beboere og snakke med de som oppfattes å skape utfordringer.

SAK 7: Kjøp av parsell tidligere leid av Trekanten BRL

Lag frem fra styret

Bakgrunn:
PARKERINGSPLASSER LEID AV TREKANTEN brl
Leieavtale sagt opp med virkning fra 1/1-27.

Styret ønsker å ivareta helheten i gata. Samtidig kunne tilby leie av ekstra plass til beboere med bil nr. 2. Styret har bydd kr 600.000,- under forutsetning av GF sin godkjennelse. Hvis JA, ber styret om aksept å kunne bruke 20-25% ekstra under eventuelle forhandlinger.

Forslag til vedtakk: Styret får fullmakt til å kjøpe parsell fra Trekanten BRL kr. 750 000.

SAK NR. 8 TIL GENERALFORSAMLING 2026.

Lag frem fra styret

ELAWAY- LADELØSNING EL-BLER

Dagens avtale er under reforhandling, samtidig som Elaway fusjonerer med Aneo Mobility. Dette har skapt forsinkelser i prosessen. Målet er gunstigere ladepris for beboere.

Kartlegging foretatt nylig, viser at ca 50 av andelseierne har eller ønsker lademulighet i nær fremtid. Samtidig ser vi nye beboere etterspør muligheten.

Forslag til vedtak:

Alternativ A:

Borettslaget betaler ca. 1000,- pr. År pr enhet. Reduserer leiepris fra ca. 510,- til 290,- pr. Mnd. (forespeilet betingelser, ikke bekreftet).I tillegg betaler abonnenten ca 5000,- for installasjon av lader.

Alternativ B:

Borettslaget kjøper ut infrastruktur, ca 1.450.000, -. Reduserer leiepris fra ca. 510,- til 99 pr.mnd i administrasjon (forespeilet betingelser, ikke bekreftet). Det forutsetter at man betaler for lader og installasjon selv.

VALGKOMITEENS FORSLAG TIL TILLITSVALGTE

1. Som **styreleder foreslås:**

Navn: **Rune Eriksen**..... for 2 år Adresse 42

2. **Som styremedlemmer foreslås:**

1. Navn: Svend Sørensen for 1 år Adresse 38
2. Navn: Astrid Kalfos for 2 år Adresse 40
3. Navn:. Monica Amundlien Bruer for 1 år Adresse 42
4. Navn: Dag Randem for 2 år Adresse 44

3. **Som varamedlemmer foreslås:**

1. Navn: Marit Faanes Adresse 42
2. Navn: Rasmus Nilsen Adresse 40
3. Navn: Einar Karlsson Adresse 40
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:Rune Eriksen Adresse.42
2. Navn:Svend Sørensen Adresse.38
3. Navn:Dag Randem. Adresse..44
4.

Som varadelegat til BORI generalforsamling foreslås *):

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

Dato 18.03.- 2026

I valgkomiteen for Ole Bullsgate **Borettslag**

Mette Kjelsås Anne Sørensen Anne K. Olsen

*) 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

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan på bakken 81/1717/0/0

Tegnforklaring:

- Blokkbebyggelse
- Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Jernbane
- FRIOMRÅDER
- Park
- Anlegg for idrett og sport
- Felles avkjørsel
- Annet kombinert formål
- 1163 - Institusjon UTGÅTT
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- RpSikringSone
- 992 - Midlertidig trafikkområde
- 1241 - Stenging av avkjørsel
- 1242 - Avkjørsel
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1211 - Byggegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1224 - Regulert kjørebane
- 1227 - Regulert støyskjerm
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 09.04.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

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
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

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

BMA Heisteknisk rådgivning as
Lilletorget 1
0184 OSLO

DERES REF:	VÅR REF:	SAKSBEHANDLER:	DATO:
	2012/2939	Helge Mosand Haakonsen	06.07.2012

Saksnr.:2012/2939
Vedtaksnr.(DS):12/588

Ferdigattest - heis - gnr 81 bnr 1717 - Ole Bulls gate 44

VEDTAK

Ferdigattest
Etter plan- og bygningsloven § 21-10
Tiltakstype, bygningstype og tiltaksadresse
Boligblokk på 5 eller flere etasjer, Ole Bullsgate 44, 2000|

Gnr: 81	Bnr: 1717	Festenr:	Seksjonsnr:

BRA: m^2

Vedtaksnr.	Vedtaksdato	Vedtak
2012/353	8.5.2012	Tillatelse til tiltak (ramme- og igangsettingstillatelse)

Merknader:

- Ferdigattest gis på grunnlag av gjennomføringsplan og i henhold til samsvarserklæring 6.7.2012, og med henvisning til sertifikat om sluttkontroll datert 6.7.2012.

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annen formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

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

Vedlegg: Faktura

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 rusthehandles.....

.....

.....

.....

.....

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:
Bnr: 319

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

Deres ref. og dato

Vår ref. og dato

OLE BULLSGATE BRL
OLE BULLSGATE 44
2000 LILLESTRØM

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

FOR INNKLEDNING AV BALKONGER OG NYTT VENTILASJONSANLEGG.

I henhold til plan- og bygningslovens § 99 meddeles herved midlertidig brukstillatelse for:

Arbeidets art: Boligblokk Sak nr.972/95

Byggherre: Ole Bullsgate Borettslag

Byggeadr.: Ole Bullsgate 44 G.nr: 81 B.nr: 1717

Byggets grunnflate: Ant.etg : Ant.leil.

Bruksareal: Brutto gulvareal: ------ m²

Tatt i bruk: 08.05.96.

ANMERKNINGER:

-Innreguleringsrapport for ventilasjonsanlegget ma sendes Bygnings- og kontrollavdelingen før 15.06.1996.

GJENSTÅENDE ARBEIDER MÅ UTFØRES OG FERDIGBESIKTIGELSE AVHOLDES INNEN 01.10.96.

Skedsmo Bygningsråd, den 10.05.1996.

Svein Bangsund
Bygningssjef

Alex Alexandersen
Avdelinsingeniør

Kopi til: Driftsavdelingen
Feiermesteren
Ansvarshavende
Sanitærinstallatør

Postadr.: Postboks 313, 2001 Lillestrøm
Besøksadr.: Jonas Liesgt. 18, 2000 Lillestrøm
Sentralbord: (06) 89 01 00
Telefax: (06) 89 05 90
Bankgiro: 7101.05.02572
Postgiro: 0805 5348503

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.

ambita

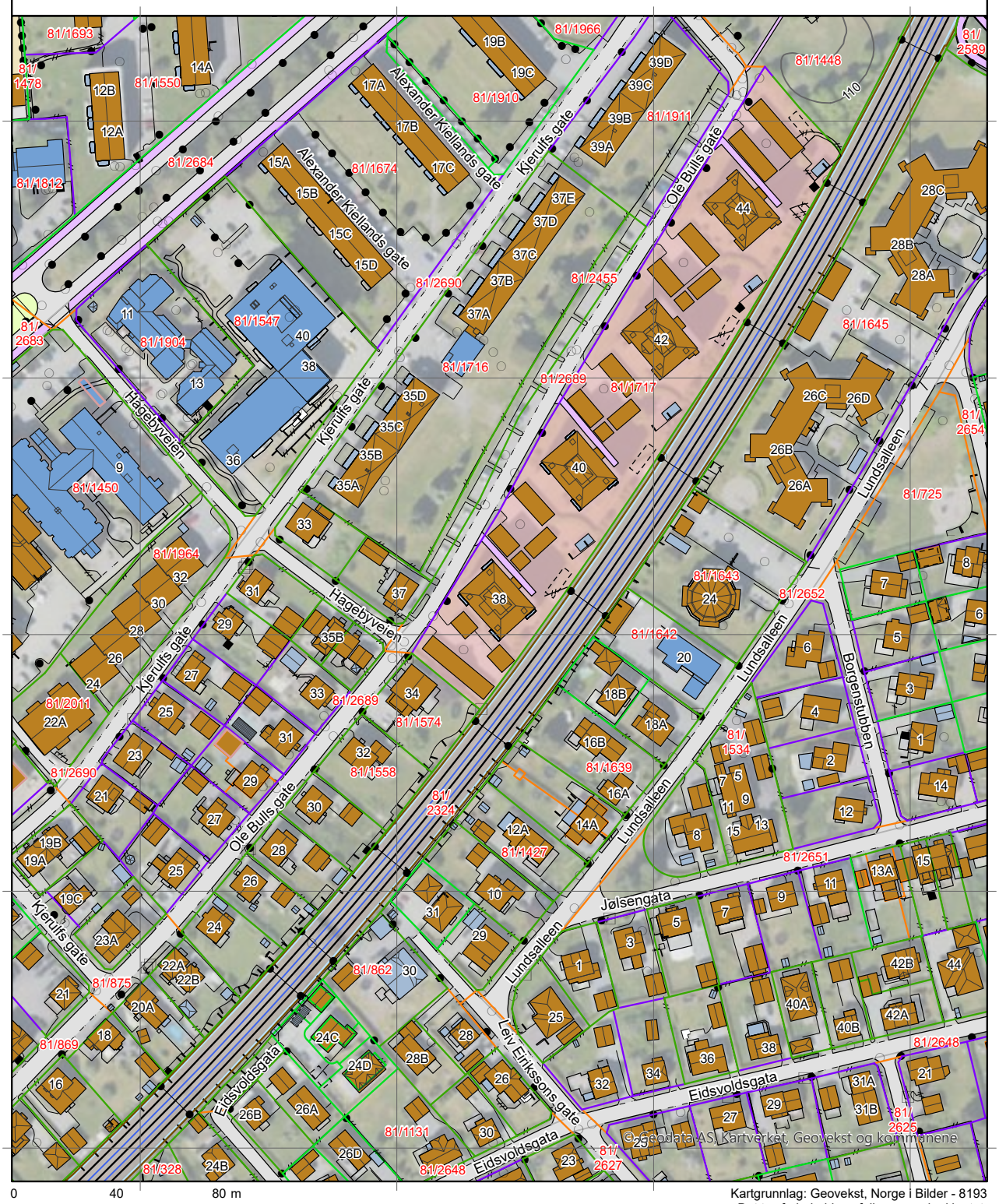
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/81/1717/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:2000
Dato: 9.4.2026



0 40 80 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

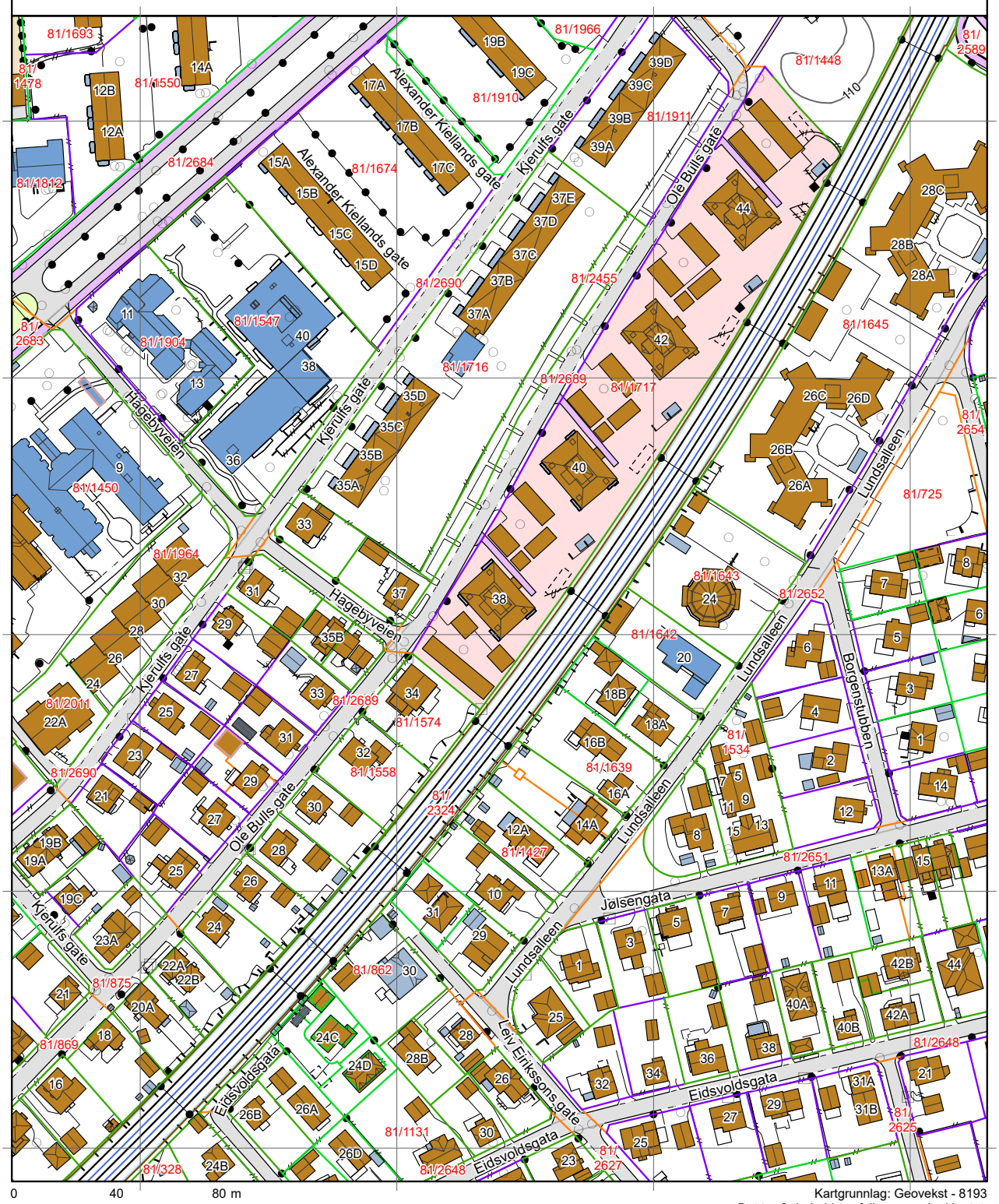
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/81/1717/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:2000
Dato: 9.4.2026



0 40 80 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



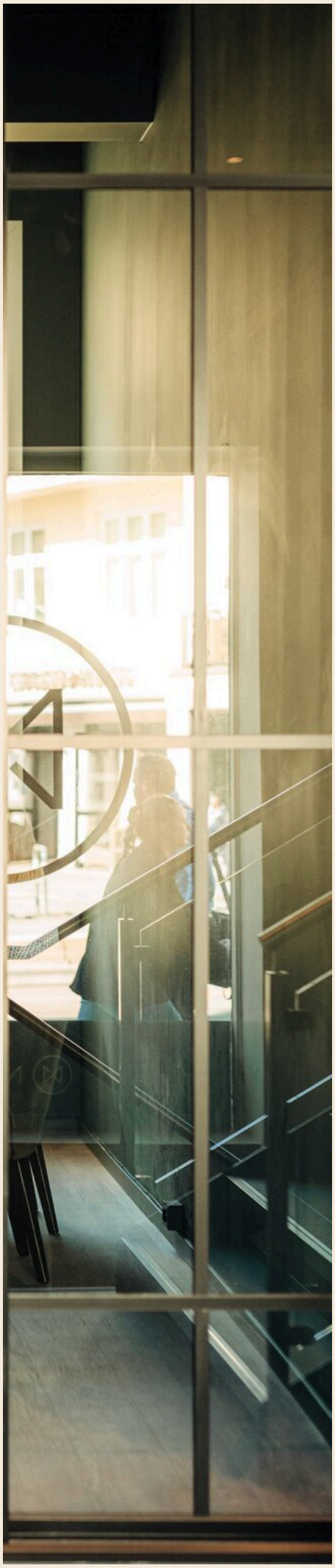
Velkommen til

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: 60-0145/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ole Bulls gate 44 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:



Kenneth Andreassen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lillestrøm
k.andreassen@nordvikbolig.no
938 63 126



Nathasha Pettersen
Kontorsjef / Eiendomsmegler
Nordvik Lillestrøm
n.pettersen@nordvikbolig.no
954 81 214

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: