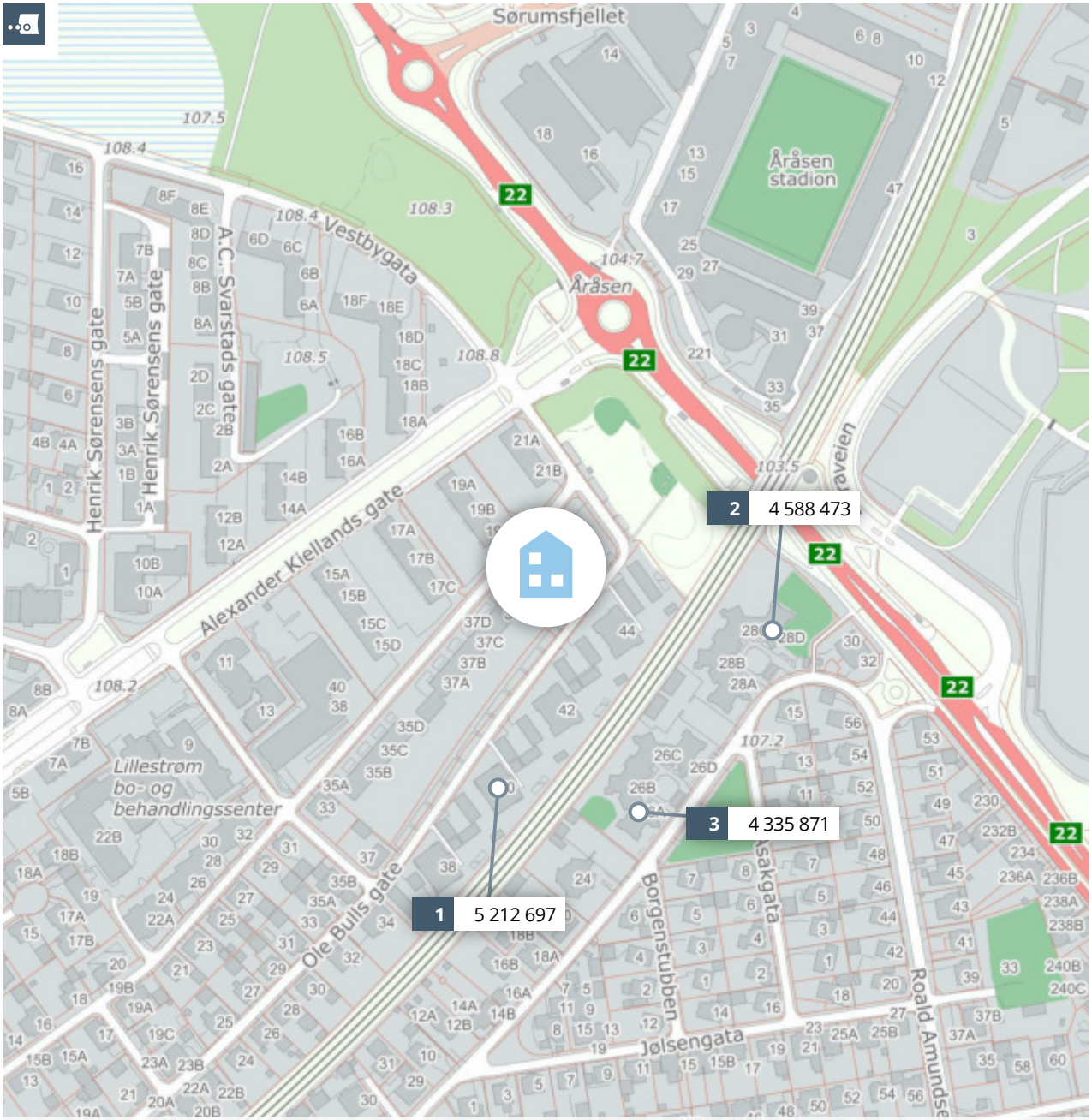
KJERULFS GATE 39 B

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Selgers Egenerklæring
Energiattest
Informasjon fra forretningsfører
Årsmøte 02.05.2024
Protokoll årsmøte 02.05.2024
Vedtekter og husordensregler
Utleie av p-plasser
Midlertidig innflytningstillatelse
Eiendomskart med grenser
Reguleringskart
Matrikkelrapport
Analyse
Regulert bestemmelse LILLESTRØM
BYPLAN 1945 - 1.0/47
Løsøre og tilbehør
If kjøpsforsikring
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

KJERULFS GATE 39 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 15.05.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kjerulfs gate 39 B, 2000 LILLESTRØM

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1963

GNR 81 BNR 1911 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3205 LILLESTRØM GRUNNKRETS Stortorget 4

Verdivurdert til

4 350 000

174 350	4 524 350	66 535
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	68 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1963

Fellesutgifter	6 835
Formue	9 820
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ole Bulls gate 40				25.04.2025	4 999 000	**4 999 000**	213 697	5 212 697	**74 467**
	70 m²	1965	6. etg	2 sov						
2	Lundsalleen 28 D				27.02.2025	4 150 000	**4 450 000**	138 473	4 588 473	**69 522**
	66 m²	1961	3. etg	2 sov						
3	Lundsalleen 26 A				09.04.2025	4 150 000	**4 200 000**	135 871	4 335 871	**65 695**
	66 m²	1961	1. etg	2 sov						

Lys og romslig 3-roms leilighet beliggende i et veletablert og attraktivt boligområde nær Lillestrøm sentrum. Kort gangavstand til togstasjon, buss, restauranter, butikker og skoler i alle trinn. Leiligheten har en god planløsning med lys stue, separat kjøkken, flislagt bad og to romslige soverom. Fra stuen er det utgang til solrik balkong på ca. 8 m².
•Fyring og varmtvann inkl. i fellesutg. (fjernvarme)
•Utgang fra stue til solrik balkong på 8 m²
•Parkeringsplass medfølger
•God lagringsplass i to boder på til sammen 10 m²
•Gratis fellesvaskeri, det er også opplegg for vaskemaskin på badet
•Veldrevet borettslag med egen hjemmeside med mye nyttig info til andelseiere
•Rolige omgivelser uten sjenerende trafikk

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
09.05.2022	16.05.2022	13.07.2022	4 190 000	4 150 000	195 632	4 345 632
13.03.2016	22.03.2016	28.04.2016	2 500 000	2 650 000	126 975	2 776 975

Leiligheter til salgs i Stortorget 4 grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i Stortorget 4 grunnkrets siste 6 mnd

11
leiligheter solgt

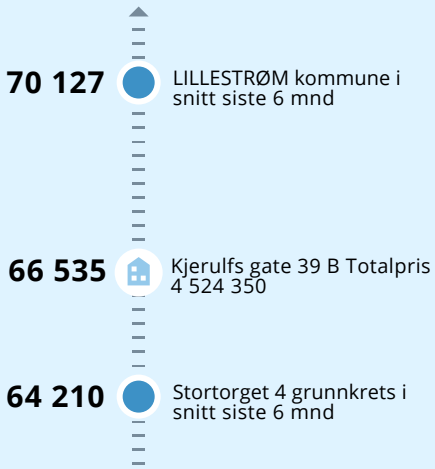


Solgt i snitt i løpet av

36
dager

for 1.3% under prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Kjerulfs gate 39 B, 2000 LILLESTRØM
LILLESTRØM kommune
gnr. 81, bnr. 1911
Andelsnummer 34

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 03.04.2025 **Rapportdato:** 13.05.2025 **Oppdragsnr.:** 18500-1661 **Referansenummer:** OB5351

Autorisert foretak: Norges Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Frode Grønning **Vår ref:** Frode Grønning

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.
Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst.
Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.
Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.
Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.
Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.



Rapportansvarlig



Frode Grønning

Uavhengig Takstingeniør

fg@norges-takst.no

971 49 565

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 2. etasje i en boligblokk som er oppført i 1963. Leiligheten er oppført med datidens byggemetoder, merk at dagens krav til isolasjon, tetthet, ventilasjon m.m. er strengere enn da dette ble bygget.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik gir leiligheten et normalt inntrykk i forhold til alder.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.
Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1963

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Entredør klassifisert EI30 - 35dB (brann- og lydklassifisering).
Balkongdør i tre med 2-lags glass. datert 2016.
Utgang fra stue til balkong er utført med støpt dekke belagt med tre heller , forankret til bygning. Størrelse ca. 8 m².
Markise.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen:
Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m
Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i stue gjennom hele rommet.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Felles trappegang med betongtrapper.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Skyvedørsgarderobe med innredning.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon foreligger.
Badet ble iflg. forrige eiers egenerklæring oppusset av Lørenskog mur og flis. HMN elektro i 2016.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Dusjsonen er nedsenket i forhold til øvrig gulv.
Det er plastsluk med dels synlig mansjett under klemring. Ukjent tettesjikt/membran.
Sluk er ikke plassert under dusjhode.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusj m/dører og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte. Denne må fjernes å settes tilbake til vanlig ventil.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (murvegger).
Fuktsøk: Det ble foretatt enkle søk etter fukt i gulv/vegger med fuktindikator. Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier. Fuktindikatoren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke redegjøre om evt. fukt er foran eller bak membransjiktet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, micro, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Denne må fjernes å settes tilbake til ventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Stoppekraner i rørskapet.
Avløpsrør av plast, synlig. Mulig støpejern i etasjeskille. Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen. Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivaretatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles. Under oppussing i 2016 ble de fleste rør skiftet. Usikkert om det er enkelte rør fra byggeår. Det foreligger ingen dokumentasjon rundt dette.
Boligen har naturlig ventilasjon via luker på yttervegg.
Det er installert fjernvarme. Radiatorer fra 2022
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Downlights.
Automatsikringer.
Pulverapparat og røykvarsler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

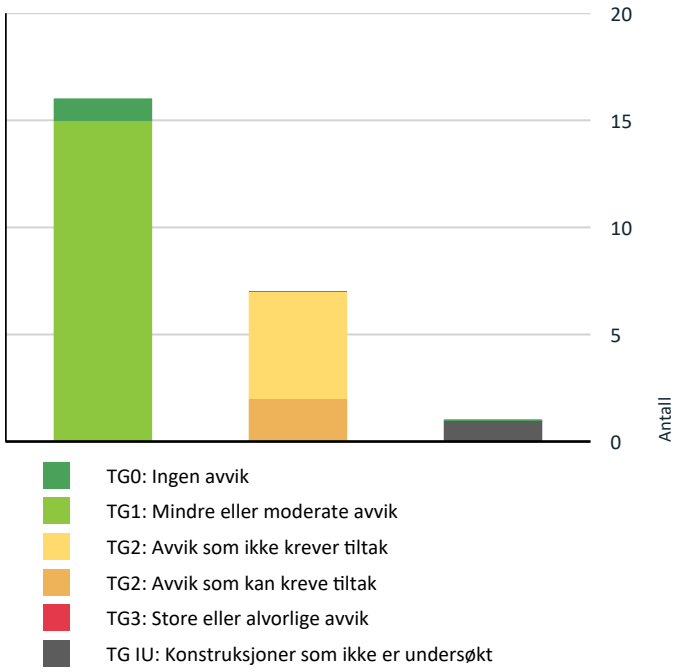
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Sammendrag av boligens tilstand

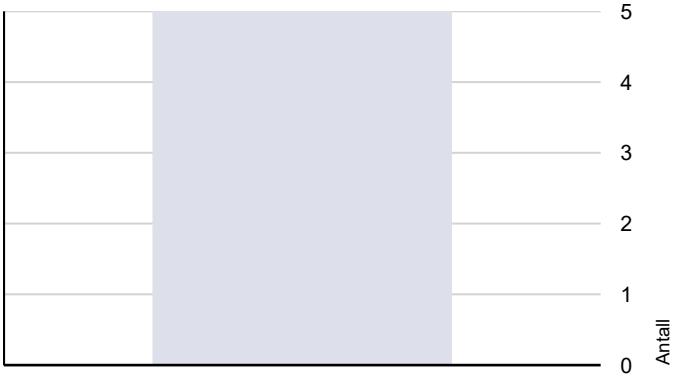
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Boligen var møblert på befaringsdagen. Begrenset nivellering av etasjeskillere pga. av møblering/lagrede gjenstander.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Ventilasjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1963

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leiligheten er dels bebodd av eier.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Entredør klassifisert EI30 - 35dB (brann- og lydklassifisering).
Balkongdør i tre med 2-lags glass. datert 2016.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong er utført med støpt dekke belagt med tre heller , forankret til bygning. Størrelse ca. 8 m².
Markise.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett.
Veggene har malte plater.
-Alle vegger, lister og karmer i leiligheten kommer til å males før et salg.
Innvendige tak har malte plater.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bruksslitt parkett.
Stedvis glipper mellom parkett og listverk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Slip/overflatebehandling av parkett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.
Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen:
Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m
Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i stue gjennom hele rommet.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
-Karmer og lister skal males før et salg.

TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe med innredning.

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon foreligger.
Badet ble iflg. forrige eiers egenerklæring oppusset av Lørenskog mur og flis. HMN elektro i 2016.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Dusjsonen er nedsenket i forhold til øvrig gulv.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er målt ca. 0-10 mm lokalt fall i nedsenket dusjsone (målt ved ytterkant). Gulvet er flatt i hjørne ut mot øvrig gulv. Eier opplyser at det ligger igjen noe vann i dette hjørnet som tørker opp etter kort tid.
Det er målt ca. 25-30 mm høydeforskjell topp slukrist og topp gulv ved terskel.

Øvrig gulv er tilnærmet flatt. Forskriften anbefaler fall mot sluk på hele baderommet. Ved en eventuell lekkasje kan lekkasjevannet renne mot terskel (ca. 15 mm) og over denne.

Det registreres bom-/hull lyd på gulvfliser under servant/mellom wc og vaskemaskin. Dette indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Fliser med bom krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk med dels synlig mansjett under klemring. Ukjent tettesjikt/membran.
Sluk er ikke plassert under dusjhode.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

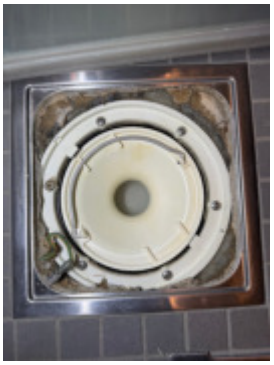
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Synlig mansjett over klemring er ikke smurt med smøremembran slik våtromsnormen anbefaler.

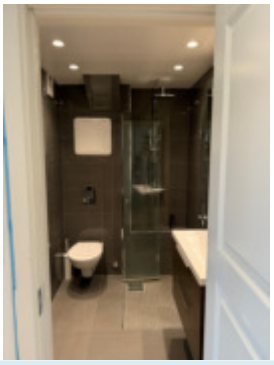
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Smøre synlig mansjett over klemring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk i dusjsone



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusj m/dører og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Elektrisk vifte på bad er ikke tillatt ifølge styret.
Styret opplyser at det er felles avtrekk oppe på taket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Elektrisk vifte må iflg. styret fjernes og settes tilbake til naturlig ventilasjon.

ETASJE 2 > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (murvegger).
Fuktsøk: Det ble foretatt enkle søk etter fukt i gulv/vegger med fuktindikator. Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier. Fuktindikatoren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke redegjøre om evt. fukt er foran eller bak membransjiktet.

KJØKKEN

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, micro, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ventilator ut til vegg er ikke tillatt ifølge styret.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kanal ut på vegg må fjernes og etablere ny ventilator med kullfilter. Punktet vil uansett få TG2 pga. kullfilterløsning da forskriften krever mekanisk avtrekk ut.



Avtrekkskanal med bulker.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Stoppekraner i rørskapet.
-Eier tetter åpning med silikon rundt drensrør ved siklemikk før et salg.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Rørskap med stoppekraner

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast, synlig. Mulig støpejern i etasjeskille. Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen. Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivaretatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles. Under oppussing i 2016 ble de fleste rør skiftet. Usikkert om det er enkelte rør fra byggeår. Det foreligger ingen dokumentasjon rundt dette.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via luker på yttervegg.

TG 1 Varmesentral

Det er installert fjernvarme. Radiatorer fra 2022

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Andre installasjoner

Downlights.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2016 Kilde forrige eiers egenerklæring; Helt nytt elektrisk anlegg 2016. Arbeid er utført av HMN Elektro AS

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Ombygging/rehabilitering av el. anlegg 14.08.2019

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Elvia utførte kontroll av elektriske anlegg utført den 26.01.2024. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Pulverapparat og røykvarsler.

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

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

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

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

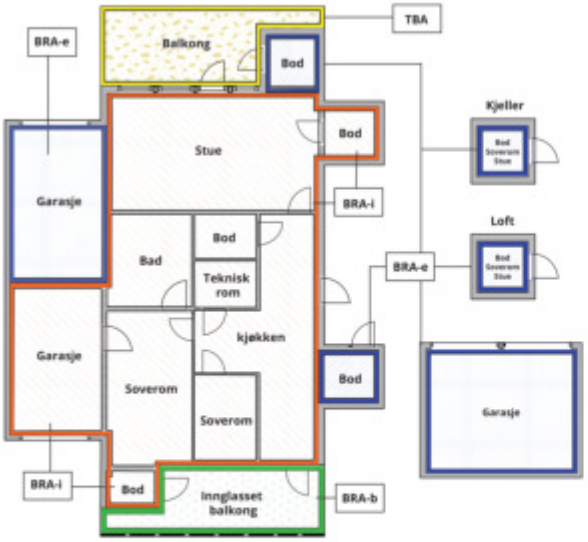
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 2	68			68	8
Kjeller		10		10	
SUM	**68**	**10**			**8**
SUM BRA	**78**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 2	Entré, Soverom 1, Kjøkken, Bad, Stue, Soverom 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Bruksrett til 2 boder i kjeller. Størrelse ca. 4 og 6 m² (BRA-e).
Tilgang til fellesvaskeri.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	68	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Det er ingen S-rom i leiligheten.

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.4.2025	Frode Grønning	Takstingeniør
	Lars Raastad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	81	1911		0	3051.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Kjerulfs gate 39 B

Hjemmelshaver
Trekanten Borettslag 1

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/TREKANTEN BORETTSLAG 1	948062364		Bori	Raastad Lars

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
34

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles tomt for borettslaget.
Eier opplyser at det medfølger en utvendig parkeringsplass.

Tinglyste/andre forhold

For spesielle forhold i borettslaget vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Historikk

Regi nåværende eier:
Alle vegger, karmer og listverk (blir malt etter befaring).

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
0

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise i borettslaget. Eier må selv tegne hjem forsikring, som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tidligere Finn annonser			Gjennomgått		Nei
Infoland.no	07.04.2025		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Ikke gjennomgått		Nei
Forrige eiers egenerklæring	09.05.2022		Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	27.04.2022		Gjennomgått		Nei
Elvia	26.01.2024	Kontroll av elektriske anlegg. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	12.05.2025	Ombygging/rehabilitering av el. anlegg 14.08.2019	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/OB5351

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

SELGERS EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Allè

Oppdragsnr.
186250122

Selger 1 navn
Lars Raastad

Gateadresse
Kjerulfs gate 39 B

Poststed	Postnr
Lillestrøm	2000

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186250122

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ikke utført arbeid på bad i min botid, men forrige eier opplyser om at dette ble utført i 2016, ref. tidligere eiers opplysninger i egenerklæringen

Arbeid utført av: Lørenskog mur og flis, HMN Elektro AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lørenskog mur og flis, 2016 - ref forrige eier

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ikke selv opplevd skjevheter, men viser til takstrapport av april 2025.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ikke i min botid. Forrige eier opplyser om et helt nytt elektrisk anlegg i 2016, ref. egenerklæring

Arbeid utført av: HMN Elektro AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Stikkprøvekontroll utført av Elvia januar 2024. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Det ble påpekt tre anmerkninger. Se vedlegg

Filer

Sak avsluttet.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186250122

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186250122

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 186250122

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars Raastad	235d05d2aa9ddd54428941 61ce4500380f7ad5eb	10.04.2025 18:57:15 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

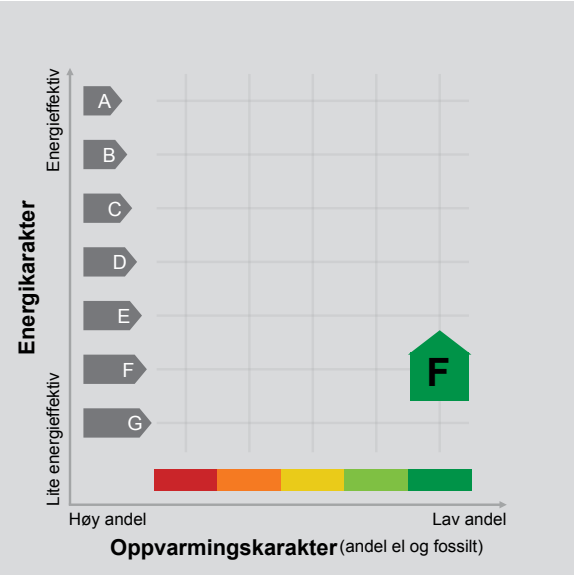
Document reference: 186250122

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

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Kjerulfs gate 39B
Postnummer	2000
Sted	LILLESTRØM
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	81
Bruksnummer	1911
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	150931967
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-115380
Dato	06.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 2 098 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

2 098 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Individuell varmemåling i flerbolighus
- Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1963
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	68
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 2: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 3: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 6: Montering tetningslister

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

Tiltak 7: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 8: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 9: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 10: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 17: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 18: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 19: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 20: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 21: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 22: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 23: Spar strøm på kjøkkenet

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

INFORMASJON FRA FORRETNINGSFØRER

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

Generert 01.04.25
Vår ref.: 228 / 34
Meglers ref.: 186-25-0122

Boligopplysninger

Andel	34	**Bolignr**	H0202
Boligselskap	228 TREKANTEN BORETTSLAG 1	**Etasje**	2.etg
Adresse	KJERULFS GATE 39 B, 2000 LILLESTRØM	**Oppr.ant.rom**	3
Eier(e)	Lars Raastad	**Bygningstype**	Lavblokk

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

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Selskapet er medlem av sikringsordningen. Restanse pr 01.04.25: kr 6 835,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	**2025-04**	**2025-05**	**2025-06**	**2025-07**	**2025-08**	**2025-09**
Felleskostnader til drift av borettslaget	4 873	4 873	4 873	4 873	4 873	4 873
Kabel - TV	526	526	526	526	526	526
Stipulerte avdrag	563	563	563	563	563	563
Stipulerte rentekostnader	873	873	873	873	873	873
Total	6 835	6 835	6 835	6 835	6 835	6 835

Andel fellesgjeld for Andel

Bank	**Term**	**Tot Restgjeld**	**Andel saldo**	**Løpetid**
HANDELSBANKEN 6,04% Annuitetslån, Info pr 31.03.25	4	7 238 068	174 350	03.02.21 - 30.12.40

Selskapets totale gjeld

Bank	**Term**	**Restgjeld**	**Løpetid**
HANDELSBANKEN - 6,04% Annuitetslån, Info pr 31.03.25	4	7 238 068	03.02.21 - 30.12.40

Selskap og eiendom

Selskap 228 TREKANTEN BORETTSLAG 1 (orgnr. 948062364)

Antall enheter 42
Styrets e-post trekantenborettslag@gmail.com

Styreleder	Wenche Eriksen (95179240)
Forsikring	Protector Forsikring ASA (Polise 2902941)
Festet tomt	
Gnr/Bnr	81/1911
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie) 2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 176 032,00	**Andre inntekter**	kr 6,00
Formue	kr 9 820,00	**Utgifter**	kr 10 854,00

Merknader

Det er fellesvaskeri i hver blokk.

Borettslaget har p.plasser som fordeles av styret.

ÅRSMØTE 02.05.2024

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Trekanten Borettslag 1 avholdes 2. mai 2024
Kl. 18.00, Sted: Folkets Hus, Storgata 38, 2000 Lillestrøm

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
A) Valg av møteleder
B) Opptak av navnefortegnelse
C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSMELDING FOR 2023

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2023

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

5. INNKOMNE FORSLAG

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Sted, Lillestrøm

I styret for Trekanten Borettslag 1

Wenche Eriksen Ove Einar Tøvik Geir Holmen Marianne Laugstøl

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen, jfr. Burettslagslova §7-2. Bruker av andelen har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være tilstede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig. Det er kun anledning til å være fullmektig for én andel, jfr. Brl §7-3. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2 MAI 2024.

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

2. ÅRSMELDING FOR 2023

Som følge av en lovendring 1. januar 2018 er det ikke lengre et lovkrav å skrive årsmelding. Årsmeldingen er utarbeidet av styret for å orientere om året som har gått.

Årsmeldingen vedlegges og tas til orientering.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2023

A) Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.
Styret foreslår at det negative årsresultatet overføres til udekket tap.

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

A) Styret foreslår samme honorar som foregående år. Honoraret fordeles internt av styret.

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Vedtektsendring
I forbindelse med at andelseiere skal totalrenovere våtrom, er det viktig at borettslagets kravspesifikasjon i henhold til lovbestemmelser følges. Bestemmelsen tas med i vedtektenes punkt 5-1

Forslag til vedtak: Ved totalrenovering av andelseiers våtrom må borettslagets kravspesifikasjon følges.

B) Husordensregler
Under punkt for vedlikehold blir det satt inn følgende tekst:
Ved totalrenovering skal borettslagets kravspesifikasjon for våtrom følges.

Forslag til vedtak: Godkjennes

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
D) Valg av valgkomité for 1 år
E) Valg av 1 delegat og 1 varadelegat til BORIs generalforsamling

Trekanten Borettslag 1
STYRETS ÅRSMELDING 2023

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

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Wenche Eriksen	(valgt for 2 år i 2023)
Nestleder	Ove Einar Tøvik	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem	Geir Holmen	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	Marianne Laugstøl	(valgt for 1 år i 2023)

Varamedlemmer til styret:

Steinar Karlsen	(valgt for 1 år i 2023)

Valgkomite: Styret

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2022:

Wenche Eriksen	som delegat
Ove Einar Tøvik	som varadelegat

SELSKAPSINFORMASJON

Trekanten Borettslag 1 ble stiftet 27.06.1961 og har organisasjonsnummer 948062364.

Borettslaget består av 42 boligseksjoner, fordelt på 2 bygninger.

Eiendommene har gnr 81, bnr 1910/1911 i Lillestrøm kommune.

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

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

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 11 styremøter, 2 arbeidsmøter og behandlet saker, så som:

- Daglig drift
- Godkjenning av nye eiere
- Regnskap og budsjettering
- Forkjøpsrett
- Bruksoverlating

- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Beboer informasjon/nettside

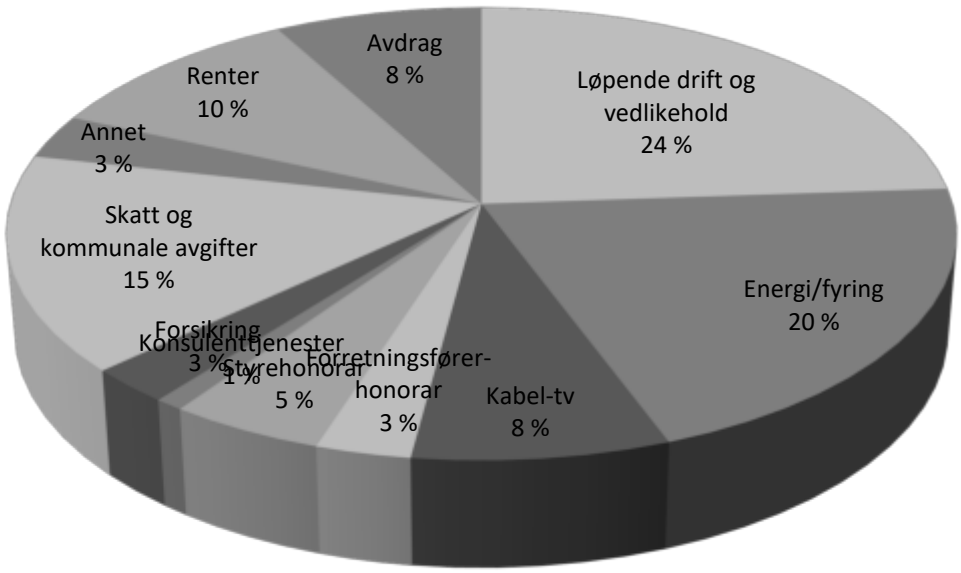
Av andre større saker kan nevnes:

- Utført nødvendig vedlikehold.
- Utført oppgraderinger av kraner og rør i kjeller i nr. 19 og 39
- Alle rør og kraner i kjeller er merket.
- Inngått avtale med Bori VLP
- Oversikt over foreløpig status VVS
- Gjennomgang av gammel vedlikeholdsplan.
- Planlagt periodisk vedlikehold, planer fremover.
- Kontroll av brannslokningsutstyr og røykvarslere.
- Årlig gjennomgang av avtaler/kontrakter leverandører av varer/tjenester.
- Årlig gjennomgang av leasingavtale for vaskeri maskiner, drift og bytting av filter.
- Bytte av leverandør fra Toma as til Bygårdservice as
- Det er avholdt ordinær generalforsamling i 2023 med påfølgende beboermøte
- Det er utført 1 stk dugnad med container
- Det er utlevert 1 stk batteri til hver beboer til brannvarsleren, hvor alle har fått tilbud om hjelp til batteribytte.

Det er blitt omsatt 5 stk leiligheter i borettslaget i 2023

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

Godkjent av styret, den 09.04 2024.



Diagrammet viser felleskostnadenes fordeling på driftskostnader, renter, avdrag og likviditetsøkning.

INFORMASJON OM TREKANTEN BORETTSLAG 1

Trekanten Borettslag 1 ble stiftet 27.06.1961

Borettslagets styre har kontor i kjeller etg. i Alex.Kiellandsgate 19 C og kontaktes via epost: trekantenborettslag@gmail.com eller på borettslagets nettside: trekanten1.borettslag.net

Mer informasjon finnes også på trekanten1.borettslag.net

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 06.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i borettslaget.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslokningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø, helse og sikkerhet.

Borettslaget har web-basert internkontrollsystem for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget og systemet varsler den ansvarlige når det er tid for et periodisk tiltak. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningen(e) og på eiendommen.

VAKTMESTERTJENESTE

Borettslaget har avtale med Tøvik Rep og vedlikehold om vaktmestertjeneste av bygningene.
Bygårdsservice AS har avtale med borettslaget om andre ulike tjenester som snømåking, strøing, gress og hekkeklipping.

RENHOLD

Bygårdsservice AS er engasjert til å vaske fellesarealene. Trappeoppganger 1 gang pr uke og andre felles arealer etter fastsatte intervaller.

PARKERING

Borettslaget har 42 parkeringsplasser, 1 plass pr. leilighet som fordeles av styret. 20 av plassene er tilrettelagt for elbillading.
Borettslaget disponerer 3 parkeringsplasser for utleie internt og 4 gjesteparkeringsplasser som er merket med skilt. Gjesteparkeringen er ikke beregnet for beboere som har flere biler eller gjester som parkerer over lengre tid. Parkering langs vegg i Alex.Kiellandsgate 19 er ikke tillatt.

Kun korttidsparkering utenfor Kjerulfsgate 39.
Fosile biler skal ikke rygge inn da eksos er svært sjenerende for beboernes balkonger og soveromsvinduer, spesielt 1 etg. Tomgangskjøring foran begge blokkene er forbudt.

NØKLER
Nøkler/rekvisisjon kan fås ved henvendelse til styret pr epost og må betales av den enkelte.

BRUKSOVERLATING / UTLEIE
Bruksoverlating må søkes til styret, jf. Borettslagsloven. Søknadspapirer fås ved henvendelse til Bori.

Om vedtektsfestet:
Korttidsutleie er tillatt inntil **30** dager pr år, men informasjon om bruker og varigheten på leieforholdet skal meldes styret på forhånd.

BRANNSLUKKINGSUTSTYR
Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brann-slokningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

KABEL-TV / BREDBÅND

Telia Norge AS Tjenestene leveres av TELIA.
Chat med Telia hverdager mellom kl. 08 – 20, lørdag 09 – 17 eller søndag 10 – 15. Telefon til kundeservice: 924 05 050.
Chat med Otelia, Telias chattende robot, døgnet rundt.
Se https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/ for mer informasjon.

ENERGIMERKING
Energiattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Attesten kan utarbeides av eier på www.energimerking.no.

VEDLIKEHOLDSHISTORIKK

Type vedlikehold	Årstall
Oppfølging av Bevar vedlikeholdsplan	Fortløpende
Vannmålere installert	2015
Byttet enkelt stoppekraner og ventiler	2015
Vaskeriet oppgradert leasingavtale på maskiner 5 år	2015
Byttet alle hovedtavler for EL	2016
Malt og byttet gulvbelegg i alle trappehus.	2016
Byttet alle branndører	2016
Nye pulverapparater, branntepper og alarmer.	2017
Byttet alle vinduer og balkongdører i hele borettslaget	2017
Byttet alle dører og vindusbeslag i hele borettslaget	2017
Lagt om oppvarming av tørkerom fra EL til fjernvarme	2018
Nytt utvendig søppelanlegg, avfallsbrønner er nedgravd.	2018
Ny belysning ved parkeringsplasser ute	2018

Nytt motorvarmeranlegg	2018
Pusset opp vaskerom og tørkerom	2019
Nytt gulvbelegg i kjeller Alexander Kiellandsgate 19	2019
Utbedret ventilasjon fra vaske og tørkerom	2019
Innført nytt system for bruk av vaske og tørkerom	2018
Renset alle ventilasjonskanaler fra leilighetene.	2018
Fremforhandlet ny avtale med GET om kabeltv og bredbånd	2018
Nye ventilasjonsvifter på tak i Kjerulfsgate 39	2019
Skiftet alle nedløpsrør og installert varmekabel i disse i nr 19	2019
Montering av ekstra rekkverk i trappeoppgangene i nr 39	2019/20
Vaskeriet oppgradert nye maskiner ny leasingavtale 5 år	2020
Etablert ladepunkter for el og hybrid til de som har behov	2020
Flytting av ytterdører i Kjerulfsgate 39	2020
Fornying av utearealer/inngangspartier i nr 19 og 39	2020/2021
Montering av ekstra rekkverk i trappeoppgangene i nr 19	2020/21
Sykkelstativer montert sen vår	2021
Brannslukkerapparater montert flere steder i fellesarealer	2021
Valg av samarbeidspartner for El ladestolper -Elaway	2021
Ettersyn og vedlikehold loftsvinduer i nr 19	2021
Bytting av låser og dørpumper i ytterdører nr 19 og 39	2021
Kontroll radiatorer i alle leiligheter for et evnt bytte	2021
Anbud og valg av rørlegger til radiatorprosjekt	2021
Pris og nedbetalingsplan for utskift av radiatorer	2022
Byttet til ny avtale forsikring for borettslaget	2022
Demontering og montering av radiatorer i borettslaget	2022
Oppgradering og vedlikehold av vv og fyringsanlegg	2022
Innstallering av magnet filtrere i fyringsanlegg	2022
Leasing av El bil ladeanlegg hos Elaway	2022
Bytte av sirkulasjonspumpe til varme-tørkerom i 19	2022
Utskiftninger av ventiler fjernvarme (vedlikehold)	2022
Merket rør og kraner i kjeller	2023
Utbedret rør i vaskerom nr 39 0g 19	2023
Alle ventiler byttet i fjernvarmeanlegg	2023
Alle hoved stoppekraner flyttet ut til midtgang 39	2023
Utarbeidet kostnadsoverslag / tidsplan for utbedring vvs	2023
Avtale Bori Prosjekt ang 10 års vedlikeholdsplan	2023
Installert brannvarslere i kjeller og oppganger 39	2023
Installert brannvarslere i kjeller, loft og oppganger 19	2023

FORSIKRINGER

Bygninger

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Protector Forsikring ASA, polise nr 2902941

Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak.

Ved skader som dekkes av borettslagets bygningsforsikring har
Protector forsikring en egenandel på kr 10 000,- (pr. 2024)
Blir forsikringen benyttet for en andelseier skal egenandelen belastes andelseier i sin helhet. Skadearbeider skal ikke igangsettes før forsikringen har godkjent skaden. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

For å melde skade til Protector benyttes skademeldingsskjema på www.bori.no
Ved akutt skade kan Protectors vakttelefon 24 13 18 88 benyttes.

Skadedyr
«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr. Forsikringen dekker skade voldt av ulike innsekter. For utfyllende informasjon, se forsikringsvilkårene.
Forsikringen dekker også bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

Årsoppgjør 2023

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2023

Trekanten Borettslag 1
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	3 331 328	2 880 238	3 291 006	3 582 825
Annen driftsinntekt	2	19 973	1 004 116	0	15 996
Sum driftsinntekter		**3 351 301**	**3 884 354**	**3 291 006**	**3 598 821**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	171 150	171 150	171 150	171 150
Konsulenttjenester	4	136 446	135 857	140 590	237 288
Kontingenter		17 138	17 138	17 138	17 136
Rep og vedlikehold	5	513 245	1 287 364	68 200	78 999
Forsikringer		92 302	87 645	96 727	107 460
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	564 025	515 116	578 500	665 292
Energi og fyring	7	745 033	789 381	755 000	735 000
Kabel-TV og telefoni		282 391	243 044	271 000	296 000
Driftskostnader	8	302 215	291 230	319 800	309 800
Leiekostnader		97 957	107 664	114 000	119 000
Andre driftskostnader	9	55 855	34 885	28 650	38 592
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		69	0	0	0
Sum driftskostnader		**2 977 826**	**3 680 474**	**2 560 755**	**2 775 717**
Driftsresultat før finansposter		**373 475**	**203 880**	**730 251**	**823 104**
Finansielle poster					
Finansinntekt		569	478	0	0
Finanskostnad		375 611	219 220	359 500	382 200
Sum finansposter		**-375 042**	**-218 742**	**-359 500**	**-382 200**
Årsresultat		**-1 567**	**-14 862**	**370 751**	**440 904**
Overført udekket tap	12	-1 567	-14 862	0	0
Sum disponering		**-1 567**	**-14 862**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2023

Trekanten Borettslag 1
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	10, 15	2 240 868	2 240 868
Tomt	10, 15	105 438	105 438
Sum varige driftsmidler		2 346 306	2 346 306
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**2 346 306**	**2 346 306**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		404 975	429 843
Sum fordringer		404 975	429 843
Bankinnskudd, kasse o.l.		17 381	136 082
Sum omløpsmidler		**422 356**	**565 925**
SUM EIENDELER		**2 768 662**	**2 912 231**

Balanse 31.12.2023

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	11	4 200	4 200
Udekket tap	12	-5 715 218	-5 713 651
Sum egenkapital		**-5 711 018**	**-5 709 451**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 15	7 574 070	7 866 184
Borettsinnskudd	14, 15	521 640	521 640
Sum langsiktig gjeld		8 095 710	8 387 824
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		362 493	212 165
Annen kortsiktig gjeld		21 477	21 692
Sum kortsiktig gjeld		383 970	233 857
Sum gjeld		**8 479 680**	**8 621 681**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 768 662**	**2 912 231**

Trekanten Borettslag 1

Wenche Eriksen
Styrets leder

Ove Einar Tøvik
Styremedlem

Geir Holmen
Styremedlem

Marianne Laugstøl
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 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600	Generelle Felleskostnader	2 298 041	2 058 420	2 302 966	2 490 613
3603	Stipulerte renter	358 909	177 324	359 500	382 200
3604	Stipulerte avdrag	285 393	350 700	286 000	270 492
3606	Kabel TV/bredbånd	253 985	227 808	255 000	296 000
3608	Parkeringsplasser	135 000	65 986	87 540	143 520
Sum felleskostnader		**3 331 328**	**2 880 238**	**3 291 006**	**3 582 825**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Andre inntekter	0	1 004 116	0	0
El bil/ladeanlegg	19 973	0	0	15 996
Sum andre driftsinntekter	**19 973**	**1 004 116**	**0**	**15 996**

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	150 000	150 000	150 000	150 000
Arbeidsgiveravgift	21 150	21 150	21 150	21 150
Sum lønnskostnader	**171 150**	**171 150**	**171 150**	**171 150**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	4 875	4 850	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar	104 736	104 544	109 290	109 288
Andre forvaltningstjenester	5 010	5 838	4 200	1 000
Vedlikeholdsplan	0	20 625	22 100	107 000
HMS	20 325	0	0	15 000
Annen fremmed tjeneste	1 500	0	0	0
Sum konsulenttjenester	**136 446**	**135 857**	**140 590**	**237 288**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	7 467	20 319	14 000	14 000
Vedlikehold VVS	29 850	201 288	5 000	6 000
Vedlikehold elektro	0	17 685	5 000	10 000
Vedlikehold utvendig anlegg	0	11 452	13 200	10 000
Vedlikehold vaskeri	0	12 431	14 000	10 000
Vedlikehold ventilasjon	9 341	0	5 000	6 000
Vedlikehold brannsikring	31 485	8 269	0	10 000
Dugnadskostnader	0	1 451	2 000	3 000
Egenandel forsikringsskader	0	0	10 000	9 999
Større	435 101	1 014 470	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	**513 245**	**1 287 364**	**68 200**	**78 999**

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kommunale avgifter	495 087	515 116	578 500	587 100
Eiendomsskatt	68 938	0	0	78 192
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**564 025**	**515 116**	**578 500**	**665 292**

Note 7 Energi og fyring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Elektrisitet (strøm)	140 213	110 201	105 000	110 000
Fjernvarme	604 820	680 377	650 000	625 000
Strøm til elbil ladeanlegg	0	-1 197	0	0
Sum energi og fyring	**745 033**	**789 381**	**755 000**	**735 000**

Note 8 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	45 230	47 975	60 000	50 000
Renholdstjenester	135 329	131 713	141 000	141 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	56 263	62 715	66 300	66 300
Gressklipping	65 394	48 827	52 500	52 500
Sum driftskostnader	**302 215**	**291 230**	**319 800**	**309 800**

Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Søppeltømming/container	10 810	7 395	8 000	9 000
Lyspærer, sikringer etc	988	753	0	0
Driftskostnader	10 939	0	0	0
Verktøy og redskaper	5 743	5 436	2 550	3 000
Inventar	2 155	1 459	0	0
Nøkler, låser og skilt	0	0	3 000	3 000
Kontorrekvisita	6 358	3 433	1 500	4 000
Lisenser/software	5 850	6 572	0	5 000
Kostnader tillitsvalgte	0	597	4 000	0
Generalforsamling/årsmøte	6 562	6 691	7 200	7 200
Velferdskostnader	4 051	0	0	4 992
Bank og kortgebyrer	2 400	2 550	2 400	2 400
Sum andre driftskostnader	**55 855**	**34 885**	**28 650**	**38 592**

Note 10 Anleggsmidler

	Tørketrommel
Anskaffelseskost pr.01.01	42 250
Anskaffelseskost pr.31.12	42 250
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	42 250
Anskaffelsesår	2008

	Bygning	**Tomt**
Anskaffelseskost pr.01.01	2 240 868	105 438
Anskaffelseskost pr.31.12	2 240 868	105 438
Bokført verdi pr.31.12	2 240 868	105 438
Anskaffelsesår	1963	1963

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 11 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 4 200 fordelt på 42 à kr. 100.

Note 12 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-5 713 651	-5 698 789
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-1 567	-14 862
Sum opptjent egenkapital 31.12	-5 715 218	-5 713 651

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 13 Pantelån

HANDELSBANKEN		
Renter 31.12.23: 5,79%, løpetid 20 år		
Opprinnelig lånebeløp 2021	8 577 000	
Nedbetalt tidligere	710 816	
Nedbetalt i år	292 114	
Lånesaldo 31.12		7 574 070
Beregnet innfrielsesdato: 03.01.2041		
Sum langsiktig gjeld		7 574 070

Note 14 Borettsinnskudd

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

Note 15 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	8 095 710	8 387 824
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	2 346 306	2 346 306
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	10 021 640	10 021 640

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 16 Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler 01.01	**332 067**	**692 397**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-1 567	-14 862
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-292 114	-345 468
B. Årets endring i disponible midler	-293 681	-360 330
C. Disponible midler 31.12	**38 386**	**332 067**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	422 356	565 925
- Kortsiktig gjeld	383 970	233 857
= Disponible midler 31.12	**38 386**	**332 067**

228 Årsoppgjørspakke 2023 med noter.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Holmen, Geir	**2024-04-03**	**Eriksen, Wenche**	**2024-04-03**

Identifikasjon



Holmen, Geir

Identifikasjon



Eriksen, Wenche

Navn	Dato	Navn	Dato
Laugstøl, Marianne	**2024-04-06**	**Tøvik, Ove**	**2024-04-03**

Identifikasjon



Laugstøl, Marianne

Identifikasjon



Tøvik, Ove

styret.com

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

Til generalforsamlingen i Trekanten Borettslag 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Trekanten Borettslag 1 som viser et underskudd på NOK 1 567. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. 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 09.04.2024

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Lillestrøm, 9. april 2024
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
09.04.2024

Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)*
WIRUM, ANNE GRETHE RUUD *Norwegian Buypass*	04/09/2024 17:00:51

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

VALGKOMITÉENS FORSLAG TIL TILLITSVALGTE

1.Som styreleder foreslås:

Navn:……Wenche Eriksen…… for x. år Adresse…Kjerulfsgate 39 C……...

2. Som styremedlemmer foreslås:

1. Navn:…Ove Tøvik……..…… for 2 år Adresse…Alex Kiellandsgate 19 C……...
2. Navn Marianne Laugstøl …… for 2 år Adresse…Kjerulfsgate 39 A…...
3. Navn:…… for …. år Adresse……...
4. Navn:…Geir Holmen…… for X. år Adresse…… Alex Kiellandsgate 19 C...

3. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn:……Steinar Karlsen…….. Adresse……Alex Kiellandsgate 19C.....
2. Navn:…….. Adresse…….....
3. Navn:…….. Adresse…….....
4. Navn:…….. Adresse…….....

4. Som valgkomité foreslås:

1. Navn:……Styret…….. Adresse…….....
2. Navn:…….. Adresse…….....
3. Navn:…….. Adresse…….....

5. Som delegat til BORIs generalforsamling foreslås *):

1. Navn:…Wenche Eriksen…….. Adresse……Kjerulfsgate 39 C…….....
2. Navn:…….. Adresse…….....
3. Navn:…….. Adresse…….....

Som varadelegat til BORI generalforsamling foreslås *):

1. Navn: Ove Tøvik:…….. Adresse Alex Kiellandsgate 19 C ……
2. Navn:…….. Adresse…….....
3. Navn:…….. Adresse…….....

Dato…30/1…- 2024

I valgkomiteen for …Trekanten 1……**Borettslag**

…… ……

*) 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

PROTOKOLL
ÅRSMØTE 02.05.2024

PROTOKOLL

fra ordinær generalforsamling i Trekanten Borettslag 1 avholdt torsdag 02.05.2024 Kl: 18:00, sted: Folkets Hus, Storgata 38, 2000 Lillestrøm

Møtet ble åpnet av: Sølve Brekke

1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder
Som møteleder ble valgt: Sølve Brekke

B) Opptak av navnfortegnelse

Tilstede var 14 andelseiere, herav 1 med fullmakt.

Til sammen 15 stemmeberettigede.

C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen

Som sekretær ble valgt: Sølve Brekke

Til å underskrive protokollen sammen med møteleder og sekretær ble

valgt: Benjamin Klevan og Birgit Johansen

D) Spørsmål om møtet er lovlig innkalt
Det ble foreslått å godkjenne innkallingen til generalforsamling, og erklærer generalforsamlingen for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

2. Styrets årsmelding
Styrets årsmelding for 2023 ble referert og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2023

A) Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak: Godkjent

B) Anvendelse av årsresultatet.
Styret foreslår at det negative årsresultatet overføres til udekket tap.

Vedtak: Godkjent

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

A) Styret foreslår samme honorar som foregående år. Honoraret fordeles internt av styret.

Vedtak: Godkjent

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Vedtektsendring:
I forbindelse med at andelseiere skal totalrenovere våtrom, er det viktig at borettslagets kravspesifikasjon i henhold til lovbestemmelser følges. Bestemmelsen tas med i vedtektenes punkt 5-1.

Forslag til vedtak: Ved totalrenovering av andelseiers våtrom må borettslagets kravspesifikasjon følges.

Vedtak: Enstemmig godkjent

B) Husordensregler:
Under punkt for vedlikehold blir det satt inn følgende tekst:
Ved totalrenovering skal borettslagets kravspesifikasjon for våtrom følges.

Forslag til vedtak: Godkjennes

Vedtak: Enstemmig godkjent

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år

Forslag: Ove Tøvik, iht. valgkomiteens innstilling

Valgt ble: Ove Tøvik

B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år

Forslag: Marianne Laugstøl, iht. valgkomiteens innstilling

Valgt ble: Marianne Laugstøl

C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Forslag: Steinar Karlsen, iht. valgkomiteens innstilling

Valgt ble: Steinar Karlsen

D) Valg av valgkomité for 1 år

Forslag: Styret, iht. valgkomiteens innstilling

Valgt ble: Styret

E) Valg av 1 delegat og 1 varadelegat til BORIs generalforsamling

Forslag til delegat: Wenche Eriksen, iht. valgkomiteens innstilling

Forslag til varadelegat: Ove Tøvik, iht. valgkomiteens innstilling

Delegat valgt ble: Wenche Eriksen

Varadelegat valgt ble: Ove Tøvik

Møtet ble hevet kl. 18:22

Protokollen undertegnes av:

Sølve Brekke /s/
Møteleder

Sølve Brekke /s/
Sekretær

Benjamin Klevan /s/
Protokollvitne

Birgit Johansen /s/
Protokollvitne

Etter årsmøte har styret følgende sammensetning:

Styreleder:	Wenche Eriksen, valgt for 2 år i 2023
Nestleder:	Ove Einar Tøvik, valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Geir Holmen, valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Marianne Laugstøl, valgt for 2 år i 2024

VEDTEKTER OG HUSORDENSREGLER

Vedtekter
for
Trekanten Borettslag 1

org nr 948062364

tilknyttet BORI BBL

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling den 27.juni 1961 og sist endret i ordinær generalforsamling den 02. mai 2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Trekanten Borettslag 1 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.

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.
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 i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

(6) Andelseiere som har rett til å parkere på eiendommen i borettslaget, men som ikke disponerer fast plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret avgjør hvor ladepunktet skal settes

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Andelseier plikter å på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret.

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp-eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- 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.

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

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

Ved totalrenovering av andelseiers våtrom må borettslagets kravspesifikasjon følges.

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

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

(6) Andelseier er ansvarlig for betaling av gjeldene egenandel, ved bruk av borettslagets forsikring

(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) Stigerør som blir bygget inn, skal ha en inspeksjonsluke ved koblinger slik at lekkasjer kan oppdages.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og hovedinngangsdør til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(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

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 2 - 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. 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 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.

(1) 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.

(2) 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.

Trekanten Borettslag 1

Husordensregler

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Hver enkelt beboer er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle fremleietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

1. Bomiljø
Et godt bomiljø og det nære naboskap i borettslag avhenger av beboernes evne til å omgås, vise hensyn, omtanke og høflighet under forskjellige forhold. Alle som bor i borettslaget, skal bidra til ro og orden. Beboer er ansvarlig for at alle som bor i leiligheten følger ordensreglene.

2. Bruk av leiligheten – Støy
Ta hensyn da det er lytt mellom leilighetene, bruk musikk radio tv på normale nivåer og demp gjerne ned kveldstid. Om vi alle viser hensyn til støy ute på balkongen som inne i leiligheten gir det et trivelig og godt samhold.
I leilighetene skal det være ro mellom klokken 22.00 og 08.00 hverdager og 23.00 og 09.00 fredag kveld til søndag morgen.

Støyarbeid som eksempelvis hamring, banking og boring er bare tillatt mellom klokken 08.00 og 20.00 på hverdager og mellom 10.00 og 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager er støyarbeid ikke tillatt. Innleide håndverkere skal så langt mulig arbeide i vanlig arbeidstid (hverdager 08.00-17.00), med mindre det er snakk om akutte problemer, (for eksempel med VVS), som ikke kan vente.

3. Brannvarslings- og slokkingsutstyr
Alle beboere plikter å sette seg inn i brannsikringsrutiner
Alle leilighetene er utstyrt med en røykvarsler, brannslukningsapparat og brannteppe. Røykvarsleren må ikke tildekkes. Nytt batteri til brannvarsler deles ut i desember mnd, og styre er behjelpelig med bytte om ønskelig. Brannslukkingsapparatet eies av borettslaget og styret er ansvarlig for kontroll og bytte ved utgått dato. Beboerne er ansvarlig for at røykvarsleren og brannslokkingsapparatet er i funksjonell stand. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Ved salg av leiligheten er beboer ansvarlig for å etterlate røykvarsler, brannslukkingsapparatet og brannteppe i leiligheten.

4. Vedlikehold av leilighet.
Den enkelte beboer skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand. Alt innvendig vedlikehold av leiligheten påhviler den enkelte beboer. Vedlikeholdet omfatter også vannrør i leiligheten frem til stoppekran eller frem til hovedstamme. Vannrør fra radiator til stigerør. Stigerør som blir bygget inn skal ha en inspeksjonsluke ved koblinger slik at lekkasjer kan oppdages.
Våtrom vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Utskifting av sluk og avløpsrør som følge av modernisering /oppussing er beboers ansvar.
Beboeren har også ansvaret for rensing av vannlås/sluk i våtrom og på balkong. Ved totalrenovering skal borettslagets kravspesifikasjon for våtrom følges.

Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen. Beboer skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr, styret må varsles straks om det oppdages innsekter /skadedyr.

5. Endringer i planløsning i leiligheten

Beboer har rett til å foreta innvendige endringer som å ta bort, flytte lettvegger eller fjerne innvendige dører. Endring av planløsning krever søknad til styret og egen godkjenning. Endres romdelingen/planløsningen vil det påkreves at det blir benyttet materialer som støytdemper vegger mot naboleiligheter.
For at styret skal kunne godkjenne søknad om endring, må følgende være oppfylt:
Søknad må inneholde skisse og beskrivelse av planlagte arbeider. Endringene må ikke gripe inn i bærende konstruksjoner eller berører felles rør.
Beboer må bekrefte at det benyttes autoriserte håndverkere for el- og rørleggerarbeider. Det må bekreftes at arbeidet utføres i tråd med norsk lovverk.

6. Bruk av balkongen.

Kun bruk av elektrisk og gass grill er tillatt. Det oppfordres til å være varsom med grilling, plassere grill mot den åpne siden på balkongen ikke mot delevegg til nabo.
Gassbeholderen skal oppbevares på balkongen, det henstilles til kun bruk av 5 kg kompositt. Det er ikke tillatt å lagre gassflasker på loft eller i kjeller.
Det er ikke tillatt å banke, riste tepper utover verandakanten. Tøy som henges på verandaen må ikke henges høyere enn kanten på rekkverket.
Beboer er ansvarlig for å male fasaden av treverk som er på balkongen. Maling fås ved henvendelse til styret.
Markisen er borettslagets eiendom og skal benyttes til solskjerming, den skal ikke stå ute vinterstid slik at den kan bli ødelagt av snø. Ved uforsiktig bruk kan beboer stilles ansvarlig for økonomiske kostnader ved reparasjon evnt duk skift.
Det er ikke tillatt å mate dyr, inklusive husdyr på balkongen. Dette pga. ikke å tiltrekke rotter eller andre skadedyr.

7. Oppganger og fellesrom.

Inngangspartier, trappeoppganger, kjellerganger og areal utenfor egen loftsbod skal ikke brukes til oppbevaring av egne ting.
Dette grunnet brannforebyggende og hygieniske årsaker.
Utvendige ringeklokker blir navnet fra styret, med beboers etternavn. Postkasse skilt må bestilles av den enkelte på posten.no se eget skriv på borettslagets nettside: trekanten1.borettslag.net
Meld fra til styret dersom lyset har gått i fellesarealer. Meld fra til styret om eventuelle feil på felles rørsystem. Steng aldri stoppekraner i kjelleren uten tillatelse fra styret.

8. Ytterdører og andre fellesdører.

Ytterdører og alle dører i kjeller skal alltid være låst. Lofts dører skal være åpne da dette er rømningsvei. Uvedkommende skal ikke slippes inn, dette gjelder også personer som leveres reklame etc.
Inngangspartiene må vi ta et felles ansvar for slik at vi kan gå trykt ut og inn spesielt vinterstid. Måk og fei bort snøen foran inngangspartiet og ut til der måkebilen måker.

9. Sykkelboder og andre felles boder.

Sykler som ikke brukes, og som oppbevares i sykkelboder over tid må merkes med navn, ellers vil disse bli fjernet ved fellesdugnaden om våren og kastet i containeren. Denne dugnaden varsles på oppslagstavlen i oppgangen, i forkant.
Se også borettslagets nettside: trekanten1.borettslag.net
Sykkel boder og andre felles boder skal kun brukes til det formål de er ment for.

10. Fellesvaskeriet
Sett deg inn i ordensreglene som er hengt opp i fellesvaskeriet. Det er de som benytter fellesvaskeriet som har ansvar for rengjøring etter bruk. Instrukser er hengt opp på infotavlen utenfor. Vasketidene er delt opp på dag, kveld og helg. Er du hjemme på dagtid benytt tidene på dagen da de som jobber dag kan få kveldstidene.

11. Rengjøring
Styret har engasjert et eksternt firma til vask av trappeoppgangene en gang i uken. Risting av dørmatte i oppganger er ikke tillatt. Renhold i inngangspartier, kjellerganger, trappeoppganger, vinduer i trappoppganger og vinduer i utgangsdører vaskes periodevis. Beboerne plikter å holde orden slik at rengjøring ikke blir hindret. Beboer vasker etter behov ved inn-/utflytting eller oppussing.

12. Husdyr.
Det er tillatt å ha husdyr, men styret skal informeres om dette. Fører dette til urimelig ulempe for beboerne, vil det medføre advarsler og i ytterste konsekvens kan styret etter to stykk advarsler, forlange at husdyrholdet opphører. Eier kan bli stilt økonomisk ansvarlig for eventuelle skader på fellesarealer inne og ute.
Alle dyreeiere er pliktig til å fjerne alle ekskrementer umiddelbart. Det er ikke tillatt at husdyret markerer i blomsterbed eller busker i fellesarealene. Det er båndtvang i vårt borettslag året rundt.

13. Kildesortering – Avfall.
Beboerne plikter å gjøre seg kjent med retningslinjer fra Lillestrøm kommune/ROAF. Søppel og avfall skal kildesorteres og behandles i henhold til disse. Borettslaget har papircontainer, restavfall og glass. Alt søppel skal pakkes forsvarlig inn før det kastes i containerne. Grønne poser til matavfall kan hentes i skap ved dør til kjellergangen. Ifølge Brannforskriftene er det forbudt å kaste brennende avfall, maling- lakk- og oljeavfall, eller annet selvantennelig i containerne. Beboere er selv ansvarlig for å levere oppussingsavfall eller andre gjenstander på miljøstasjonen.

14. Kjøring og parkering.
Borettslagets styre fastsetter regler for parkering og tildeling av parkeringsplasser innenfor borettslagets eiendom. Beboer kan ikke leie eller låne bort biloppstillingsplassen til andre. Biler uten registreringsskilter, store varebiler og campingvogner tillates ikke parkert på borettslagets område. Styret kan gi dispensasjon ved spesielle behov. Ved korttidsparkering foran nr 39 skal de ikke rygges inn da eksos fra fossile biler er svært sjenerende for de i første etg. Tomgangskjøring foran begge blokkene er forbudt.

For lading av el-bil vises det til egne retningslinjer. Disse plikter man å sette seg inn i ved tildeling av ladeplass, de finnes på våre nettsider. Etter norsk lov er det ikke tillatt å lade fra vanlig strømuttak/stikkontakt.
Alle beboere må holde sin parkeringsplass forsvarlig måkt vinterstid, slik at ikke skader inntreffer mellom biler ved ut og innkjøring.
Gjesteparkeringen er KUN for gjester, beboere må bruke sine utdelte plasser.
Er det flere enn en bil i husstanden eller gjester som skal stå over lengre tid henvises disse til parkeringen langs parken.

15. Utearealer.
Styret har engasjert et eksternt firma for klipping av grøntarealer og hekker langs tomtegrenser i sommerhalvåret. Borettslaget har selv ansvaret for hekkeplanter og

busker i front av blokkene våre, samt busker ellers på grøntarealene. I vinterhalvåret måker de også foran blokkene, gjesteparkeringer og parkeringsplasser der hvor det ikke står biler og har bredde nok for maskinen. Er det hindringer som parkerte biler blir det ikke måkt eller strødd, så beboere har ansvar for at all korttidsparkering eller gjester ikke står foran blokkene når det snør, slik at det hindrer måkebilen.

16. Tom leilighet.
Meld fra til styret dersom leiligheten blir stående tom utover 2 mnd.

17. Framleie av leiligheten.
Alle søknader må gå igjennom Bori og det er forbundet med en liten kostnad. Det skal foreligge godkjenning før framleier flytter inn. Ved utleie av andelen vil andelseier være fullstendig ansvarlig for leietakers oppførsel.
Leiligheten kan fremleies for inntil 3 år i henhold til borettslagsloven §5-8. Ved korttids utleie er det max 30 døgn pr år se §5-4.

18. Salg av leiligheten.
Nøkler til leiligheten sammen med nøkler til hoveddør/kjellerdør, postkasse og vaskeri, brannslokkingsapparat, røykvarsler og brannteppe skal følge med leiligheten.

Henvendelser til styret sendes på epost trekantenborettslag@gmail.com eller vi kan kontaktes pr telefon. Kan vi ikke besvare når du ringer, legg igjen beskjed om hvem du er og hva det gjelder.

UTLEIE AV P-PLASSER

AVTALE OM LEIE AV PARKERNGSPLASSER

Denne avtale er inngått mellom Trekanten Borettslag 1 og Ole Bullsgate Borettslag, vedrørende leie av parkeringsplasser som ligger på Trekanten Borettslag 1 sin eiendom.

Avtalen bygger videre på avtaler inngått mellom borettslagene i 1986, 2007 og 2018. Tidligere avtaler er vedlagt denne avtalen.

Avtalen inngås for 5 år – og løper i tidsperioden 01.01.2023 til 31.12.2027 den kan forlenges av Ole Bullsgate Borettslag for ytterligere 5 år.
Begge parter har 1 års oppsigelsestid.
Trekanten Borettslag 1 har mulighet for å justere pris etter markedsleie etter 5 år.

Avtalen omhandler 20 plasser a kr. 500,- pr mnd. samlet pris på kr. 120.000,- pr.år.
Prisen justeres den 1. januar hvert år i henhold til konsumindeksen,
første gang 01.01.2024.

Forfall på betaling følger tidligere avtalt betalingsplan, samlet beløp deles i 2 og faktureres 2 ganger pr år med forfall 31 januar og 31 juli.
Faktura blir sendt automatisk fra BORI.

Ole Bullsgate Borettslag forplikter seg til å vedlikeholde hekk som står mellom parkeringsplassene. Vedlikeholdet gjelder også fletteverksgjerde som står på Trekanten Borettslag 1 sin eiendom innenfor parkeringsplassene, fra grense til Lund Borettslags eiendom og hjørnet av Ole Bullsgate/Vestbygata.

Denne avtale er utformet i tre eksemplarer, ett til hver av partene og ett til Bori.

Lillestrøm 23/11-22.
Sted og dato

Rune Eskild Eriksen
Styreleder, Ole Bullsgate Borettslag

Wenche Eriksen
Styreleder, Trekanten Borettslag1

MIDLERTIDIG INNFLYTNINGSTILLA TELSE

MIDLERTIDIG INNFLYTTINGSTILLATELSE

meddeles herved for

Boligblokk 3 et. på g.nr. 83 b.nr. 296

i Skedsmo.

Eier: Lillestrøm B.B.L. Postadr.: Kjerulfsgt. 39

Anmerkninger : Noe småarbeider gjenstår

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

Skedsmo komm. byggekontroll 15/8 19 63

for Bygningssjefen
A. Lund

Byggekontrollör
S. Bangsund

EIENDOMSKART MED GRENSER

ambita

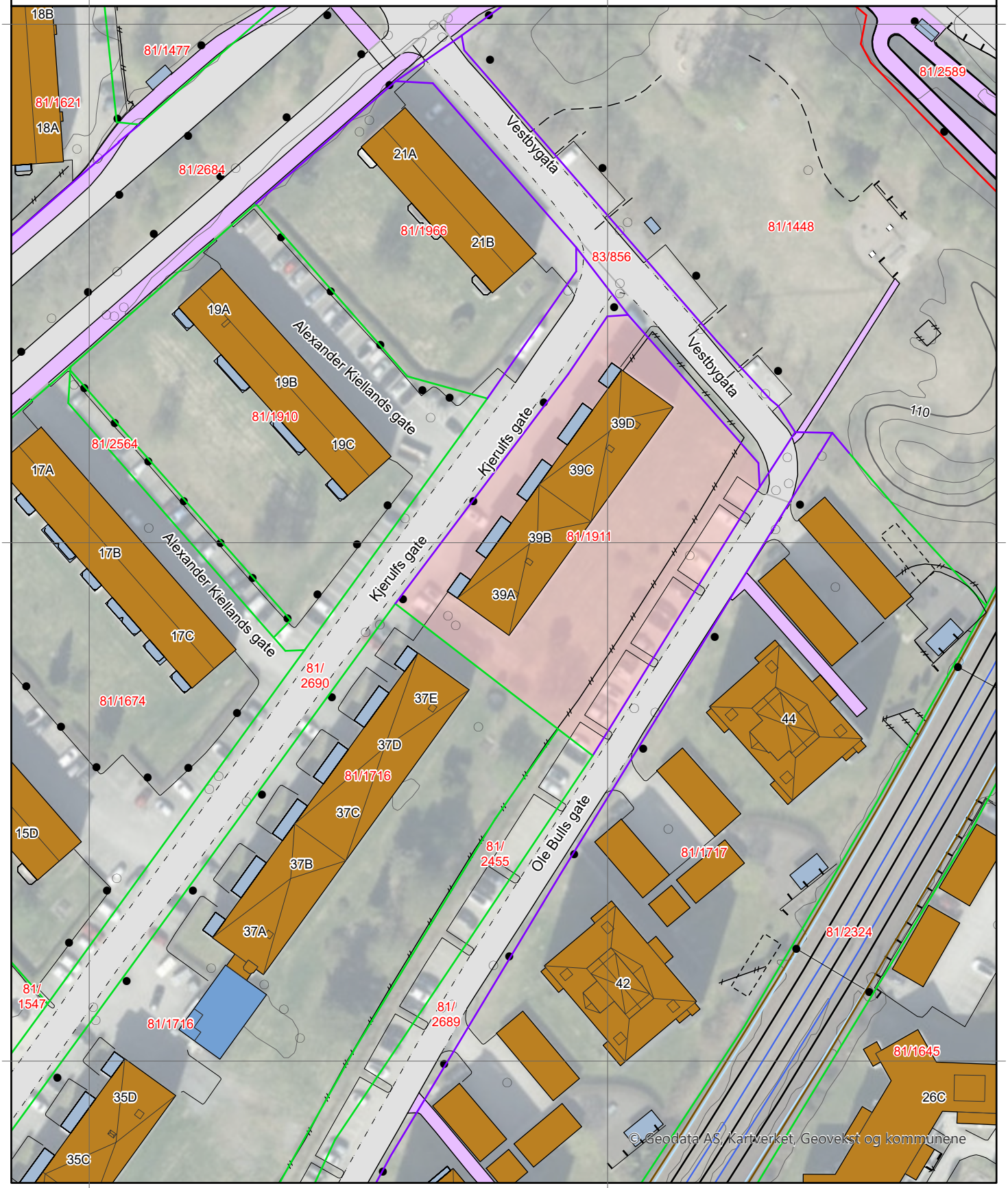
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/81/1911/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 1.4.2025



0 25 50 m

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

ambita

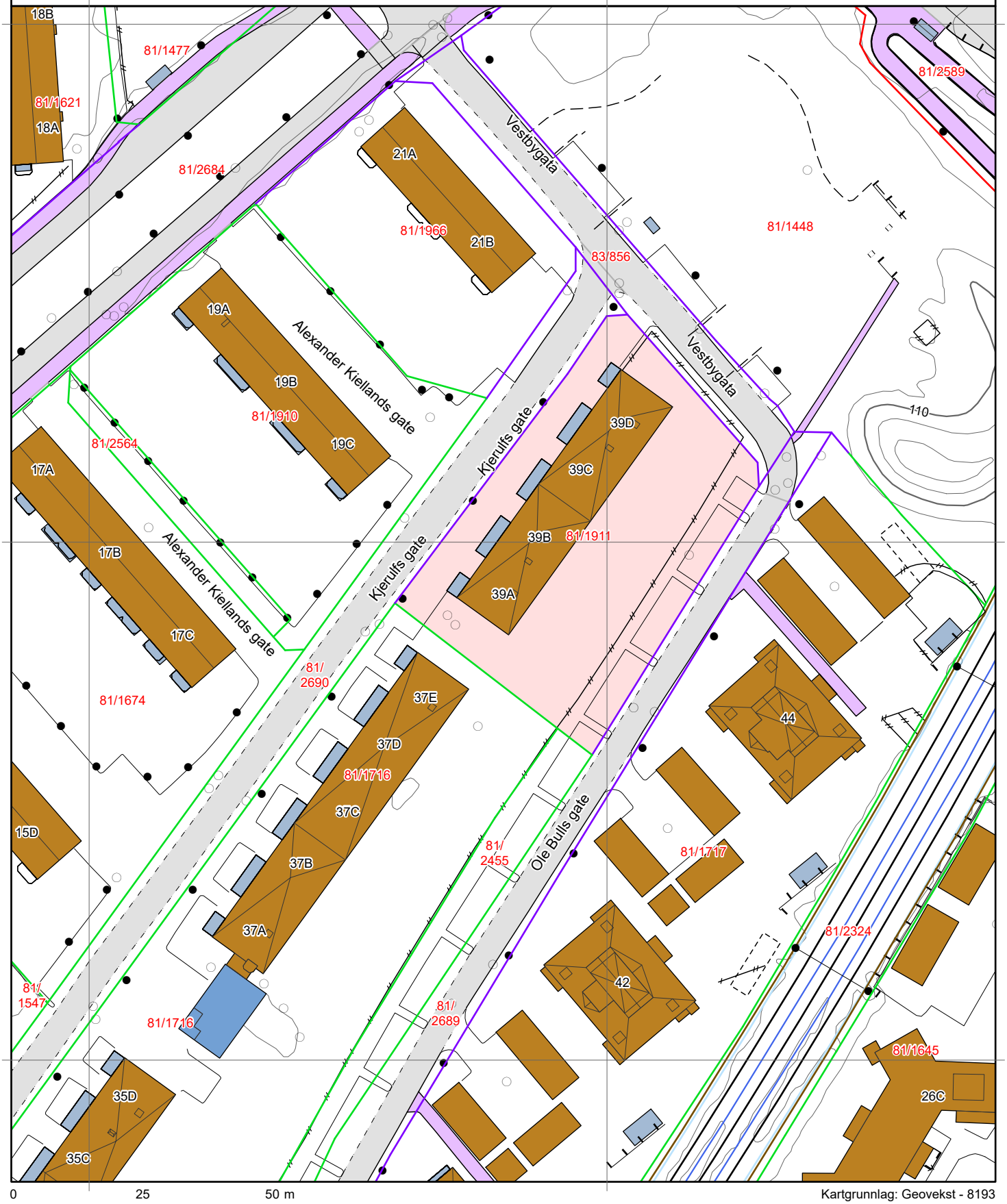
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/81/1911/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 1.4.2025



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

- Adressepunkt
- K Kulturminne - punkt
- N Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende

- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

REGULERINGSKART

Lillestrøm kommune

Kommuneplan

81/1911/0/0

Tegnforklaring:

KpArealformalOmrade
- Boligbebyggelse, nåv.
- Veg, nåv.
- Bane, nåv.
- Naturområde, nåv.
- Park, nåv.

KpHensynssoneOmrade
- Kp Faresone

KpJuridiskLinje
- Byggegrense

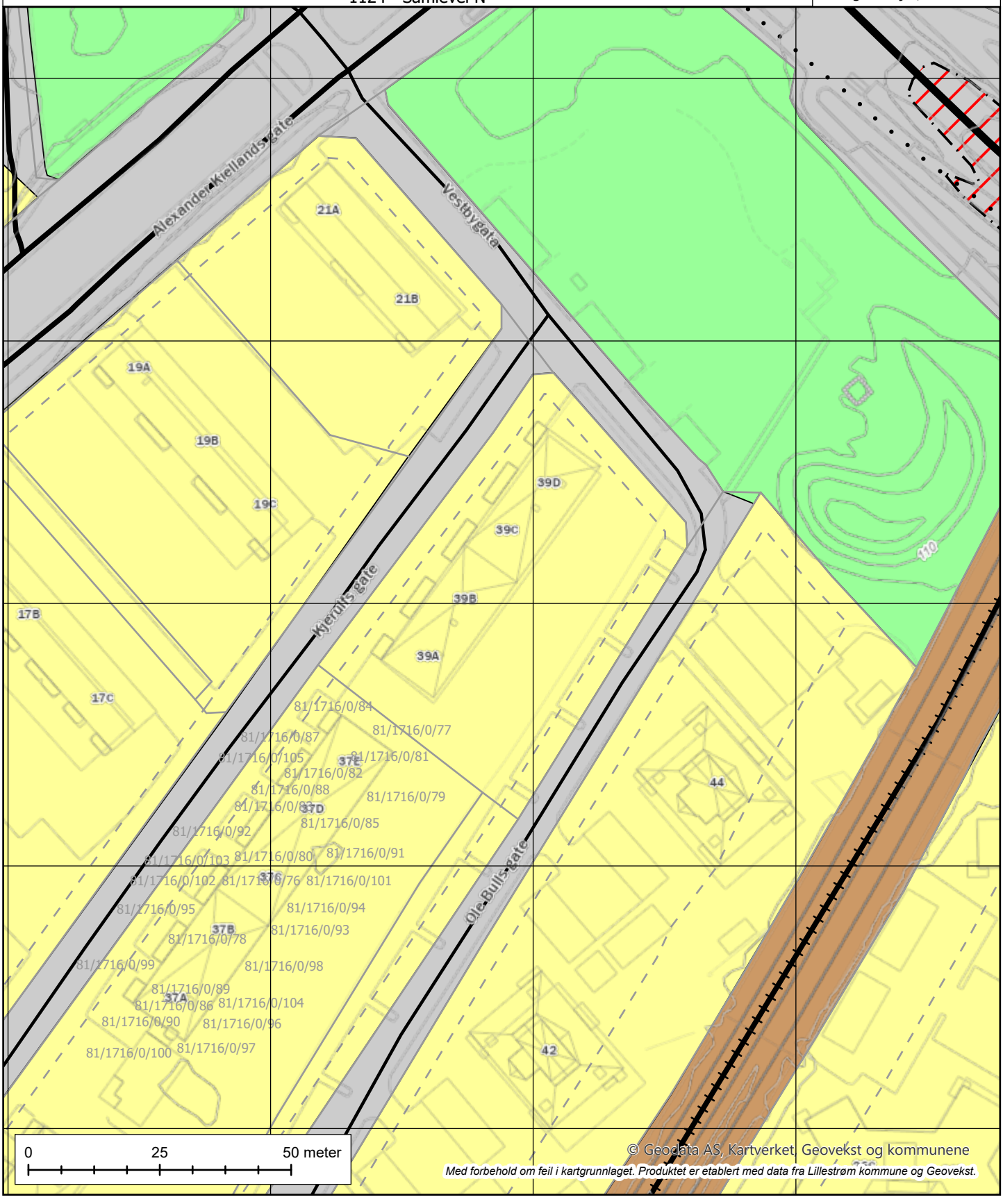
KpSamferdselLinje
- 1122 - Hovedvei N
- 1124 - Samlevei N
- 1125 - Adkomstvei N
- 1130 - Gang- sykkelvei N
- 1151 - Jernbane N
- Arealformålsgrense
- Kommuneplanområde

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 01.04.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



6648900
6648850
6648800
6648750
6648700

615000
615050
615100
615150

© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan på bakken

81/1911/0/0

Tegnforklaring:

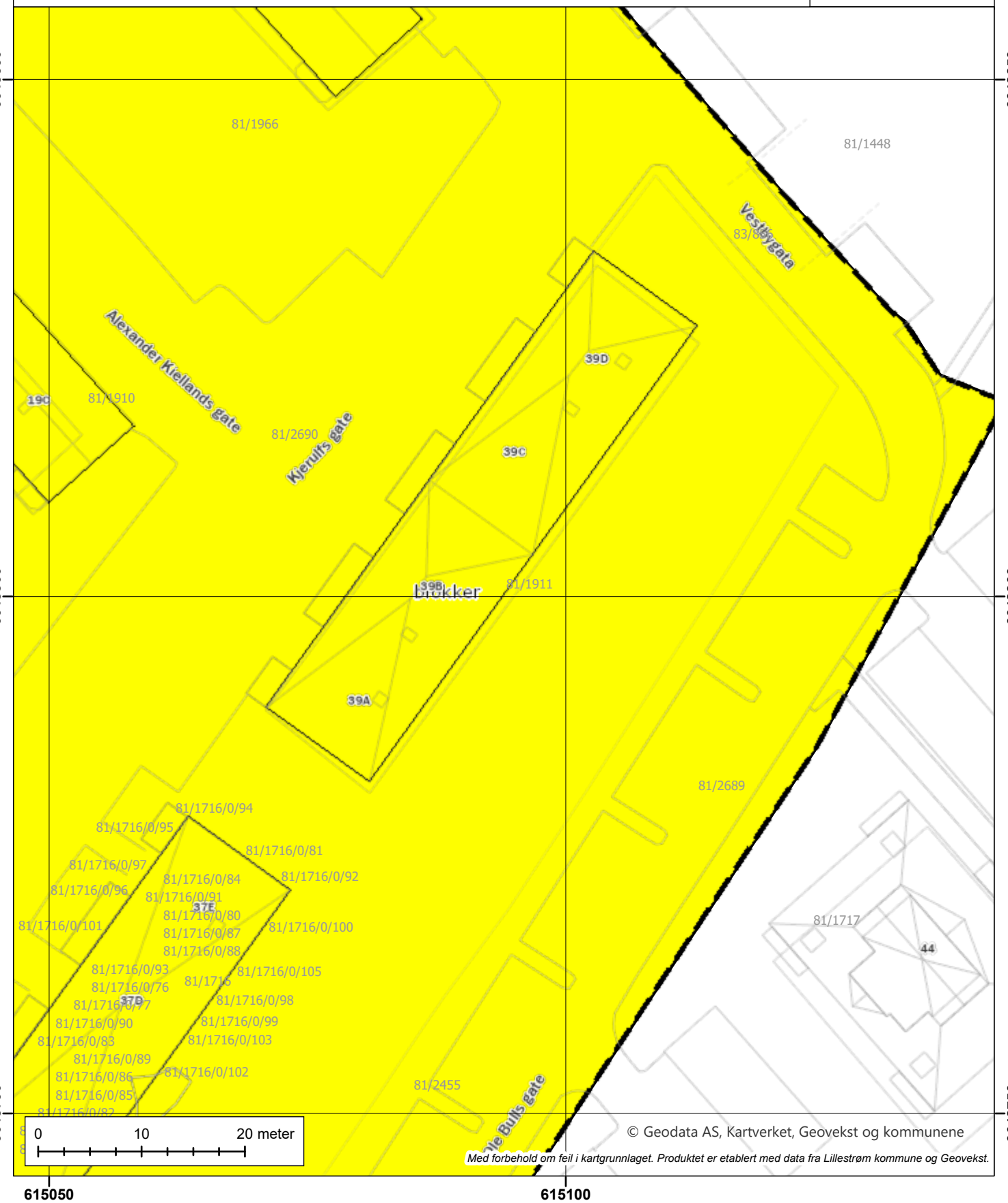
- Blokkbebyggelse
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 01.04.2025

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.

MATRIKKEL-
RAPPORT

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 81, Bruksnr 1911	**Kommune:**	3205	Lillestrøm
Adresse:				
Veiadresse:	Kjerulfs gate 39 A, gatenr 7800 2000 Lillestrøm	**Grunnkrets:**	204	Stortorget 4
		Valgkrets:	2	Midtre Lillestrøm
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	2060301	Lillestrøm
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Kjerulfs gate 39 B, gatenr 7800 2000 Lillestrøm			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Kjerulfs gate 39 C, gatenr 7800 2000 Lillestrøm			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Kjerulfs gate 39 D, gatenr 7800 2000 Lillestrøm			
Oppdatert:	01.01.2024			

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	24.12.1962	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	3 051,7 kvm	**Skyld:**	0,11		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3205/81/1911	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3205/81/1911	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Sammenslåing	Forretning:	29.01.1964	Avgiver	0231/81/1931	-877,3
	Matrikkelført:		Mottaker	3205/81/1911	877,3
Skylddeling	Forretning:	24.12.1962	Avgiver	3205/81/1448	-3 135,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3205/81/1911	3 135,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kjerulfs gate 39 A	H0101	Bolig	66,0	Kjøkken	3	1	1
Kjerulfs gate 39 A	H0102	Bolig	66,0	Kjøkken	3	1	1
Kjerulfs gate 39 A	H0201	Bolig	69,0	Kjøkken	3	1	1
Kjerulfs gate 39 A	H0202	Bolig	69,0	Kjøkken	3	1	1
Kjerulfs gate 39 A	H0301	Bolig	69,0	Kjøkken	3	1	1
Kjerulfs gate 39 A	H0302	Bolig	69,0	Kjøkken	3	1	1
Kjerulfs gate 39 B	H0101	Bolig	66,0	Kjøkken	3	1	1
Kjerulfs gate 39 B	H0102	Bolig	66,0	Kjøkken	3	1	1
Kjerulfs gate 39 B	H0201	Bolig	69,0	Kjøkken	3	1	1
Kjerulfs gate 39 B	H0202	Bolig	69,0	Kjøkken	3	1	1
Kjerulfs gate 39 B	H0301	Bolig	69,0	Kjøkken	3	1	1
Kjerulfs gate 39 B	H0302	Bolig	69,0	Kjøkken	3	1	1
Kjerulfs gate 39 C	H0101	Bolig	66,0	Kjøkken	3	1	1
Kjerulfs gate 39 C	H0102	Bolig	66,0	Kjøkken	3	1	1
Kjerulfs gate 39 C	H0201	Bolig	69,0	Kjøkken	3	1	1
Kjerulfs gate 39 C	H0202	Bolig	69,0	Kjøkken	3	1	1
Kjerulfs gate 39 C	H0301	Bolig	69,0	Kjøkken	3	1	1
Kjerulfs gate 39 C	H0302	Bolig	69,0	Kjøkken	3	1	1
Kjerulfs gate 39 D	H0101	Bolig	66,0	Kjøkken	3	1	1
Kjerulfs gate 39 D	H0102	Bolig	66,0	Kjøkken	3	1	1
Kjerulfs gate 39 D	H0201	Bolig	69,0	Kjøkken	3	1	1
Kjerulfs gate 39 D	H0202	Bolig	69,0	Kjøkken	3	1	1
Kjerulfs gate 39 D	H0301	Bolig	69,0	Kjøkken	3	1	1
Kjerulfs gate 39 D	H0302	Bolig	69,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	16.12.1960
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	2 394,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	2 394,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	15.08.1963
Vannforsyning:				Antall boliger:	24
Bygningsnr:	150931967			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			622,0		622,0				
H01	8		588,0		588,0				
H02	8		592,0		592,0				
H03	8		592,0		592,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

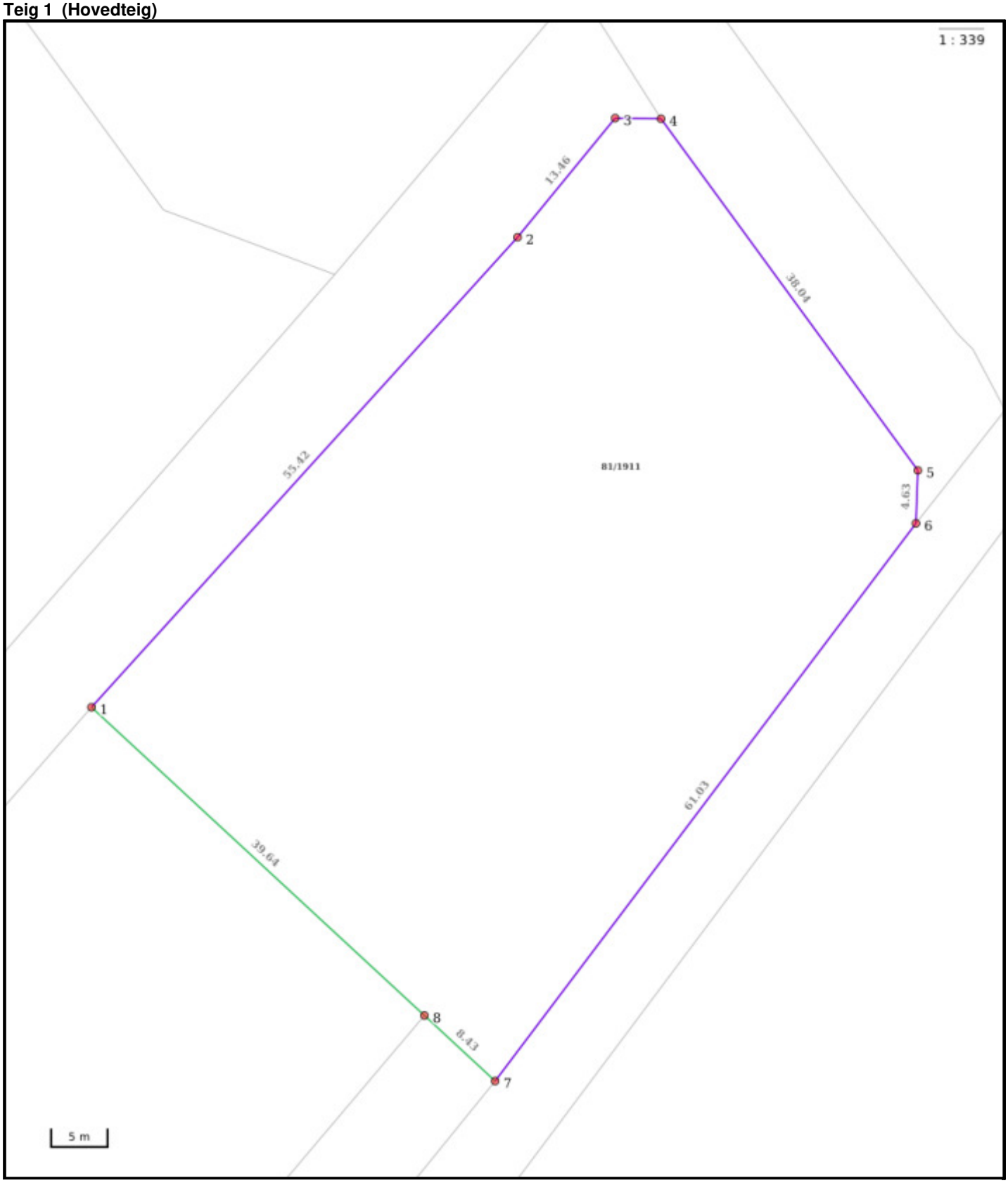
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for largeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 3 051,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 648 788,24	615 059,04	55,42m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 648 832,50	615 092,39	13,46m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 648 843,64	615 099,94	4,01m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 648 843,94	615 103,94	38,04m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 648 815,38	615 129,07	4,63m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 648 810,76	615 129,32	61,03m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 648 758,91	615 097,12	8,43m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 648 764,05	615 090,44	39,64m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

ANALYSE

DOK-analyse for eiendom 3205-81/1911

Dato for analyse	01.04.2025 kl.11:21	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	67	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	22	Ikke berørte datasett	45
Kommunens valgte	96	Utelatte datasett	29

'Spurte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen
'Ikke sjekkede datasett': Datasett som skulle blitt sjekket i analysen, men ikke ble med. Dekker feilsituasjoner der data er utilgjengelige
'Berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og har treff
'Ikke berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og ikke har treff

'Kommunens valgte': Datasett valgt av kommune for DOK-analyse
'Utelatte datasett': Dette inkluderer basis kartdata, datasett med svært lav - eller ingen relevans for saksbehandling, sensitive datasett som det ikke finnes eksplisitte, skjermede tjenester for, samt datasett som dataeiende organisasjon ikke har infrastruktur for å distribuere

Datoer:
'Oppdatert' er dato for siste oppdatering, som oppgitt av originaldatavert. Der feltet er tomt, betyr det at originaldatavert ikke formidler slik datoverdi for det aktuelle datasettet.
'Nedlastet' er dato for nedlasting av ny versjon. Verdien i dette feltet blir oppdatert av respektive nedlastings-/produksjonslinjer hos Geodata.

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.
Det tas forbehold om kartgrunnlagets korrekthet og fullstendighet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	31.03.2025	01.04.2025
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	29.03.2025	01.04.2025
Befolkning: Barnetråkk - aggregert	Universitetet i Bergen		15.02.2025
Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.03.2025
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442	Statens vegvesen	17.03.2025	18.03.2025
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett	Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025
Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.03.2025
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse		24.03.2025
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		24.03.2025
Geologi: Mulighet for marin leire	Norges geologiske undersøkelse		24.03.2025
Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)	Norges geologiske undersøkelse		24.03.2025
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse		24.03.2025
Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.03.2025
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	29.03.2025	01.04.2025
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.03.2025	28.03.2025
Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.03.2025
Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.03.2025
Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.03.2025
Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.03.2025
Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.03.2025
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	31.03.2025	26.03.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Befolkning: Tilgjengelighet		Kartverket	19.03.2025	17.03.2025
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger		Statnett	07.03.2025	10.03.2025
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	31.03.2025	24.03.2025
Forurensning: Forurenset grunn		Miljødirektoratet		17.03.2025
Forurensning: Forurenset grunn i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.03.2025
Forurensning: Spesialavfall i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.03.2025
Forurensning: Støysoner for skytebaner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.03.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte		Miljødirektoratet		24.03.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra		Miljødirektoratet		24.03.2025
Friluftsliv: Turrutebasen		Kartverket	28.03.2025	24.03.2025
Geologi: Geologisk arv		Norges geologiske undersøkelse		24.03.2025
Geologi: Grunnvannsborehull		Norges geologiske undersøkelse		24.03.2025
Geologi: Grus og pukk		Norges geologiske undersøkelse		24.03.2025
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller		Norges geologiske undersøkelse		24.03.2025
Kulturminner: Kulturminneplan for tidligere Sørum kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.03.2025
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger		Riksantikvaren	27.03.2025	24.03.2025
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer		Riksantikvaren	27.03.2025	24.03.2025
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner		Riksantikvaren	31.03.2025	24.03.2025
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger		Riksantikvaren	17.03.2025	24.03.2025
Kulturminner: Kulturminneregistrering og verdivurdering i tidligere Fet Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.03.2025
Landbruk: Dyrkbar jord		Norsk institutt for bioøkonomi		05.03.2025
Landbruk: Jordkvalitet		Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse		Miljødirektoratet		26.03.2025
Natur: Naturtyper - Elvedelta		Miljødirektoratet		24.03.2025
Natur: Naturtyper - utvalgte		Miljødirektoratet		26.03.2025
Natur: Naturtyper - verdsatte		Miljødirektoratet		26.03.2025
Natur: Naturtyper på land (NiN)		Miljødirektoratet		26.03.2025
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)		Miljødirektoratet		26.03.2025
Natur: Naturvernområder		Miljødirektoratet		26.03.2025
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte		Miljødirektoratet		26.03.2025
Natur: Ramsarområder		Miljødirektoratet		26.03.2025
Natur: Vannforekomster		Miljødirektoratet		24.03.2025
Natur: Verneplan for vassdrag		Norges vassdrags- og energidirektorat	05.03.2025	06.03.2025
Plan: Markagrensen		Klima- og miljødepartementet	07.03.2025	08.03.2025
Samferdsel: Trafikkmengde		Statens vegvesen	01.03.2025	27.03.2025
Samferdsel: Trafikkulykker		Statens vegvesen	14.02.2025	27.03.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	10.03.2025	17.03.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	13.02.2025	17.02.2025
Samfunnssikkerhet: Flomsoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	30.03.2025	24.03.2025
Samfunnssikkerhet: Graveforbudssoner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.03.2025
Samfunnssikkerhet: Jord- og flomskred aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	07.12.2023	28.03.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire		Norges vassdrags- og energidirektorat	31.03.2025	24.03.2025
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	30.03.2025	30.03.2025
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser		Norges vassdrags- og energidirektorat	30.03.2025	24.03.2025
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	11.03.2024

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	31.03.2025
Antall treff	4	Nedlastet	01.04.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.04.2025



Beskrivelse

Offisielle fysiske adresser registrert i Matrikkelen (Norges offisielle eiendomsregister). En offisiell adresse er den fullstendige adressen for en bygning, bygningsdel, bruksenhet, eiendom eller et annet objekt. En adresse er enten Vegadresse (Storgata 10) eller Matrikkeladresse (33/2-2). Det er et mål at alle matrikkeladresser skal erstattes av vegadresser.

Adressen inneholder informasjon om kretstilhørighet til post-, valg-, tettsted-, sokn- og grunnkrets. Datasettet har ikke med adressens knytning til eiendom (matrikkelnummer) ned på seksjonsnivå, kun til grunneiendom-/feste-nivå.

Distribusjonen er satt opp mot en løsning som gir noe forsinkelse fra det offisielle Matrikkelsystemet. Fra ca. 15 minutters forsinkelse på WFS og for nedlasting av fritt valgt område fra kart, en dag forsinkelse for kommunefiler og WMS og ukentlig for fylkes-/landsfiler (ny fil genereres kun hvis det har skjedd endringer i kommunen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelse bli større.

...

Punkter

ID	ADRESSE
92123354	Kjerulfs gate 39A
92123354	Kjerulfs gate 39B
92123354	Kjerulfs gate 39C
92123354	Kjerulfs gate 39D

Punkter

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	29.03.2025
Antall treff	1	Nedlastet	01.04.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.04.2025



Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder et lite utdrag av bygningsinformasjonen som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom, herunder bygninger.\\nDatasettet inneholder representasjonspunkt, bygningstype, bygningsnummer, nåværende bygningsstatus. I tillegg inneholder det ulike id-er for gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid) for bygning, og det leveres id(er) for adresse og eiendom pr bygning (hentet fra bruksenhetobjekter i matrikkelsystemet) samt Sefrak-id. \\n\\nUtgåtte bygninger er ikke med, - heller ikke bygningsendringer som for eksempel påbygg eller tilbygg.\\nProduktet inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle.\\n\\nDistribusjoner er satt opp mot en distribusjonsløsning som baserer seg på endringslogg-tjeneste fra Matrikkelsystemet. De ulike distribusjonene har ulik oppdateringsfrekvens, fra 15 minutters forsinkelse på WFS og nedlasting av fritt valgt område fra kart, daglig for kommunevise filer og ukentlig for fylkes- og lands-filer (ny fil kun hvis det er skjedd endringer i Matrikkelen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelsen bli større.

...

Punkter

TYPE	NR
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	150931967

Befolkning: Barnetråkk - aggregert

Kilde	Universitetet i Bergen	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	15.02.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	13.02.2025



Beskrivelse

Barnetråkk inneholder data om barna sitt nærmiljø og er registrert av skoleelever. Data omfatter veier barn bruker til skole- og fritidsaktiviteter, samt informasjon om steder barn bruker til fritidsaktiviteter. Det registreres også steder barn liker eller misliker. Datasettet gir nyttig informasjon til bruk i kommunal og regional planlegging, statistikk, forskning og utdanning.

Aggregert datasett er en forenklet versjon av "Barnetråkk - fullstendig" og brukes til representasjon av punkt- og linje data fra fullstendig datasett i heksagongrid.

Datasettet Barnetråkk - aggregert er offentlig tilgjengelig uten behov til innlogging med 200 meter oppløsning, mens fullstendig datasett og aggregert datasettet med mindre enn 200 meter oppløsning kun er tilgjengelig for autoriserte og registrerte brukere gjennom innlogging hos UiB.

...

Flater

NEGATIVOPPLEVELSE	POSITIVOPPLEVELSE	ANTALLELEVER	SISTEREGISTRERINGSAR	AKTIVITET
-	finPark,finSkog,fintSted,liker	5	2016	-

Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	28.03.2025



Beskrivelse

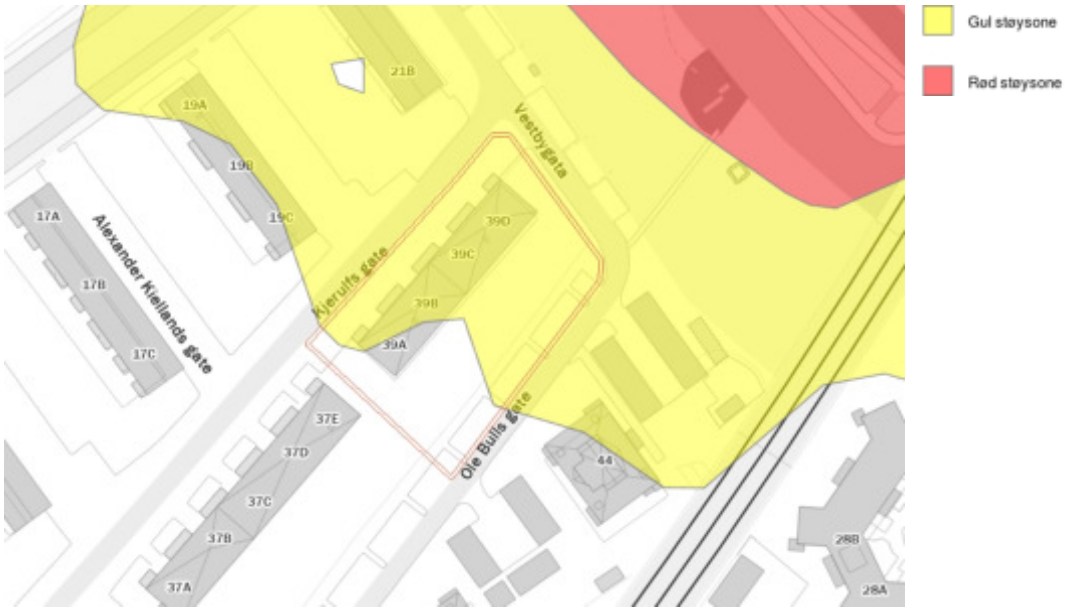
Datasettet viser hvilke områder som omfattes av konsesjon for fjernvarme i Lillestrøm kommune.
Foreligger for nedlasting som Shape, Esri filgeodatabase og SOSI i UTM sone 32.

...

INFORMASJON	DATAFANGSTDATO
Multiconsult	10/01/2021

Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Oppdatert	17.03.2025
Antall treff	1	Nedlastet	18.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.03.2025



Beskrivelse

Denne tjenesten inneholder Støyvarselkart etter T-1442. Støyvarselkartene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Støyvarselkartene viser beregnet rød (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. Kartleggingene er gjennomført med Statens vegvesens beregningsverktøy NorStøy. Beregningsmetode er Nord2000Road. Data om vegene og trafikken hentes fra Nasjonal vegdatabank (NVDB). De viktigste parameterne er ÅDT, tungtrafikkandel og hastighet. Kartdata hentes fra felles kartdatabasen (FKB). Informasjon om bygninger hentes fra matrikkelen.

...

Flater

KILDE	KATEGORI
Road	Yellow zone

Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett

Kilde	Bane NOR SF	Oppdatert	12.03.2025
Antall treff	1	Nedlastet	17.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.03.2025



Beskrivelse

Datasettet inneheld støysonekart for Bane NORs jernbanenett utarbeidd i samsvar med "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)". Støysonekarta viser berekna raud (Lden>68 dB) og gul (Lden>58dB) støysone.

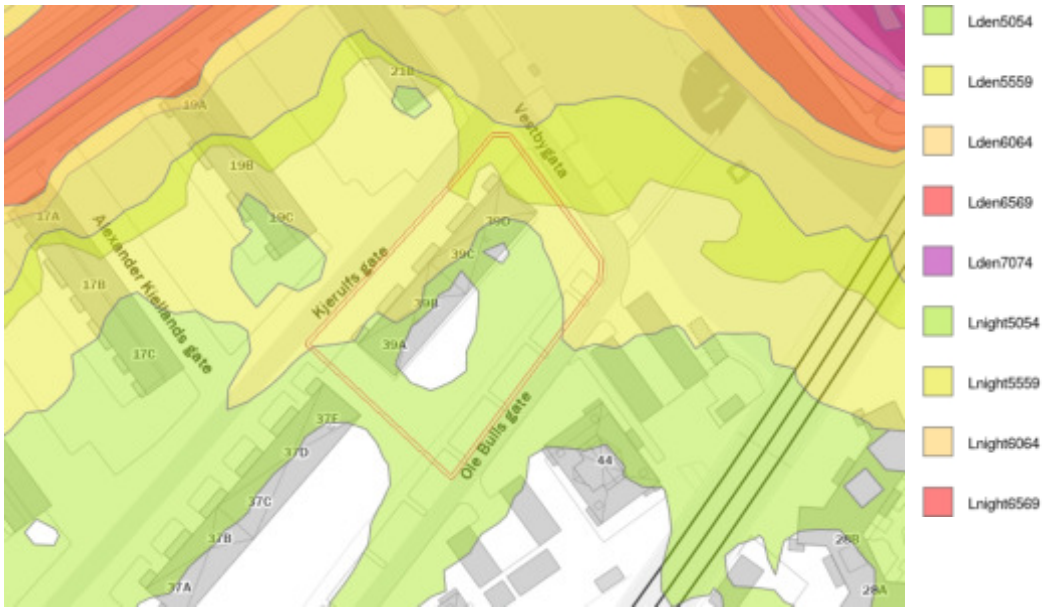
...

Flater

STOYKILDE	STOYSONEKATEGORI
Rail transportation	Yellow zone

Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	6	Nedlastet	28.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	28.03.2025



Beskrivelse

Del av strategisk støykartlegging for Oslo byområde i henhold til forurensningsforskriften kap. 5.
Kartleggingen skal vise utendørs støysituasjonen i 2021, og gjennomføres iht. EU-direktivene 2002/49/EF annex II, (EU) 2015/996 og EU) 2021/1226.

Kartleggingen er gjennomført med den nye felleseuropeiske beregningsmetoden CNOSSOS. Antall personer som er støyutsatte ved egen bolig beregnes ved å knytte antall personer i bygningen til beregningspunktene rundt bygningen. Måten dette er gjort på er endret i den nye beregningsmetoden. Resultatene fra denne kartleggingen kan derfor ikke sammenlignes direkte med tidligere kartlegginger. Det må påregnes usikkerhet knyttet til beregningene, blant annet pga. omfattende datamengder og et stort kartleggingsområde.

Kartleggingen er utført av Oslo kommune, Bymiljøetaten, Natur og forurensning

...

CATEGORY	MEASURETIME_BEGINPOSITION	MEASURETIME_ENDPOSITION	SOURCE	Antall
Lnight5054	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2
Lden5054	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2
Lden5559	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	24.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.03.2025



Beskrivelse

...

Flater

NAVN	INFILTRASJONSEVNE	GRUNNV.POT.
Fyllmasse (antropogent materiale)	Ikke klassifisert	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	24.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.03.2025



Beskrivelse

Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Informasjon om marin grense er sentral i arbeidet med å avgrense områder med marine leirer i Norge. Marin grense angir høyeste nivået for marint avsatte sedimenter på land. Problemstillinger som involverer slike avsetninger kan utelukkes over marin grense, hvilket er viktig informasjon i bl.a. offentlig planarbeid. For eksempel kan kvikkleire og skred i hav- og fjordavsetninger som marin leire kun forekomme under marin grense. Videre kan grunnvannskvaliteten under marin grense være påvirket av relikt saltvann, og leire kan begrense utbredelsen av akviferer. Informasjon vedrørende tidligere havnivå er også av betydning for forståelsen av landskapsutvikling generelt.

Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m terrengmodell. Terrengmodellen som er benyttet i analysen har oppløsning (rutenettstørrelse) på 10x10 meter, og er hentet fra hoydedata.no. Terrengmodellen er generert ut fra de detaljerte laserdata som var tilgjengelig høsten 2020, supplert med høydedata fra 2013-utgaven av DTM10 for områder uten dekning. Datasettet er landsdekkende.

...

Flater

BELIGGENHET
Areal under marin grense

Geologi: Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	24.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.03.2025



Beskrivelse

...

Flater

LØSMASSETYPE	MARINLEIREMULIGHET	TILLEGGSINFO
Fyllmasse (antropogent materiale)	Områder der det ofte kan finnes marin leire	-

Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	24.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.03.2025



Beskrivelse

NGU har utviklet Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG) med tilhørende karttjenester og muligheter for å laste opp data, i første omgang for geotekniske undersøkelser. Prosjektet for utvikling av NADAG er et samarbeid mellom NGU og etatene Statens vegvesen, Bane NOR, og Norges vassdrags- og energidirektorat, og konsulentene Norkart, Trimble, CGI og Geodata. Punktene i kartet representerer geotekniske borehull (GB), hvor metadata vises (f.eks. boretype, oppdragsfirma, oppdragsgiver, stedfestelse (posisjon), boret dybde (evt. dyp til fjell), rapportnr.). For noen punkter vil mer informasjon være tilgjengelig (f.eks. lenke til rapport og evt. til rådata, boreprofil og måleresultater). NADAG-modellen er basert på en datastruktur beskrevet i SOSI-standardene for Geovitenskapelige undersøkelser og Geotekniske undersøkelser. NADAG er innlemmet på listen over datasett til DOK.

Visningstjenesten til NADAG har to innsynsløsninger. Mobil versjon ligner de andre kartinnsynene til NGU. I menyen på høyre side kan man klikke på «Gå til NADAG fullversjon» (man beholder da kartutsnittet). NADAG er landsdekkende, og vil gradvis fylles med mer data etter som dataeiere leverer sine data. Man kan levere data til NADAG på to måter: gjennom verktøyet GeoSuite toolbox (fullstendige datasett, foretrukket måte), eller gjennom NADAG WebReg (i hovedsak metadata og pdf-rapporter). Det vil komme en tredje innmeldingsløsning for komplette data på åpent format (API). Alle data som ligger i NADAG er fritt tilgjengelig for alle, og lastes ned vederlagsfritt. Det vil være varierende mengde informasjon tilhørende hvert datapunkt, noe som vil avhenge blant annet av formatet data er overlevert på, og dataeiers vilje til å offentliggjøre data utover kun å vise metadata. Tilgjengelige rapporter (pdf) kan lastes ned fra NADAGs infoark. Data lastes ned på formatene GML, Filgeodatabase og GeoSuite. I tillegg kan man benytte NADAGs WMS, samt at det arbeides med lese-API (OGC API Features). Nedlastingen via Geonorge gjelder enkle datasett, dvs. primært metadata og URL-lenker til rapporter. Komplette data må lastes ned gjennom NADAGs kartinnsyn.

NADAG og bidragsytere er ikke ansvarlige for den enkeltes bruk av datasettene. Datasettene og rapportene ble laget for bestemte formål/prosjekt. Den som benytter data for nye formål/prosjekt må gjøre egne og selvstendige vurderinger av dataenes kvalitet, egnethet og gyldighet. Ved bruk av data skal det refereres til rapport/dataeier. Datasettet er gjort tilgjengelig under Norsk lisens for offentlige data (NLOD). Ved å starte NADAG nettjeneste godtar du disse vilkårene for bruk.

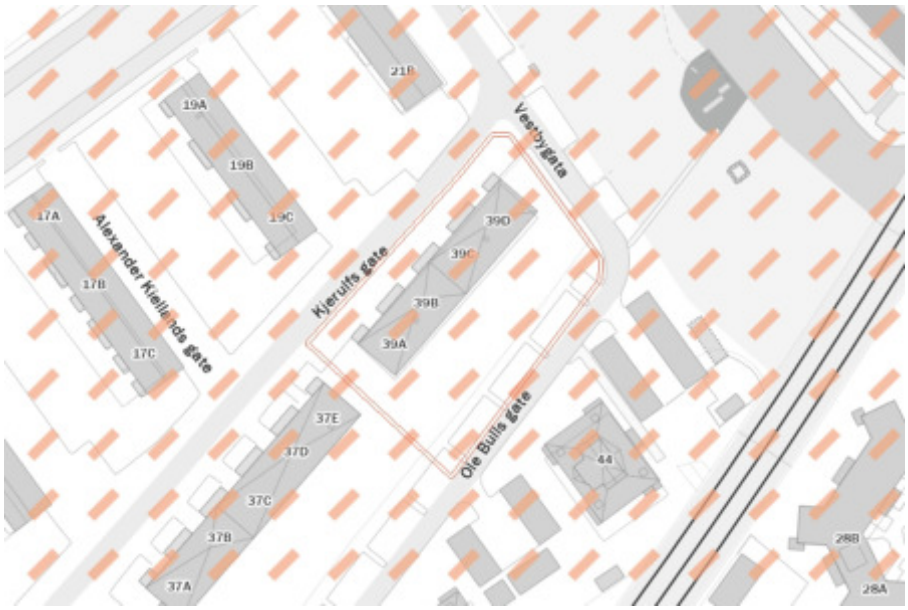
...

Flater

PROSJEKTNR	PROSJEKTNAVN	EKSTERNID
2010279	Norge, Kvikkleiresoner	2e090bd8-77b9-479f-b22e-7b964841c300

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	24.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.03.2025



Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

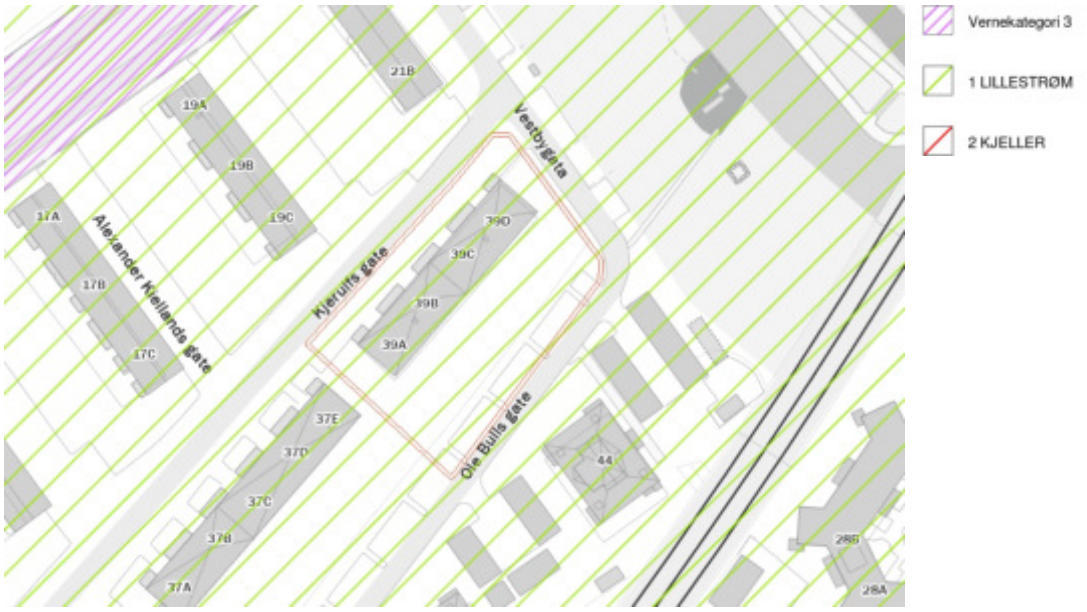
...

Flater

NAVN
Moderat til lav aktsomhet

Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	28.03.2025



Beskrivelse

Kartet viser data fra Kulturminnevernplan for Skedsmo kommune fra 2011, ikke endelig vedtatt plan men skal brukes ifbm saksbehandling i kommunen
Opphav: Skedsmo kommune. Ingen begrensninger på bruk

...

NAVN	INFORMASJON
1 LILLESTRØM	Høringsutkast 2011

Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	



Beskrivelse

Arealtype er et kartlag eller egenskap med egne presentasjonsregler i det landsdekkende datasettet AR50 som viser hovedtyper av arealessurser i målestokk 1:50 000 tilpasset bruk i målestokker fra 1:20 000 til 1:100 000. Arealtype er en inndeling i åtte arealressursklasser. Egenskap/kolonne i datasettet som skal brukes til å fremstille kartlaget heter ARTYPE i SOSI-format og arealtype i gml og gdb-format. Lovlige egenskapverdier i henhold til kodelisten er: 10 - Bebygd og samferdsel; 20 - Jordbruksareal; 30 - Skog; 50 - Snaumark; 60 - Myr; 70 - Snølsbre; 81 - Ferskvann; 82 - Hav; 99 - Ikke kartlagt. AR50 fremstilt ved en generalisering av FKB-AR5 under tregrensa og tolking av satellittbilder over tregrensa. Figurer som er mindre enn 15 dekar vises ikke på kartet, men blir slått sammen med tilgrensende områder. Datasettet er således ikke egnet for romlig analyser. Datasettet har vært oppdatert en gang hvert tredje år med siste års versjon av FKB-AR5 (Arealressurskart i målestokk 1:5000 i databasen pr. 31.12). Første versjon av datasettet AR50 (årsversjon 2010) ble produsert av AR5 og N50 per 31.12.2010, samt AR-FJELL med satellittbilder (IMAGE2000) fra perioden 1994 og 2006. Det er siden laget årsversjon 2013 (AR5 og N50 per 31.12.2013) og årsversjon 2016 (AR5 og N50 per 31.12.2016). AR-FJELL er ikke oppdatert etter 2010. Andre versjon av datasettet AR50 (årsversjon 2020) ble produsert av AR5 og N50 per 31.12.2021, samt AR-FJELL2 med sentinell-2 bilder. Produksjonsløypa er skrevet om med ny kode. Kodeverket er justert til endringer i inngangsdatasettene. De generaliserte figurene vil derfor avvike noe fra tidligere versjoner. I tillegg er det topologisk retting inkludert glatting av figurene. Data lastes ned som fylkesvise eller kommunevise filer. Det er ikke nødvendig laste ned datasettet mer enn en gang for å fremstille alle kartlagene i datasettet.

...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
10	98	98	98	98

Flater

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	29.03.2025
Antall treff	3	Nedlastet	01.04.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.04.2025



Beskrivelse

FKB-AR5, som står for "Felles Kartdatabase - Arealressurs 5", representerer en omfattende kartlegging og beskrivelse av Norges arealressurser på et svært detaljert nivå. Dette datasettet er designet for å gi en grundig og presis oversikt over landets arealbruk, naturressurser, og topografiske forhold, og er et kritisk verktøy for planleggere, forskere, og beslutningstakere som arbeider med landforvaltning, miljøovervåking, og utviklingsplanlegging.

AR5-datasettet er flatedekkende, noe som betyr at det gir en sammenhengende oversikt over hele Norges landareal, inkludert både urbane og rurale områder. Det skiller seg ut ved sin høye oppløsning og detaljnivå, som muliggjør analyse og kartframstillinger av høy kvalitet. Denne detaljerte innsikten er spesielt verdifull for å forstå og håndtere komplekse arealbruksutfordringer, som balansen mellom bevaring og utvikling, landbruk, skogbruk, og byutvikling.

En av de viktigste funksjonene til AR5 er dens rolle i ajourhold og oppdatering av Norges arealressursinformasjon. Ved å tilby en detaljert og nøyaktig base, gjør AR5 det mulig for ulike aktører å hollegge, oppdatere, og dele relevant informasjon om arealbruksendringer, miljøtilstand, og ressursforvaltning. Dette sikrer at beslutningstaking kan baseres på oppdatert og nøyaktig informasjon, noe som er avgjørende for effektiv forvaltning og bærekraftig utvikling.

Videre er AR5 designet for å være fleksibelt og tilgjengelig for en bred brukergruppe, inkludert offentlige etater, private selskaper, forskningsinstitusjoner, og den generelle offentligheten. Dette gjør datasettet til et verdifullt verktøy for en rekke analyseformål, fra miljøovervåking og risikostyring til urban planlegging og landskapsanalyser.

Samlet sett representerer FKB-AR5 et fundamentalt verktøy for å forstå, forvalte, og utvikle Norges arealressurser på en bærekraftig måte. Dets detaljerte innsikt og omfattende dekning gjør det mulig for brukere å utføre avanserte analyser og skape informative kartframstillinger som understøtter informerte beslutninger og effektiv ressursforvaltning.

...

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD	Antall
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	2

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	27.03.2025
Antall treff	1	Nedlastet	28.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	30.03.2025



Beskrivelse

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

...

Flater

GRUNNTYPENAVN
Innlandsslettelandskap under skoggrensen med tett bebyggelse og jordbruksdominans

Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	28.03.2025



Beskrivelse

Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035

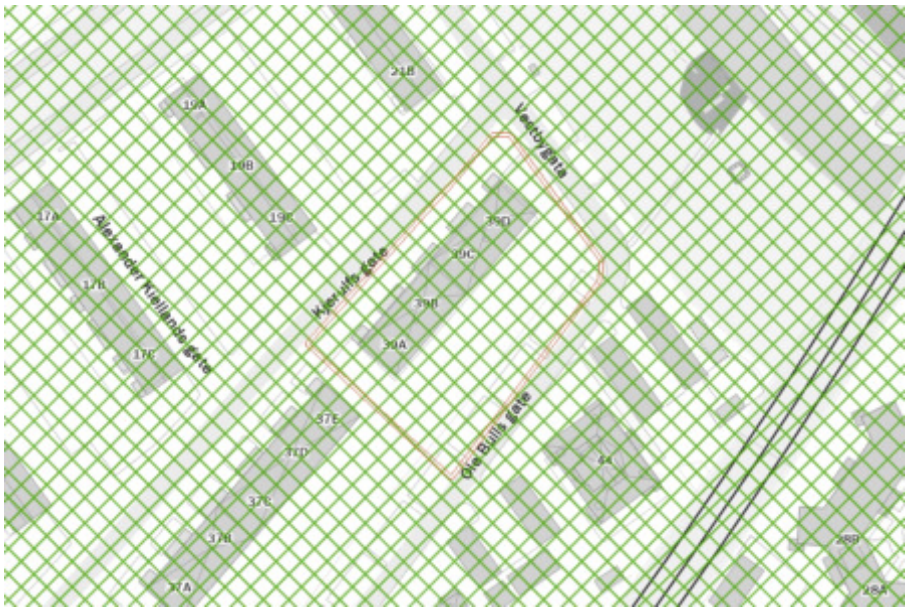
§ 1-14.1.2 Støykrav til sone 1 sentrumsformål
Det tillates støyfølsomt bruksformål i rød støysone, dersom følgende krav innfris:
• Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
• Det skal være gjennomgående leiligheter dersom stille side ikke kan oppnås ved plangrep.
§ 1-14.1.3 Støykrav til sone 2 øvrige sentrale utbyggingsområder
• Det tillates ikke støyfølsomt bruksformål i rød støysone.
• Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
• Kommunen kan kreve gjennomgående leiligheter dersom stille side ikke kan oppnås ved plangrep.
§ 1-14.1.4 Støykrav i sone 3 øvrige deler av kommunen
• Det tillates ikke støyfølsomt bruksformål i rød støysone.
• Dersom planområdet ligger i gul støysone, skal det være stille side på minst en av fasadene utenfor alle rom til støyfølsomt bruksformål

...

BESKRIVELSE
Støykrav til sone 2 øvrige sentrale utbyggingsområder

Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	28.03.2025



Beskrivelse

Parkeringskrav/oppstillingsplasser for bil og sykkel (jf. pbl. § 11-9 nr. 5). Vedtatt av Lillestrøm kommunestyre den 14.06.2023 i sak 76/23 og revidert 24.01.2024 i sak 2/24. Bestemmelsene gjelder ved oppføring, ombygging og bruksendring av bygninger og ved fradeling av grunneiendom, med mindre annet fastsettes i reguleringsplan. Parkering skal vises på situasjonsplan

https://www.lillestrom.kommune.no/globalassets/pdf/kultur-miljo-og-samfunn/kommuneplan/3.1-bestemmelser-med-retningslinjer-revidert-24.01.2024.pdf

...

ANNEN_NÆRING	F_SMÅHUS	K_SMÅHUS	NÆRINGSBEBYGGELSE	RELIGIØS_FORSAMLING	SONE	ANNEN_TJENESTEYTING	BARNEHAGE
-	Bil-maks 1,0	Bil-maks 1,0 Sykkel-min. 2,0	Bil-maks 0,0 Sykkel-min 0,25	-	B	-	Bil-maks 1,0 Sykkel-min. 2,0

Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	28.03.2025



Beskrivelse

Områder som skal ha 90 % av fremtidig vekst i antall arbeidsplasser og boliger. Vedtatt av Lillestrøm kommunestyre 08.09.2021 i sak 130/21.

Nedlastbart som filgeodatabase, SOSI og Shape.

...

DATOVEDTATT
09/08/2021

Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	28.03.2025



Beskrivelse

Temadata til kommuneplanen for Lillestrøm 2023-2035. Soner for utnyttingsgrad.

...

KATEGORI
indre

Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	28.03.2025



Beskrivelse

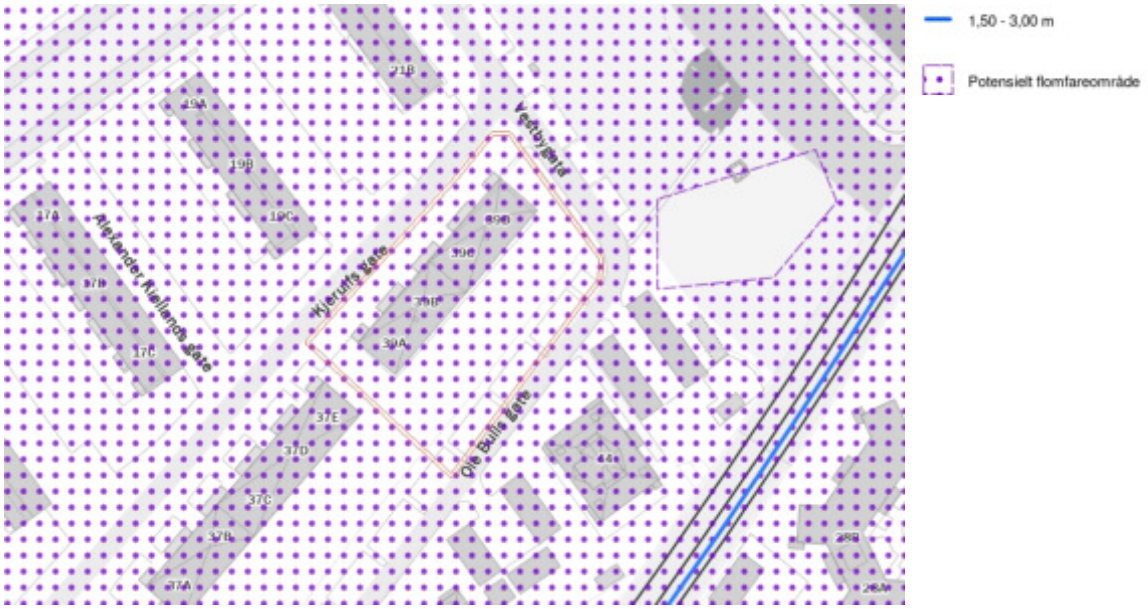
Dreneringslinjer i Lillestrøm er et datasett som viser modellerte dreneringslinjer. Datasettet viser hvor i terrenget det vil dannes nye dreneringslinjer. Det er ikke tatt hensyn til å stikkrenner og andre kritiske punkt i modelleringen. Datasettet inneholder dreneringslinjer hvor dreneringsarealet er større enn 10.000 m2. Eksisterende FKB-Vann er brent ned i terrengmodellen før beregning, så FKB-Vann har en ekstra vekt ved beregning av disse dreneringslinjene. Data er klipt ut fra Kartverkets datasett "Dreneringslinjer i Oslo og Viken"

...

DRENERINGSINTERVALLER	DRENERINGSAREAL
10 000 - 20 000	10 000

Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	31.03.2025
Antall treff	1	Nedlastet	26.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	26.03.2025



Beskrivelse

NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt datasett som på oversiktsnivå viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare.

Detaljeringsgraden på aktsomhetskart for flom er tilpasset kommuneplannivået (kommunenes oversiktsplanlegging), der det er egnet til bruk som et første vurderingsgrunnlag i konsekvensutredninger og/eller risiko- og sårbarhetsanalyser tilknyttet kommuneplanen for å identifisere aktsomhetsområder for flom. Aktsomhetsområdene skal legges til grunn ved fastsetting av flomhensynssoner og planbestemmelser.

...

Flater

TEMAKVALITET	VASSOMRADE	DTMKILDEDATO	VANNKILDEDATO
Nokså god	002	06/29/2020	06/22/2020

REGULERT BESTEMMELSE LILLESTRØM BYPLAN

1.13/60

REGULERINGSENDRING NORDRE OMRÅDE MELLOM ALEX. KIELLANDSGT. OG HOVEDBANEN

REGULERINGSBESTEMMELSER SOM LILLESTRØM BYPLAN 1945 - 1.0/47:

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

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

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

---

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

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

2. Tallene på blokkene i planen angir antall etasjer.

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

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

   Takoppbygg eller nedskjæringer i takflatene tillates ikke.

   Innredning til beboelse på loft tillates ikke.

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

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

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

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

5. Det må oppsettes felles antenneanlegg for hver bygning.

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedtekter for industriarealene.

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

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

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

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

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

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

Vedtekter for murtvang.

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

Bestemmelsene om murtvang gjelder også jernbanens område.

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

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

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

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

Eldre trebygninger i murtvangsstrøk må ikke påbygges eller underkastes hovedreparasjoner.

Fellesbestemmelser

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

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

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

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

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

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

LØSØRE OG TILBEHØR

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

IF KJØPSFORSIKRING



Kjøpsforsikring

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

9 900,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Les mer om Kjøpsforsikring her

I samarbeid med

Söderberg & Partners

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Kjerulfs gate 39 B
Andelsnr. 34 Orgnr. 948062364 i Lillestrøm kommune

Oppdragsnummer:
186-25-0122

Meglerforetak: Allé Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Daniel Wangen

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 91 36 99 01

E-post: daniel.wangen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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

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

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

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

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater