PRIVATMEGLEREN
LILLESTRØM

OLE BULLS GATE 40

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

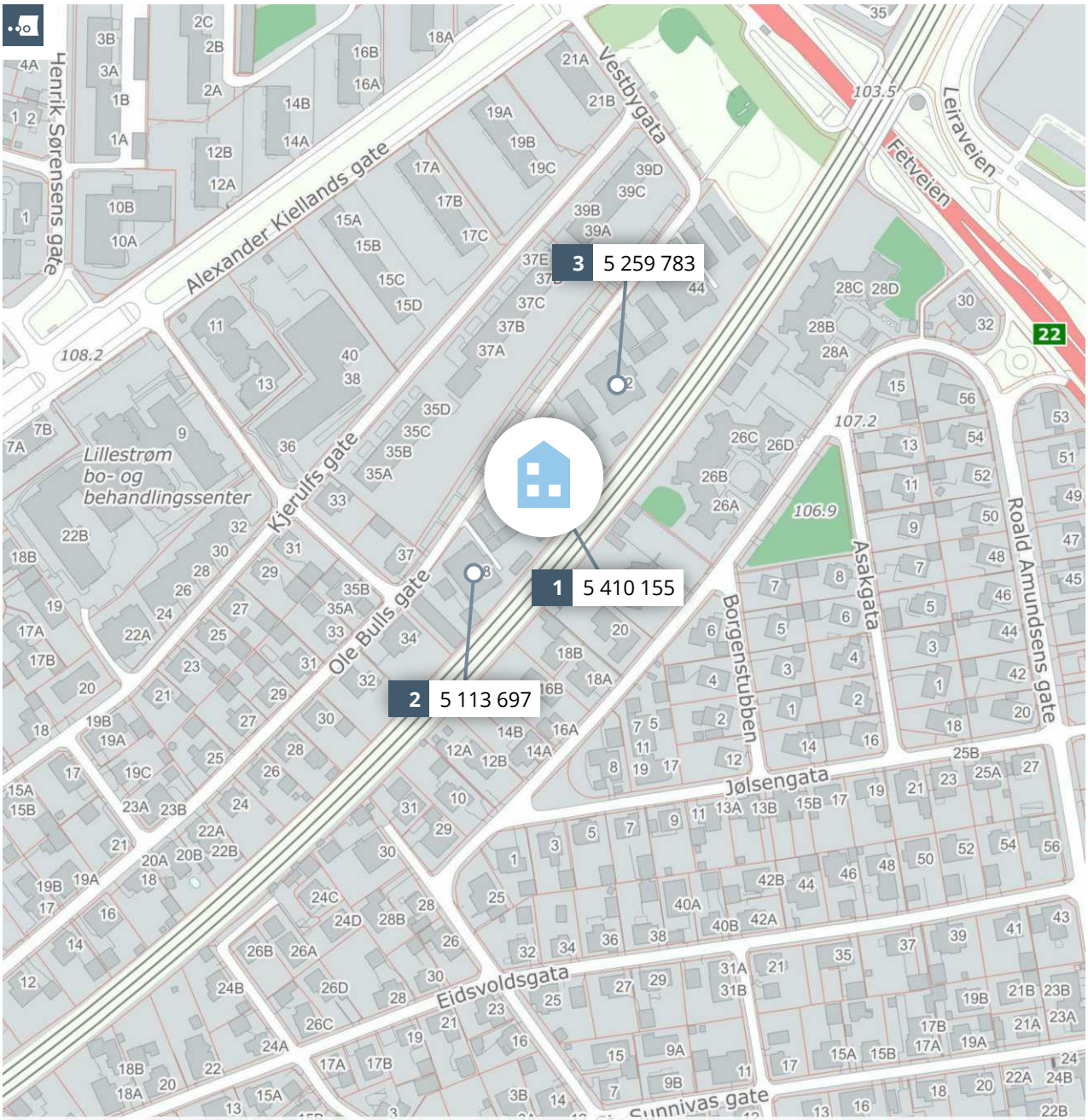
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

OLE BULLS GATE 40

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 27.04.2026

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: Karl Nguyen .

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ole Bulls gate 40, 2000 LILLESTRØM

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1965

GNR 81 BNR 1717 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3205 LILLESTRØM GRUNNKRETS Stortorget 4

Verdivurdert til

4 750 000

209 783	4 959 783	71 881
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	69 m²	5 m²	11 m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1965

Fellesutgifter	6 328
Formue	38 948
Soverom	2
Etasje	5

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Ole Bulls gate 40 72 m² 1965 3. etg 2 sov	24.02.2026	4 990 000	**5 200 000**	210 155	5 410 155	**75 141**
2 Ole Bulls gate 38 72 m² 1965 2. etg 2 sov	08.09.2025	4 990 000	**4 900 000**	213 697	5 113 697	**71 024**
3 Ole Bulls gate 42 72 m² 1965 4. etg 2 sov	13.04.2026	5 090 000	**5 050 000**	209 783	5 259 783	**73 053**

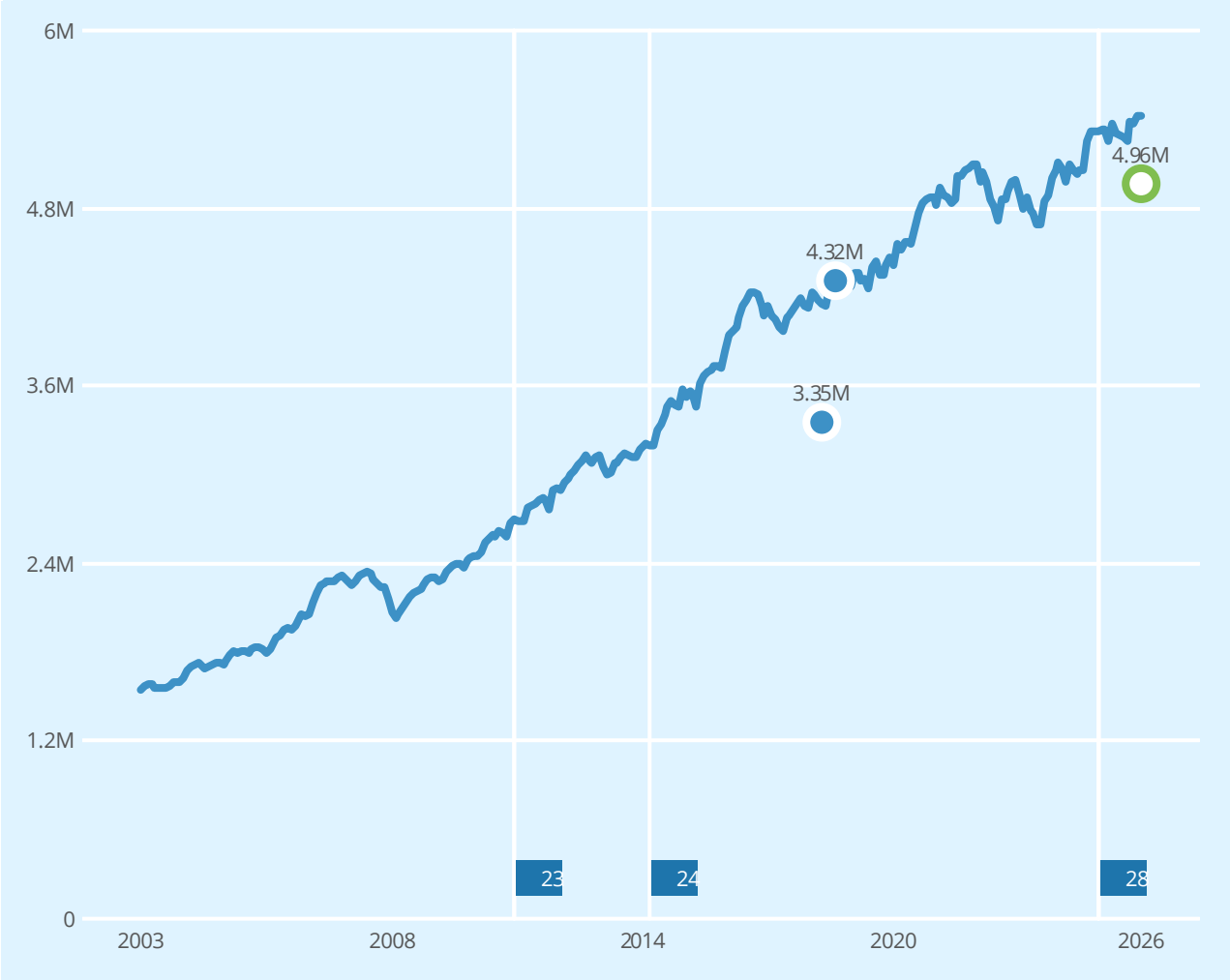
Moderne 3-roms med innglasset balkong, oppgradert kjøkken, Fjernvarme og p-plass m/el-lader. Sentralt i Lillestrøm!

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
2
3
4
5
6
7

+21 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
30.04.2019	25.03.2019	30.04.2019	-	4 190 000	126 054	4 316 054
08.11.2018	16.11.2018	07.01.2019	3 190 000	3 220 000	127 536	3 347 536

Leiligheter til salgs i Stortorget 4 grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

4.5M
4.3M
4 220 000 Prisantydning i snitt
4.1M
3.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
46
dager

Leiligheter solgt i Stortorget 4 grunnkrets siste 6 mnd

12
leiligheter solgt

5.0M
4.9M
4.8M
4 782 000 Salgspris i snitt
4 682 000 Prisantydning i snitt
4.6M
4.5M
4.4M

Solgt i snitt i løpet av
26
dager

for 2.2% over prisantydning

Analyse m²-priser

71 881 Ole Bulls gate 40 Totalpris 4 959 783
71 366 LILLESTRØM kommune i snitt siste 6 mnd
69 580 Stortorget 4 grunnkrets i snitt siste 6 mnd

Tilstandsrapport

Ole Bulls gate 40, 2000 LILLESTRØM

Leilighet | Byggeår: 1965 | BRA-i: 69 m²

Norske Boligrapporter

NITO

Kort om rapporten

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

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

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

Spesielt for oppdraget

Befaringsdato: 22.04.2026

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

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

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

Om tilstandsgrader (TG)

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

TG 0: Ingen avvik.

TG 1: Mindre avvik.

TG 2: Vesentlige avvik.

TG 3: Store eller alvorlige avvik.

TG IU: Ikke undersøkt.

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

Oppsummering

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

TG 2 – Vesentlige avvik (5)

Ventilasjon
Det er ikke tilstrekkelig luftspalte under soveroms dørene.

Vannledninger
Tettemuffer mangler på rør-i-rør i kjøkkenet. Rør i fordelerskapet er merket direkte med tusj. Vanskelig tilgjengelighet til stoppekran for kaldtvann.

Overflater (Bad - 5. etasje)
Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er under anbefalt 25 mm.

Dører
Isolerglassene er har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og etter hvert utskifting.

Vinduer
Det er registrert vinduer som tar i karmen ved åpning og lukking. Vinduet i stuen har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og etter hvert utskifting.

IU – Ikke undersøkt (1)

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Bad - 5. etasje)

Helse, miljø og sikkerhet (4)

Rekkverk og håndløper
Balkong: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.

Branntekniske forhold
Boligen er oppført før 1985 hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstiller dagens krav.
Brannslukningsapparatet har oversteget forventet levetid og bør skiftes ut eller gjennomgå service.

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

Skred- eller flomfare
Boligen ligger i et aktsomhetsområde for flom.

Vurderinger

Vinduer

TG 2

Vinduer med isolerglass, produsert i 1995.
Ekstra glass montert på innsiden for støydemping.

Vinduer med eldre isolerglass i stue.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er registrert vinduer som tar i karmen ved åpning og lukking.
  Konsekvens: Årsaken er ofte bevegelser i konstruksjoner/bygningen og/eller skjevheter i vinduer som kan oppstå over tid som følge av normal bruk og slitasje. Forholdet kan gi økt slitasje og tyngre betjening. Justering av vinduer anbefales.
- Vinduet i stuen har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og etter hvert utskifting.
  Konsekvens: Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne.

Vurderte forhold og avgrensninger

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

Dører

TG 2

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.

Balkongdøren er produsert i 1986.

Vurdering av registrerte avvik

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

Vurderte forhold og avgrensninger

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

Balkong/terrasse ol.

TG 1

Innglassetbalkong i betong, glass- og metallkonstruksjon, målt til ca. 10 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,12 meter.

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

Vurderte forhold og avgrensninger

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

Bad - 5. etasje - Om rommet

TG 1

Badet er ifølge eier pusset opp i 2019.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

Bad - 5. etasje - Overflater

TG 2

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og top slukrist er målt til ca. 24 mm.

Vurdering av registrerte avvik

- Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er under anbefalt 25 mm.
  Konsekvens: Det er kun målt 24 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp gulv ved døren. Dette gir usikkerhet om membranen har tilstrekkelig oppkant ved døråpningen til å holde tilbake vann. Ved lekkasje eller større vannmengder på gulvet vil den begrensede høydeforskjellen kunne gi økt risiko for at vann renner ut av badet og/eller inn i terskelområdet, med potensielle fuktskader i tilstøtende konstruksjoner som følge.

Vurderte forhold og avgrensninger

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

Bad - 5. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 1

Sluket er i plast.

Vurderte forhold og avgrensninger

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

Bad - 5. etasje - Sanitærutstyr

TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett og dusj på gulv.

Vurderte forhold og avgrensninger

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

Bad - 5. etasje - Avtrekk

TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Egen tilluftsventil og luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold og avgrensninger

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

Bad - 5. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

IU

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom inspeksjonsluke på badet.

Måleresultat

Under 6 vektprosent.
Synlige tegn til fukt ble ikke observert.

Vurderte forhold og avgrensninger

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom inspeksjonsluke på badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. På grunn av manglende tilgang bak bruksvannsonen, ble hulltakingen med fuktmåling utført utenfor områder som normalt er mer utsatt for fuktpåvirkning. Dette kan imidlertid redusere påliteligheten av målinger og observasjoner.

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken

TG 1

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

Automatisk lekkasjestopper er lokalisert i kjøkken.

Vurderte forhold og avgrensninger

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

Vannledninger

TG 2

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

For å stenge vannet, må hovedstoppekran for hele oppgangen benyttes, men denne ble ikke funksjonstestet under befaringen. Det er en stoppekran for varmtvann tilgjengelig i boligen.

Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel i entré. Det er montert automatisk lekkasjesikring på rørene.

Vurdering av registrerte avvik

- Tettemuffer mangler på rør-i-rør i kjøkkenet.
  Konsekvens: Tettemuffen skal tette rundt innerøret slik at eventuelt lekkasjevann ledes tilbake i ytterrøret til fordelerskap eller sluk. Når muffe mangler, kan lekkasjevann i stedet renne ut i konstruksjonen. Dette kan gi fuktskade - hvis en lekkasje skulle oppstått.
- Rør i fordelerskapet er merket direkte med tusj.
  Konsekvens: Enkelte typer merkepenn kan over tid påvirke plastmaterialer i form av økt slitasje, og slik merking anbefales normalt ikke på PEX-rør. Forholdet gir ikke nødvendigvis skade, men korrekt merking bør vurderes.
- Vanskelig tilgjengelighet til stoppekran for kaldtvann.
  Konsekvens: Kaldtvannsstoppekranen er lite tilgjengelig via inspeksjonsluken, noe som kan medføre forsinket avstengning ved lekkasje. Dette gir økt risiko for vannskader og større omfang av følgeskader før vannet blir stengt.

Vurderte forhold og avgrensninger

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

Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

Forhold rundt stakeluker og lufting er ukjent, da dette eventuelt ligger i fellesområder.

Vurderte forhold og avgrensninger

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

Ventilasjon

TG 2

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken. Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dør til badet for luftgjennomstrømning.

Spørsmål til eier
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Nye ventilasjonsagregater i 2023-2024.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Inspeksjon for ca.1 år siden.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er ikke tilstrekkelig luftspalte under soveroms dørene.
  Konsekvens: Anlegget er avhengig av fri luftpassasje mellom rommene. Når luftstrømmen hindres, kan ventilasjonen bli redusert i enkelte rom. Luftespalter eller tilsvarende løsning bør etableres.

Vurderte forhold og avgrensninger

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

Vannbåren varme

TG 1

Type: Radiatorer.

Spørsmål til eier:
Er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke? Nei.

Vurderte forhold og avgrensninger

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

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.

Spørsmål til eier (El-tilsyn)

• Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: **Ja**
• Dato for el-tilsyn: **24.02.2022**
• Referanse: **5242817**
• Resultat: **Åpne avvik**
• Avvik: **Ifølge eier har det vært en elektrikker å utbedret avvikene, men dokumentasjoen hadde ikke blitt sendt videre for å få avsluttet tilsynssaken.**
• Arbeid utført etter tilsyn: **Ja**

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

Siden boligen har utført el-tilsyn for mindre enn fem år siden, er det ikke gjennomført forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Det presiseres at undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er strengt regulert, med krav til både teknisk utførelse og kompetanse hos utførende. Kun kvalifiserte fagpersoner kan utføre el-kontroll.

Spørsmål til eier (om anlegget)

• Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: **Ja**
• Foreligger samsvarserklæring: **Ja**

Fremlagte samsvarserklæringer:

År	Arbeidsbeskrivelse
2019	Det var fremlagt samsvarserklæring fra elektriker, men erklæringen inneholdt ingen nærmere beskrivelse av hvilke arbeider som var utført, og det fremgikk dermed ikke hvilke konkrete installasjoner eller endringer den gjaldt.
2026	tilkobling av speilbelysning på baderom, nytt kursopplegg med stikk til vaskemaskin, bytte av drivere til led striper på kjøkken i hyller.

Arealer

Totalt areal

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
85 m²	**69 m²**	**5 m²**	**11 m²**	**-**

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

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

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

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

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

Leilighetsbygg (Byggeår: 1965)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
5. etasje	69 m²	2 m²	11 m²	**82 m²**	-
Underetasje	-	3 m²	-	**3 m²**	-
Sum Leilighetsbygg	**69 m²**	**5 m²**	**11 m²**	**85 m²**	**-**

Romfordeling

5. etasje	BRA-i: Entré, To soverom, Kjøkken, Stue, Bad BRA-e: Bod BRA-b: Innglasset balkong
Underetasje	BRA-e: Bod

Kommentar til arealberegning

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

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

Oppvarmingssystem

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

Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,35 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

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

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

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2019.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

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

Tilhørende arealer

Boligen disponerer en bod i henholdsvis kjeller og 5.etasje.
Boligen disponerer en parkeringsplass med elbillader.

Parkeringsplass og bod er fremvist av selger, men bruksrett og funksjonalitet er ikke undersøkt.

Tilleggsopplysninger

Dokumentasjon på håndverkstjenester

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

Spørsmål til selger

Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene? **Ja**

Selger er bedt om å dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere i løpet av de siste fem årene. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt, som for eksempel en faktura, attest eller lignende, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet. Nedenfor følger liste over utførte arbeider, opplyst av selger.

År	Beskrivelse / kommentar	Skriftlig bekreftelse
2026	Legge fliser i entré. Demontere toalett og flis bak toalett, forsterke vegg og remontere toalett å flislegge veggen. Kommentar: Faktura	Ja
2025	KOBLE OPPVASKMASKIN. FORLENGE AVLØPSSLANGE Kommentar: Faktura	Ja
2024	Montert leddet dusjhjørne Kommentar: Faktura	Ja

Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

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

Byggetegninger

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

Andre åpenbare ulovligheter

I henhold til gjeldende forskrifter må romhøyde være minimum 2,40 m. Deler av arealet kan likevel ha romhøyde på minimum 2,20 m, eksempelvis utenfor møbleringssone i stue. Romhøyde i bod, bad og toalett må være minimum 2,20 m.
I dette tilfellet er ikke forskriftene oppfylt i boligen da høyeste himlingshøyde er 2,35

Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Rekkverk og håndløper

Balkong: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.

Konsekvens: Konsekvensen er at rekkverket har lavere personsikkerhet sammenlignet med dagens krav.

Branntekniske forhold

Boligen er oppført før 1985 hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstiller dagens krav.

Konsekvens: Det må derfor forventes avvik til dagens krav. Dette kan bety at boligen har lavere brannsikring mot andre seksjoner, sammenlignet med dagens krav.

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

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

Elektrisk anlegg

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

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

Skred- eller flomfare

Boligen ligger i et aktsomhetsområde for flom.

Konsekvens: Å ha bolig innenfor et aktsomhetsområde for flom innebærer at eiendommen ligger i et område som NVE har identifisert som potensielt flomutsatt. Dette representerer en forhøyet risiko for vanninntrenging og skader ved ekstremnedbør og flomhendelser.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Ole Bulls gate 40, 2000 LILLESTRØM**

Matrikkel: **3205-81/1717/0/0**

Eierform: **Andel**

Andelsnummer: **49**

Eier adkomstdokumenter: **Kristian Vilming Ralger og Marte Anundsen Vilming**

Hjemmelshaver: **Kristian Vilming Ralger og Marte Anundsen Vilming**

Kunde: **Marte Anundsen Vilming**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **22.04.2026**

Tilstede ved befaring: **Marte Anundsen Vilming (Kunde), Fredrik Nordby (Sakkyndig)**

Rapportdato: **27.04.2026**

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

Kilder for oppdraget

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

Selgers egenerklæring datert 22.04.2026 er fremvist.

Utførende

Foretak

Norske Boligrapporter AS
Org.nr. 9585786
www.norskeboligrapporter.no

Sakkyndig

Fredrik Nordby
Fagskoleingeniør
E-post: fn@norskeboligrapporter.no
Tlf: 95421650

Norske Boligrapporter



Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

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

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

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

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2018 til grunn.

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

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

Presiseringer

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

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

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

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.

Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

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

Gyldighet

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

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

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

Selgers og kjøpers ansvar

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

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

Arealer og rombetegnelser

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

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav.

Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrader og referansenivå

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

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

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

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

Tilstandsgrad 1: Mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

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

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring

straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

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

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

Vilkår for bruk og opphavsrett

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillestrøm

Oppdragsnr.
24260124

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Marte Anundsen Vilming	Kristian Vilming Ralger

Gateadresse
Ole Bulls gate 40

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: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

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: 24260124

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Montert leddet dusjdør. Demontere toalett og luker mm. Flislegge toalettvegg opp til tak, fuge og silkonere. Tilskjære eikeplater og montere disse i hylle. Remontere toalett og luker. Skifte silikon langs gulv og i dusjhjørne. Fjerne gammel og legge ny fug ved døra og rundt slukrist.
Arbeid utført av	Comfort Lillestrøm, samt Inne og Ute Hus- og Hagetjenester Lars Hagen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er observert to døde pelsbiller i forbindelse med flisarbeid i gang. Ingen tegn til videre forekomst eller skade.

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	Proff Elektriker AS har gjort alt av el-arbeid i leiligheten. Montert ledlister og ny driver, led-speil på bad, nye stikk, ny kurs til vaskemaskin/tørketrommel og retting av merknader etter el-tilsyn.
Arbeid utført av	Proff Elektriker 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	El-tilsyn fra Elvia (funn rettet av Proff Elektriker AS)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Borettslaget har leieavtale med Elaway. Abonnerer på ladeboks på biloppstillingsplassen som følger leiligheten.

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

Document reference: 24260124

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: 24260124

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: 24260124

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marte Vilming	37d3d32ddda313c57fcd3ebea441b5863dfe0eb6	22.04.2026 04:31:41 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristian Ralger	e0f44cff0a5050ef3b42f23a9be225d2e7d7e0f6	21.04.2026 23:55:54 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 24260124

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

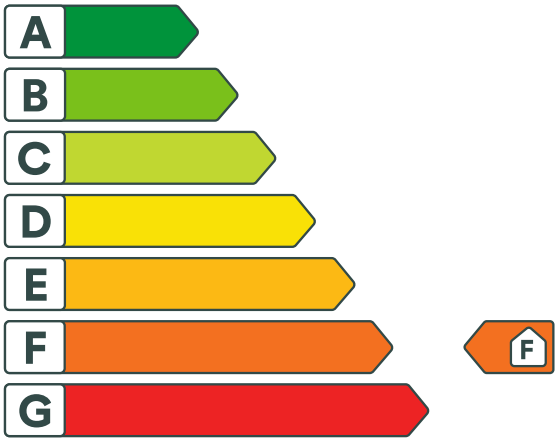
→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

enova

Energiattest



Adresse **Ole Bulls gate 40, 2000 LILLESTRØM**	
Dato for energimerking **19.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-283635**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **150932009**
Gårdsnummer **81**	Bruksnummer **1717**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0501**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1965**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **80,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **70,0 m²**
Oppvarmet etasje **8**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **257,28 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **291,70 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **35 173 kWh**

Ole Bulls gate 40, 2000 LILLESTRØM

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Ole Bulls gate 40, 2000 LILLESTRØM

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Brukertiltak

Tiltak 2: 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 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: 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 på varmeanlegg

Tiltak 20: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 21: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Söderberg & Partners | Eiendom

Unngå doble boutgifter. Denne boligen er det tryggere å kjøpe før du har solgt din nåværende bolig.

Dobbeltboligforsikret



Dekker ekstra boutgifter

9 Gjelder i inntil 9 mnd

Forsikringen har ingen egenandel og er gyldig i 12 mnd etter overtakelse av ny bolig.

Den gir utbetaling når du oppfyller følgende to krav:

1. Overtatt ny bolig.

2. Forsøkt å selge din gamle bolig gjennom eiendomsmegler i minst tre måneder.

Usikker på hva du kan få for din nåværende bolig, og hvor lang tid det vil ta å selge? Denne boligen selges med en økonomisk trygghet for deg som kjøper før du selv selger. Boligen er dobbeltboligforsikret, noe som betyr at du får hjelp til å dekke doble boutgifter dersom du blir sittende med to eiendommer over en periode.

Forsikringen er tegnet og betalt av selger, men det er du som kjøper som vil få utbetaling fra forsikringen.

Forsikringen dekker ekstra boligkostnader med inntil kr 15 000 per måned i inntil 9 måneder, dersom du ikke får solgt din gamle bolig før overtakelse av den nye.

Dette omfatter netto rentekostnader og faktiske ekstra boligkostnader ved usolgt bolig (felleskostnader, boligforsikring, oppvarming/strøm og kommunale avgifter).

Merk

Forsikringen opphører en måned etter budaksept, og du må akseptere bud innenfor 90 % av markedsført prisantydning. Dersom du ikke aksepterer bud innenfor denne grensen, bortfaller muligheten for erstatning.

Forsikringen administreres av Söderberg & Partners og forsikringen er plassert hos forsikringsselskapet HDI Global Specialty SE. Skadebehandlingsselskapet er Claims Link.

Les alt om dobbeltboligforsikring på
eiendom.soderbergpartners.no

Ole Bulls gate 40

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

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Godt voksne
- Familier med barn

SKOLER

Volla skole (1-7 kl.) 253 elever, 12 klasser	11 min 1 km
Vigernes skole (1-7 kl.) 516 elever, 22 klasser	12 min 1 km
Kjellervolla skole (1-7 kl.) 304 elever, 14 klasser	14 min 1.2 km
Kjeller skole (1-10 kl.) 700 elever, 31 klasser	7 min 2.2 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.) 590 elever, 37 klasser	21 min 1.9 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	10 min 0.9 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	18 min 1.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Åråsen Linje 335, 360	4 min 0.3 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	15 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min 21.9 km
Oslo Gardermoen	25 min

BARNEHAGER

Måsan barnehage (0-5 år) 54 barn	9 min 0.8 km
Sølepytten barnehage (1-5 år) 16 barn	12 min 1 km
Volla barnehage (1-5 år) 174 barn	14 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Alexander Kiellands Gt	4 min
Meny Åråsen	6 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Lillestrøm Torv	10 min
Boots apotek Lillestrøm	10 min
Lillestrøm Vinmonopol	11 min

SPORT

A.C.Svartstadgt. ballplass	6 min
Åråsen stadion - gressbane (hoved)	10 min
Sterkere Trening	10 min
EVO Lillestrøm	10 min

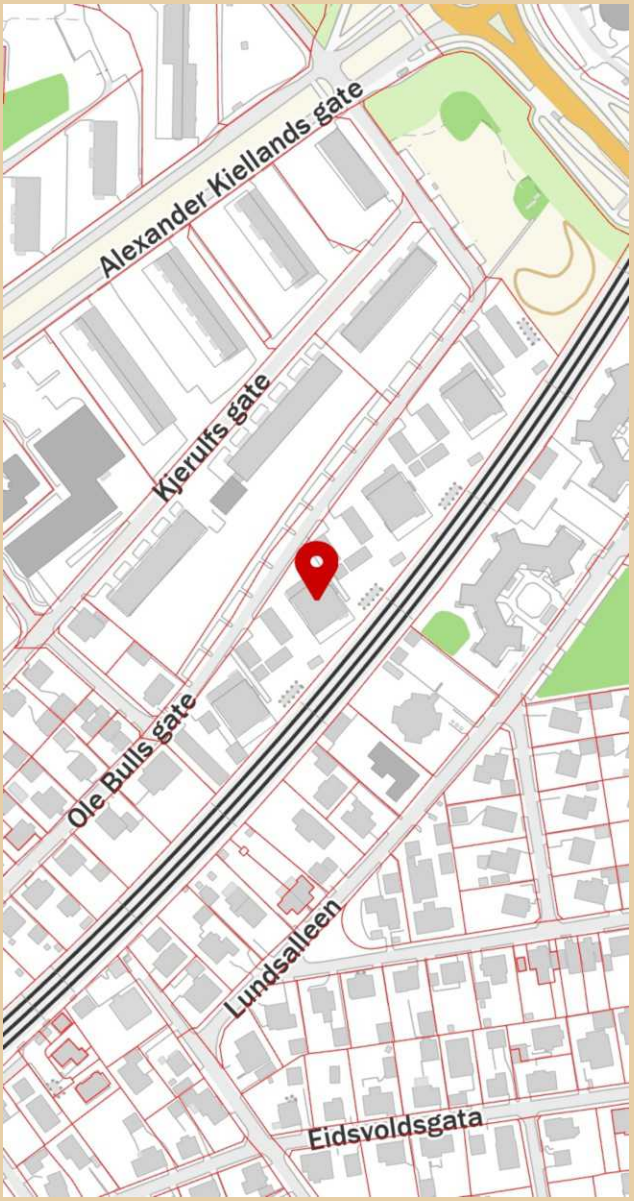
Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

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

Generert 01.04.26
Vår ref.: 226 / 49
Meglers ref.: 24260124

Boligopplysninger

Andel	49	**Bolignr**	H0501
Boligselskap	226 Ole Bullsgate Borettslag	**Etasje**	5.etg
Adresse	Ole Bulls gate 40, 2000 LILLESTRØM	**Oppr.ant.rom**	3
Eier(e)	Marte Anundsen Vilming, Kristian Ralger	**Bygningstype**	Høyblokk

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

Felleskostnader og restanse

Selskapet er med i sikringsordning for fellesutgifter.

Månedlig fakturering. Restanse pr 01.04.26: kr 13 006,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-04	2026-05	2026-06	2026-07	2026-08	2026-09
Felleskostnader	4 896	4 896	4 896	4 896	4 896	4 896
Fryser/strøm	55	55	55	55	55	55
P-plass	150	150	150	150	150	150
Stipulerte avdrag	365	365	365	365	365	365
Stipulerte rentekostnader	862	862	862	862	862	862
Total	6 328	6 328	6 328	6 328	6 328	6 328

Andel fellesgjeld

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

Selskapets totale gjeld

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

Selskap og eiendom

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

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 211 186,00	**Andre inntekter**	kr 1 658,00
Formue	kr 38 948,00	**Utgifter**	kr 11 808,00

Merknader

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

OLE BULLSGATE BORETTSLAG
Ole Bullsgate 38-44
2000 Lillestrøm

Vedtekter for Ole Bullsgate Borettslag

org nr 948482312

tilknyttet BORI BBL

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Ole Bullsgate Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Lillestrøm kommune og har forretningskontor i Lillestrøm kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet BORI BBL som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og ivareta innvendig vedlikehold av slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-

/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

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

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

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

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

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

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

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre styremedlemmer samt 3 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER FOR OLE BULLSGATE



Siste revidert: 03.03.2014

Ole Bullsgate borettslag

Innhold

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

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

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

Innledning:

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

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

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

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

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

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

1. Ansvar

1.1 Styrets oppgaver/ansvar:

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

Styrets viktigste oppgaver er:

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

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

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

Anonyme henvendelser behandles ikke. Styret har taushetsplikt.

1.2 Tillitsvalgtes oppgaver/ansvar:

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

1.3 Borettslagets ansvar

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

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

Ansvarsfordeling

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

1.4 Andelseier/beboers ansvar for leiligheten

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

Beboers ansvar er:

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

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

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

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

1.6 Stoppekraner

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

1.7 Vasking av fellesareal

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

2. Regler

2.1 Vedtekter

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

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

2.2 Husordensregler

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

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

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

2.3 Borettslagsloven

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

2.4 Andre regler

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

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

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

2.4.4 Bruksoverlating / Fremleie.

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

2.4.5 Viktige klokkeslett

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

2.4.6 Parkering:

- Se kapittel 7

2.4.7 Bruk av fellesrom og vaskeri:

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

2.4.8 Låsing og lukking av dører

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

2.4.9 Utendørsaktiviteter:

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

2.4.10 Hundehold:

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

2.4.11 Bygningsmessige forhold:

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

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

2.4.12 Brannsikring:

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

2.4.13 Søppelhåndtering:

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

2.4.14 Overholdelse av regler:

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

2.4.14.1 Utbedringsansvar og erstatning krav ved brudd på husordensregler og retningslinjene

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Brannsikkerhet

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

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

4.1 Brannvern og brannvernutstyr

I borettslaget er det installert følgende typer utstyr:

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

4.1.2 Brannalarm

ELOTEC

Brannalarmens virkemåte (m / avstillingsknapp i leilighet)

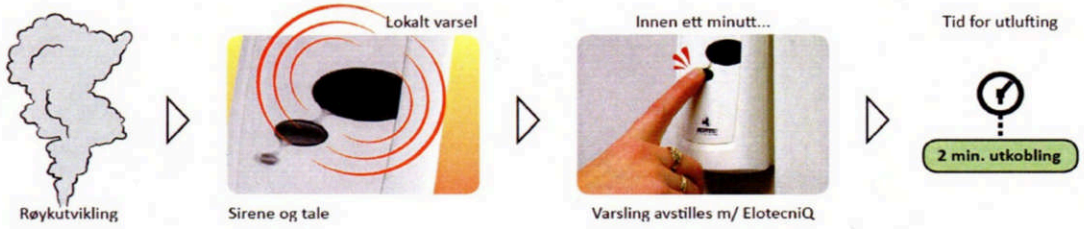
Generell beskrivelse av anlegget:
Det er montert et felles brannalarmanlegg med bygårdsfunksjon og lokale avstillingsknapper.
- Det er montert detektorer i leiligheter og fellesarealer.
- Alarmorgan = Sirene med blitzlampe i detektorsokkel
- Ved deteksjon i leilighet vil det først bli gitt "Liten alarm",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

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

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

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





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

Ved brann: Følg branninstruks for borettslaget.

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

4.1.3 Arbeid i leiligheten / avstilling av detektor

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

4.1.4 Fjerning av alarm

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

4.1.5 Heisen

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

4.1.6 Slukkeutstyr:

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

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

4.1.7 Rømningsveier

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

4.1.8 Branninstruks:
Branninstruksen henger ved inngangsdøra.

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

4.2 Elektriske anlegg og utstyr

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

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

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

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

www.bre.oslo.kommune.no

Huskeliste for ditt hjem

HVA BØR DU VITE DER DU BOR?

- Gjøre deg og de andre kjent med **rømningsveiene**
- Forvisse deg om at **røykvarslere** virker
- Vite hvor **slokkeutstyret** er og hvordan det fungerer.
  NB! Pulverapparater skal kontrolleres av sakskyndige hvert 5. år (skumapparater hvert 2.år) og ha service eller byttes ut hvert 10.år (skumapparater hvert 5.år). Husbrannslange bør kontrolleres med jevne mellomrom (sjekk for sprekker, skru på vann, sjekk trykk). Oversikt over kompetente virksomheter som foretar kontroll/service finnes på våre hjemmesider.
- **Hvem gjør hva** i en nødsituasjon?
- Viktige nummer: **110** brann, **112** politi, **113** ambulanse

VED BRANN MÅ DU:

- **REDDE** deg selv og andre mennesker som er i fare
- **VARSLE** brannvesenet, fortell:
  - **HVOR** er dette (adresse)
  - **HVA** har hendt
  - **HVEM** er det som ringer
- **SLOKKE** med nærmeste slokkemiddel (hvis mulig)
- **BEGRENSE** brannen. Lukke dører og vinduer (hvis mulig)
- **VEILEDE** brannvesenet fram til brannstedet

ALARMNUMMERET TIL BRANNVESENET ER:

110

I tjeneste for å redde liv

Brann- og redningsetaten

4.3 Sjekkliste for egenkontroll av brannsikkerhet egen i leiligheten.



www.bre.oslo.kommune.no

VIKTIGE SPØRSMÅL DU KAN STILLE DEG SELV!

	JA	NEI
1. Har du godkjent røykvarsler(e) i hjemmet ditt? Det skal være minimum én røykvarsler i hver boenhet. Brannvesenet anbefaler røykvarslere i alle soverom, samt rom med tennkilder.	○	○
2. Har du røykvarsler på ditt soverom og i umiddelbar nærhet? Det er viktig å sikre seg at du vil høre røykvarsleren hvis den piper når du sover. Dette vil sikre deg varsel på et så tidlig tidspunkt som mulig. Brannvesenet anbefaler seriekoblede røykvarslere i alle soverom, samt i boenheter over flere plan, eller store arealer. Varsler èn, så varsler alle.	○	○
3. Sjekker du røykvarsleren(e) jevnlig? Det er viktig at du sjekker at røykvarsleren(e) fungerer med jevne mellomrom. Et tips er å gjøre dette etter ferier, helgeturer og lignende. 1.desember er brannvesenets offisielle "batteribyttedag".	○	○
4. Hvis du røyker, har du optisk røykvarsler i rom det røykes? Bar ild og røyking er ofte årsak til branner der det omkommer mennesker. Sovner du på sengen eller i sofaen med røyken i hånden, kan dette føre til ulmebrann fra glo i madrass eller sofa. En slik brannrøyk registreres raskest av en optisk røykvarsler.	○	○
5. Har du slokkeutstyret i orden? Hver bolig skal ha slokkeutstyr i form av husbrannslange og/eller brannslokningsapparat. Slokkeutstyret skal nå til alle rom, og bør være tilgjengelig på hvert plan i en boenhet.	○	○
6. Skrur du av elektriske artikler og lys når du er borte/sover? Elektrisitet er årsak til ca. 50% av alle branner i Norge. Dra ut støpsler når du skal bort i helgen eller på ferie. Vaskemaskiner (vask, oppvask, tørk) er typiske kilder til brann og vannlekkasjer. Brannvesenet anbefaler at du skrur av vannet når du reiser bort	○	○
7. Bruker du brannsikre lysestaker og telysholdere med god tilluft? Ha som huskeregel at du aldri forlater et rom med levende lys.	○	○
8. Har du fokus på brannsikkerhet på barnerommet? Lamper, varmeovner, pc og annet elektronisk utstyr er typiske tennkilder på et barnerom. Fastmonter utstyr som kan velte, og husk å skru av all elektronikk om natten.	○	○
9. Har du alternative rømningsveier i boligen din? De fleste som omkommer i brann dør av røykforgiftning. Sørg derfor for å ha alternative rømningsveier hvis røyk i hovedrømningsveien.	○	○
10. Oppbevarer du brennbare materialer på sikkert og egnet sted? Mange branner er påsatt. Sørg derfor for sikker og egnet oppbevaring av brennbart materiale/vesker/gasser uten tilgang for uvedkommende. Husk at det ikke er lov til å oppbevare gass i kjeller eller på loft. Slike beholdere bør stå på steder med god utlufting	○	○
11. Har du fått kontrollerklæring på ditt nye ildsted? Alle nymonteringer av ildsteder skal meldes Brann- og redningsetaten ved bolig-seksjonen. Se www.bre.oslo.kommune.no.	○	○

I tjeneste for å redde liv

Brann- og redningsetaten

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

4.4 Sjekkliste for egenkontroll av det elektriske anlegget i leiligheten

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

5. Varme og ventilasjon

5.1 Ventilasjonsanlegget, funksjon

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

5.2 Hvilke klokkeslett skrus ventilasjon på og av?

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

5.3 Hvordan styre og lufte radiatorene.

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

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

Varmen styres av utetemperaturen via systemene til fjernvarme leverandøren.

5.4 Informasjon om fjernvarmen

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

6. Rehabilitering / oppussing

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

6.1 Oppussing

6.1.1 Hva kan du pusse opp selv

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

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

6.1.2 Hva må du søke styret om godkjennelse for

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

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

6.1.3 Ventilasjonsanlegg

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

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

6.1.4 Våtrom

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

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

6.1.5 Elektrisk arbeid

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

6.1.6 Kjøkkenvifta og avtrekksvifter må ikke kobles til ventilasjonsanlegget.

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

7. Annen informasjon til beboerne

7.1 Parkering

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

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

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

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

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

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

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

7.2 Vaskeri

7.2.1 Når er vaskeriet åpent

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

7.2.2 Plikter ved bruk av vaskeriet

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

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

7.2.3 Reservasjon av vasketid

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

7.3 Diverse

7.3.1 Oppgangskasse

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

7.3.2 Orientering om kjellermøter, allmannamøter og generalforsamlinger.

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

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

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

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

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

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

Boligtype = *Leilighet*
Byggeår = *1965*
Størrelse = *68m²*

Dette gjelder for alle andelseiere/leiligheter.

7.3.7Hvilke vaktmestertjenester vi kjøper.

Borettslaget har ingen vaktmestertjeneste for beboere.

Vinteren:

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

Sommeren:

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

Hele året:

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

7.3.8 Vasking av biler.

Hver blokk skal ha en høytrykksspyler som alle kan bruke.

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

7.3.9 Skilt til dør, ringeklokke og postkasse

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

7.3.10 Nummerering av leilighetene.

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

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

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

8. Endringsskjema

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

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

Innkalling til ordinær generalforsamling 03.04.2025 for 226 Ole Bullsgate Borettslag.

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

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

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

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

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

Saksliste

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

Sak 1: Konstituering

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

Mot
Forslag avvises

Sak 2: Styrets årsrapport

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

Sak 3: Regnskap

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

Positivt resultat: 331 377 (mot budsjett 519 372)

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

Sak 4: Styrehonorar

Styret fordeler honoraret internt.

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

Sak 5: Personvalg

Følgende styremedlemmer er på valg:
Aina Vaslestad
Svend Sørensen

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

- Monica Amundlien Bruer
- Svend Sørensen

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

- Stig Peder Sørvig
- Einar Karlsson

Kandidater til **Valgkomité (1 år)**:

- Anne Henie Sørensen
- Mette Kjelsås
- Anne Olsen

Sak 6: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

Kun for tilknyttede borettslag

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

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

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

Ole Bullsgate Borettslag
STYRETS ÅRSMELDING 2024

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

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

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

Varamedlemmer til styret:

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

Valgkomite:

:Anne Hennie Sørensen
:Anne K Olsen
:Mette Kjelsås

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2024

- Rune Eskild Eriksen
- Astrid Kalfoss
- Dag Randem

Kandidater Varadelegat

- Aina Vaslestad
- Svend Sørensen
- Stig Peder Sørvig

SELSKAPSINFORMASJON

Ole Bullsgate Borettslag ble stiftet 27.06.1961 og har organisasjonsnummer 948.482.312.

Borettslaget består av 128 andelsleiligheter, fordelt på 4 bygninger.

Eiendommen har gnr 81, bnr 1717 i Lillestrøm kommune.

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

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

STYRETS ARBEID

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

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

Av andre større saker kan nevnes:

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

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

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

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

Godkjent av styret, den 11.mars 2025.

Ole Bullsgate Borettslag

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2024

Ole Bullsgate Borettslag
Alle beløp i NOK

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

Balanse 31.12.2024

Ole Bullsgate Borettslag
Alle beløp i NOK

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

Balanse 31.12.2024

Ole Bullsgate Borettslag
Alle beløp i NOK

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

Ole Bullsgate Borettslag

Rune Eskild Eriksen
Styrets leder

Astrid Kalfoss
Styremedlem

Dag Gunnar Randem
Styremedlem

Svend Sørensen
Styremedlem

Aina Vaslestad
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

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

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Note 1 Felleskostnader

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

Note 2 Andre driftsinntekter

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

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

Note 3 Lønns- og personalkostnader

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

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

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 4 Konsulenttjenester

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

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingenter

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

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

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

Note 7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

Note 8 Energi og fyring

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

Note 9 Driftskostnader

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

Note 10 Andre driftskostnader

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

Note 11 Anleggsmidler

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

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

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

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

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

Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 12 Andelskapital

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

Note 13 Opptjent egenkapital

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

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

Note 14 Pantelån

HANDELSBANKEN

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

Note 15 Borettsinnskudd

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

Note 16 Pant og sikkerhetsstillelse

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

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 17 Disponible midler

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

226 Årsregnskap 2024.pdf

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

Identifikasjon

Sørensen, Svend

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

Identifikasjon

Vaslestad, Aina

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

Identifikasjon

Randem, Dag Gunnar

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

Identifikasjon

Kalfoss, Astrid

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

Identifikasjon

Eriksen, Rune Eskild

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

SLM
STATSAUTORISERTE
REVISORER

Til generalforsamlingen i Ole Bullsgate Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ole Bullsgate Borettslag som viser et overskudd på NOK 331 377. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Verifisert av
SIGNICAT
27.02.2025

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 27. februar 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Verifisert av SIGNICAT 27.02.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

buypass

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

27.02.2025 22:25:56

Signaturmetode

Norwegian Buypass

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

VALGKOMITEENS FORSLAG TIL TILLITSVALGTE

1. Som styreleder foreslås:

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

2. Som styremedlemmer foreslås:

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

3. Som varamedlemmer foreslås:

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

4. Som valgkomite foreslås:

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

5. Som delegat til BORIs generalforsamling foreslås *):

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

Som varadelegat til BORI generalforsamling foreslås *):

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

Dato.....I..... ..- 2025

I valgkomiteen forOle Bullsgate **Borettslag**

Mette Kjelsås Anne K. Olsen Anne Marie Sørensen

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

Delegatantallet fremkommer på følgende vis

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

226 Ole Bullsgate Borettslag

Protokoll for ordinær generalforsamling 03.04.2025

Sted: Skedsmo Røde Kors - Stortorget 24, 2000 Lillestrøm

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

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

Mot: 0 stemmer

Forslag avvises

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot: 0 stemmer

Sak 3: Regnskap

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

Positivt resultat: 331 377 (mot budsjett 519 372)

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

Sak 4: Styrehonorar

Styret fordeler honoraret internt.

Styrehonorar - Enstemmig vedtatt

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 370 000

Mot: 0 stemmer

Sak 5: Personvalg

Følgende styremedlemmer er på valg:
Aina Vaslestad
Svend Sørensen

Styremedlem (2 år) (2 posisjoner)

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

Varamedlem (1 år) (2 posisjoner)

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

Valgkomité (1 år) (3 posisjoner)

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

Sak 6: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

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

Delegat (3 posisjoner)

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

Varadelegat

Monica Amundlien Bruer	enstemmig valgt

226 Protokoll etter GF 2025.pdf

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

Identifikasjon

bankID Smebøle, Bente Margrethe

Identifikasjon

bankID Fodnes, Alfred

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

226 protokoll etter GF.pdf

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

Identifikasjon



Winther, Jan Petter

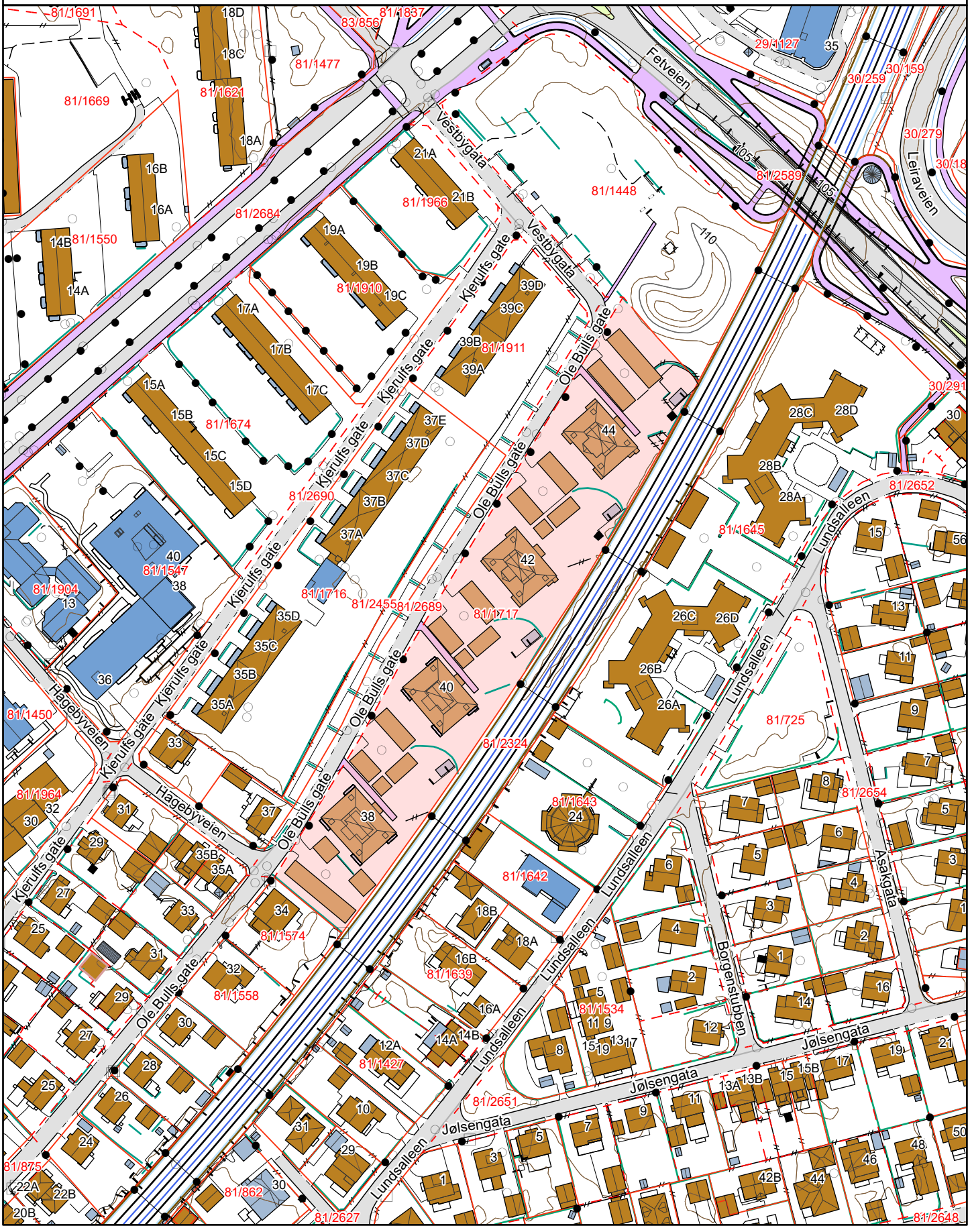


This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Oversiktskart

Adresse: **Ole Bulls gate 44, 2000 Lillestrøm**
Gnr/Bnr: **3205/81/1717/0/0**

Målestokk: 1:2000
Beregnet areal: 11033 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 01.04.2026



Matrikkelkart

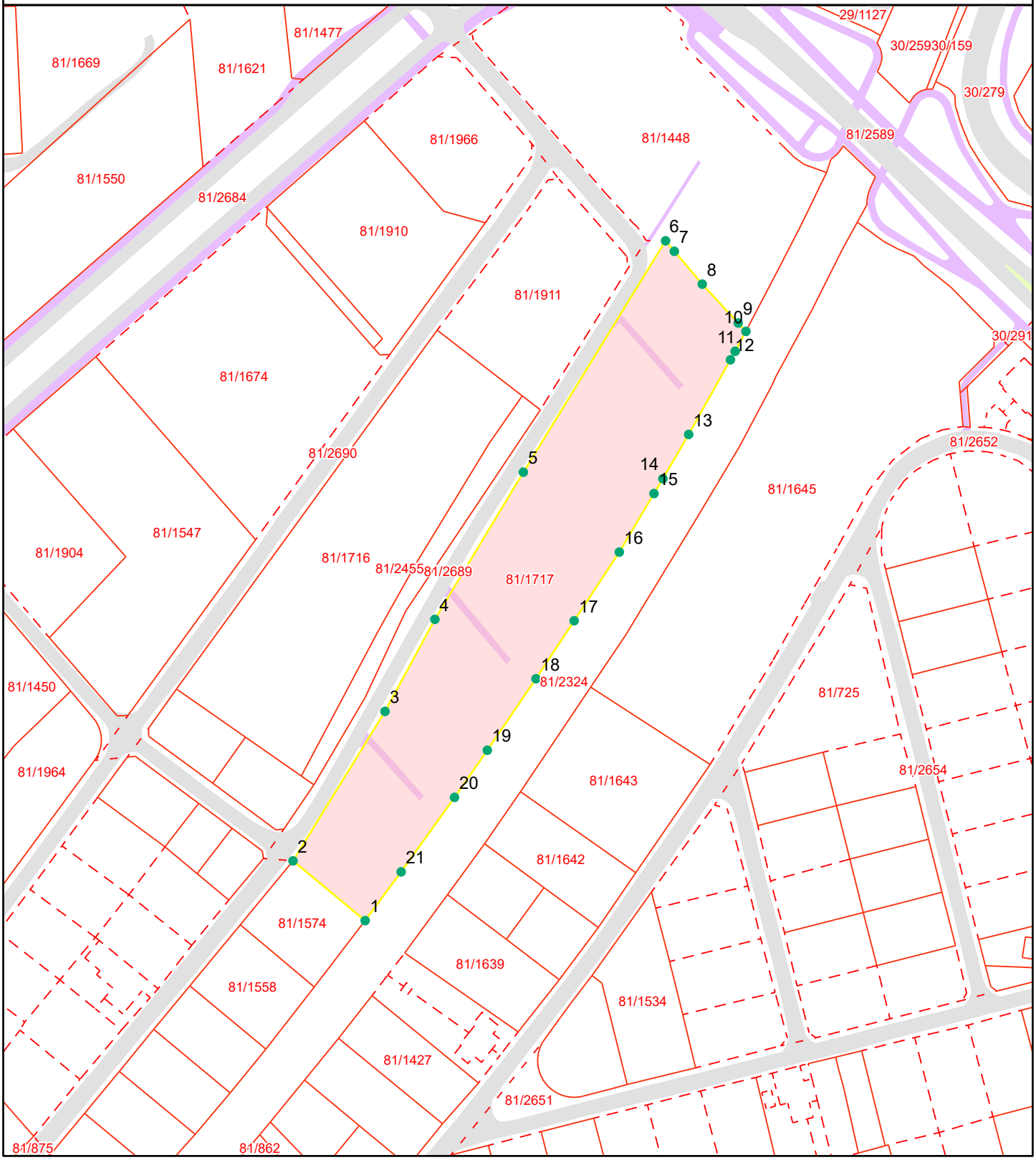
Adresse: **Ole Bulls gate 44, 2000 Lillestrøm**
Gnr/bnr: **3205/81/1717/0/0**

Målestokk: 1:2000
Beregnet areal: 11033 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 01.04.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 11033 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6648570.73	615032.44	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	34.56	0
2	6648592.73	615005.8	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	64.74	0
3	6648647.81	615039.76	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	100	38.6	0
4	6648681.72	615058.17	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	100	63.32	0
5	6648735.94	615090.83	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	100	100.16	0
6	6648821.19	615143.33	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	100	5.04	0
7	6648817.32	615146.56	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	15.9	0
8	6648805.23	615156.87	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Terrengmålt	13	19.55	0
9	6648790.9	615170.15	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Terrengmålt	13	4.18	0
10	6648787.83	615172.99	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Terrengmålt	13	8.36	0
11	6648780.48	615169.02	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	3.58	0
12	6648777.35	615167.29	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	31.54	0
13	6648749.85	615151.87	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	18.91	0
14	6648733.53	615142.34	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	6.36	0
15	6648728.08	615139.06	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	25.1	0
16	6648706.5	615126.26	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	30.3	0
17	6648681.21	615109.59	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	25.61	0
18	6648659.83	615095.51	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	31.9	0
19	6648633.49	615077.54	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	21.18	0
20	6648616.13	615065.43	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	33.81	0
21	6648588.68	615045.72	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	22.34	0

Lillestrøm kommune

Adkomst til eiendom

81/1717/0/0

Kartet viser eiere av veger.
Veger markert som europaveg, riksveg, fylkesveg og kommunal veg vedlikeholdes og brøytes av det offentlige (stat, fylke eller kommune).
Grunneier har ansvar for vedlikehold og brøyting av alle andre veger.

Tegnforklaring

- Europaveg
- Riksveg
- Fylkesveg
- Kommunal veg
- Privat veg
- Skogsbilveg
- Annen veg
- Eiendomsgrense

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 01.04.2026



© Geodata AS, Kartverket, © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Lillestrøm kommune

POSTADRESSE
Postboks 313, 2001 Lillestrøm

TELEFONNUMMER (TID)
66 93 80 00 (08-15:30)

BESØKSADRESSE
1. etg. Jonas Lies gt. 18, Lillestrøm

HJEMMESIDE
www.lillestrom.kommune.no

Tilknytning til vann og avløp

Produsert: 01.04.2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt								Kilde: Lillestrøm kommune
Kommunenr	3205	Gårdsnr.	81	Bruksnr.	1717	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Hovedadresse	Ole Bulls gate 38								

Opplysning om tilknytning til vann

Eiendommen har tilknytning til offentlig vann.

Opplysning om tilknytning til avløp

Eiendommen har tilknytning til offentlig avløp.

Eventuelle pålegg om tilknytningsforhold

Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Vær oppmerksom på at eiendommen kan være tilknyttet et privat vannverk, dersom den ikke er tilknyttet offentlig vann.

MIDLERTIDIG INNFLYTNINGSTILLATELSE

meddeles herved for

8 etg. boligblokk adr.: Ole Bullsgt. 40, Lillestrøm

gnr. 81 bnr. 1717 i Skedsmo

Eier: Lillestrøm BBL Postadresse: Alex. Kiellandsgt. 10, L.strm.

Innvendig gjenstår noe småarbeide.

Anmerkninger:
Utvendig gjenstår puss av kjellermur og inngangsparti, innpuss av kjellervinduer og maling av luftvernlem. Hetter må settes på kjellerventiler. I tilfluktsrom må stigetrinn til nödutgang monteres, nöd-utgangen skal merkes, og spett og klosser skal forefinnes.

Gjenstående arbeider må utföres og ferdigbesiktigelse avholdes innen 2 år fra dato

Skedsmo komm. bygningskontroll, den 23/12 1965

SKEDSMO KOMMUNE
Bygningssjefen

R. M.

Bygningssjef
R. Michelet

S. Bangsund

Bygn.kontrollör
S. Bangsund

SKEDSMO KOMMUNE
Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

POSTADRESSE
Postboks 313 2001 Lillestrøm

BESØKSADRESSE
Jonas Lies gate 18 Lillestrøm

SENTRALBORD
66 93 80 00

TELEFAX
66 93 85 90

SKEDSMO KOMMUNE

Ole Bullsgate Borettslag
Ole Bulls gate 44
2000 LILLESTRØM
Att. Henrik Børke

DERES REF:	VÅR REF:	SAKSBEHANDLER:	DATO:
	2013/1943	Per Henrik Horneman, perh@skedsmo.kommune.no	10.07.2013

Saksnr.:2013/1943
Vedtaksnr.(DS):13/574

Ferdigattest - gnr 81 bnr 1717 - Ole Bullsgate 40

VEDTAK

Driftstillatelse personheis nr: 604677
Etter plan- og bygningsloven § 21-10
Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse
Byggtekniske installasjoner - nyanlegg, Boligblokk på 5 eller flere etasjer, Ole Bullsgate 40, 2000 LILLESTRØM

Gnr: 81	Bnr: 1717	Festenr:	Seksjonsnr:

Vedtaksnr.	Vedtaksdato	Vedtak
13/215	27.03.13	Ramme- og igangsettingstillatelse

Merknader:

- Driftstillatelse gis på grunnlag av anmodning om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest fra BMA Heisteknisk Rådgivning AS mottatt 09.07.13.
- Det foreligger Sertifikat om sluttkontroll fra Norsk Heiskontroll datert 05.07.13 for personheis med NHK nr. 604677.
- Det vises til eiers ansvar, jf. TEK10 Kap. 16 Sikkerhetskontroll av heis
- Denne heisen erstatter tidligere heis.

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

Med hilsen

Per Henrik Horneman
overingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
BMA Heisteknisk rådgivning AS Lilletorget 1 0184 OSLO

SKEDSMO KOMMUNE

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

FERDIGATTEST

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

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

Byggherre: Ole Bullsgt. brl.

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

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

Tatt i bruk: 23.09.1998

Merknader: Ingen.

Skedsmo Bygningsråd, den 30. september 1998

Jarle Amundsen

Bygningssjef

Bjørn Tore Borge

Avd.ingeniør

Kopi til:
Driftsavdelingen
Planavdelingen/Oppmålingsseksjonen

SKEDSMO KOMMUNE

FERDIGATTEST

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

Arbeidets art:Heisinnretninger B.sak nr.:116/98

Byggherre: Ole Bullsgt. Borettslag

Byggeadresse: Ole Bullsgate 40 G.nr.: 81 Bnr:1717

Byggets gr.flate: Ant.etg.: Ant.leil.:

Bruksareal: Brutto gulvareal:

Tatt i bruk:030398 Midlt.innfl.dato:

Merknader:

Jfr. **FERDIGMELDING AV HEIS** i brev 09.03.98 fra Norsk Heis Kontroll, Sak nr. 97/8351-3

Skedsmo Bygningsråd, den 20. april 1998

for Svein Bangsund
Bygnings og kontrollsjef

Hans Petter Grønås
Avd.ingeniør

Kopi til:
Driftsavdelingen
Feiermesteren
Planavdelingen/Oppmålingsseksjonen
Ansvarshavende

SKEDSMO KOMMUNE

Ole Bullsgate BRL
Ole Bullsgt. 38
2000 Lillestrøm

FERDIGATTEST

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

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

Byggherre: Ole Bullsgate BRL

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

Byggets gr.flate: ikke forandret

Bruksareal: ikke forandret

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

Merknader: Ingen

Skedsmo Bygningsråd, den 4. februar 1998

Svein Bangsund

Bygningssjef

Odd Arnesen

Vvs-inspt.

Kopi til:
Driftsavdelingen
Planavdelingen/Oppmålingsseksjonen
Ansvarshavende

Lillestrøm kommune
Byggesak indre

OLE BULLSGATE BORETTSLAG
Postboks 323
2001 LILLESTRØM

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

Dato
02.12.2022

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

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

Vedtak

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

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

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

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

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

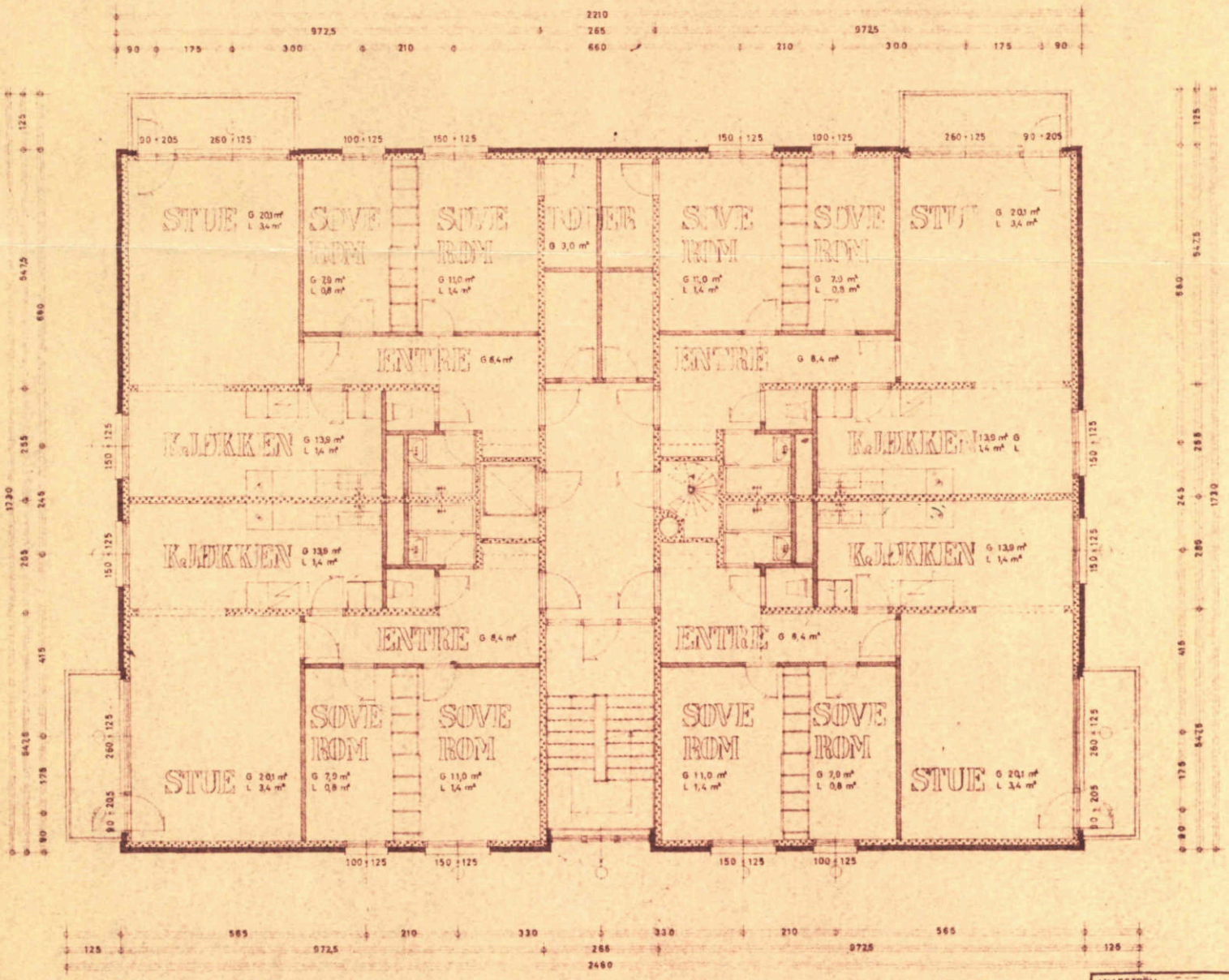
Klagerett
Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Statsforvalteren er klageinstans. Klagen sendes til Lillestrøm kommune.
Etter forvaltningsloven § 42 kan du også be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at du har benyttet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

Med hilsen

Kristine Østhassel
Seksjonsleder

Paul Barthel
Avdelingsingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.



SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 3 til
Sak nr. 103 /1962

LILLESTRØM BOLIGBYGGELAG

BOLIGBLOKK
32 LEILIGHETER
ETASJEPLAN

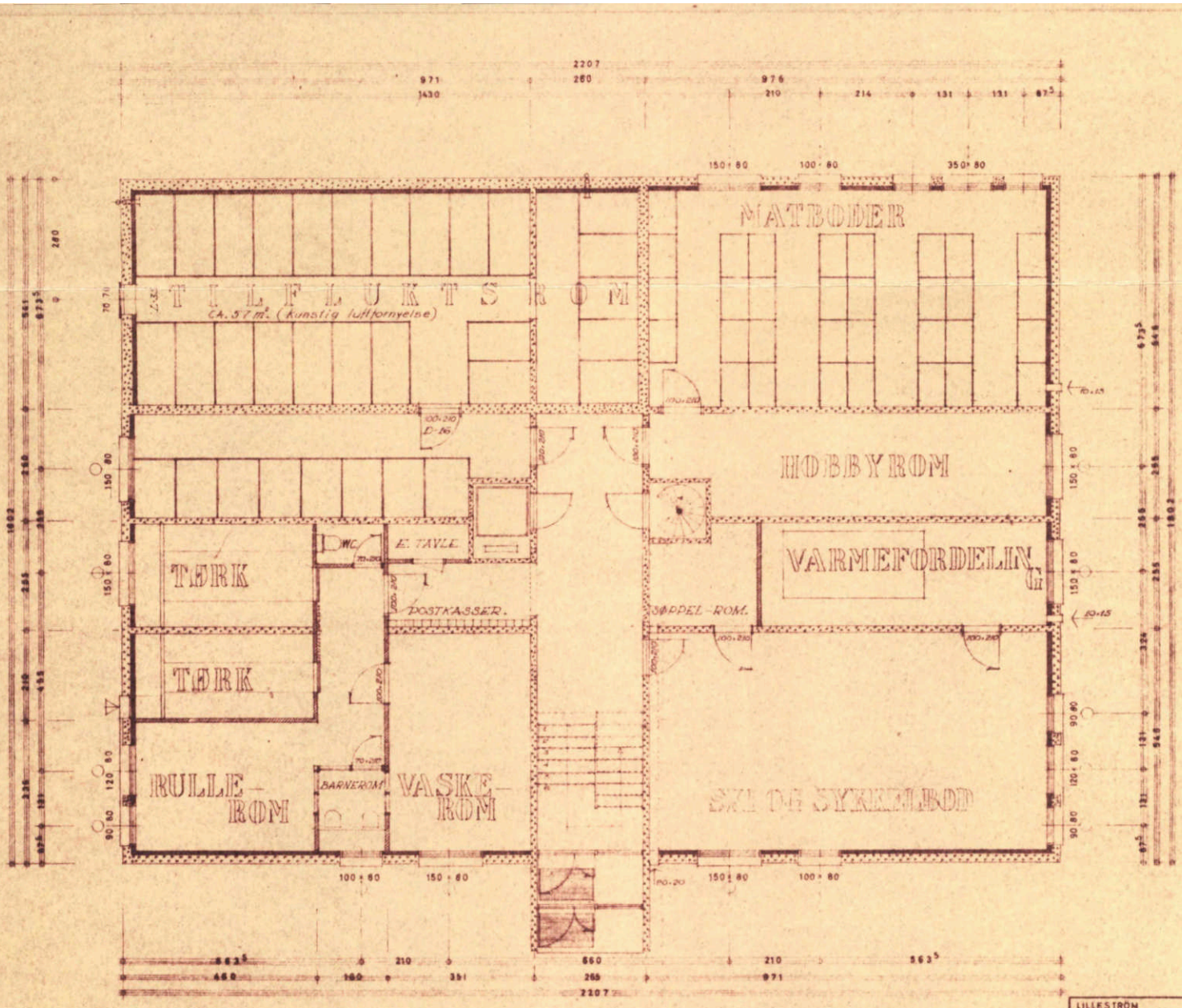
TEGN. NR. 402 2002

VEDTATT FOR
TEGNET AV O.T. HEL
DATO DEN 17-2-61
REVIDERT

LEIF H. KJENSLIE
ARKITEKT M.N.A.L. OSLO

ETASJEPLAN.

BLOKK 2 OLE BULLS GATE



KJELLERPLAN.

BLOKK 2 OLE BULLS GATE

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 2 til
Sak nr. 103 1962

LILLESTRØM BOLIGBYGGELAG

BOLIGBLOKK 32 LEILIGHETER KJELLERPLAN

TEGN. NR. 402 2001

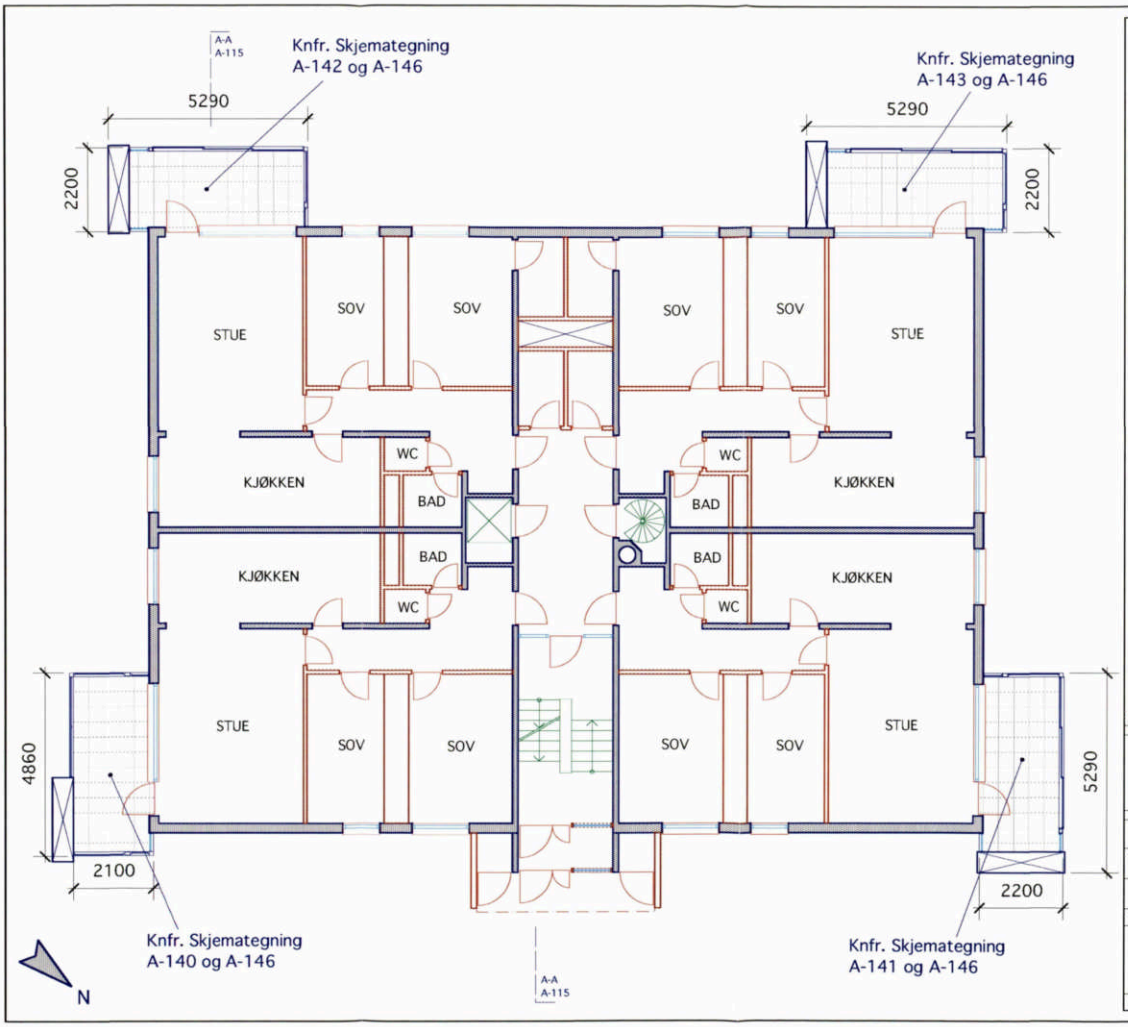
UTSTÅTNING FOR

TEGNET AV p.t. MÅL 1:50 PT.

DATO 21-2-62

REVIDERT

LEIF H. KJENSLIE
ARKITEKT M.N.A.L. OSLO



STJØRDALS BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 3 til
Sak nr. 925 /19 95

Rev.	Dato	Endring - erstatning	Tegn.	Sjekk.	Sign.
01	08.05.95	BYGGEMELDING	RH	KH	

OLE BULLS GATE BORETTSLAG
OLE BULLS GATE 38, 40, 42, 44
G.NR. 81 B.NR.1717

Oppdr.
NSB Gardermobanen A/S

Dato 20.03.95
Tegn. RH
Sjekk. KH
Dr. SL

Kontraktsnr. K-01958
Arbeidsfellesskapet MULTICONSULT GRØNER
PROSJ. NR. 1.8100

LUND HAGEM ARKITEKTER AS
GULLIK GULLIKSEN AS

Målestokk 1:100

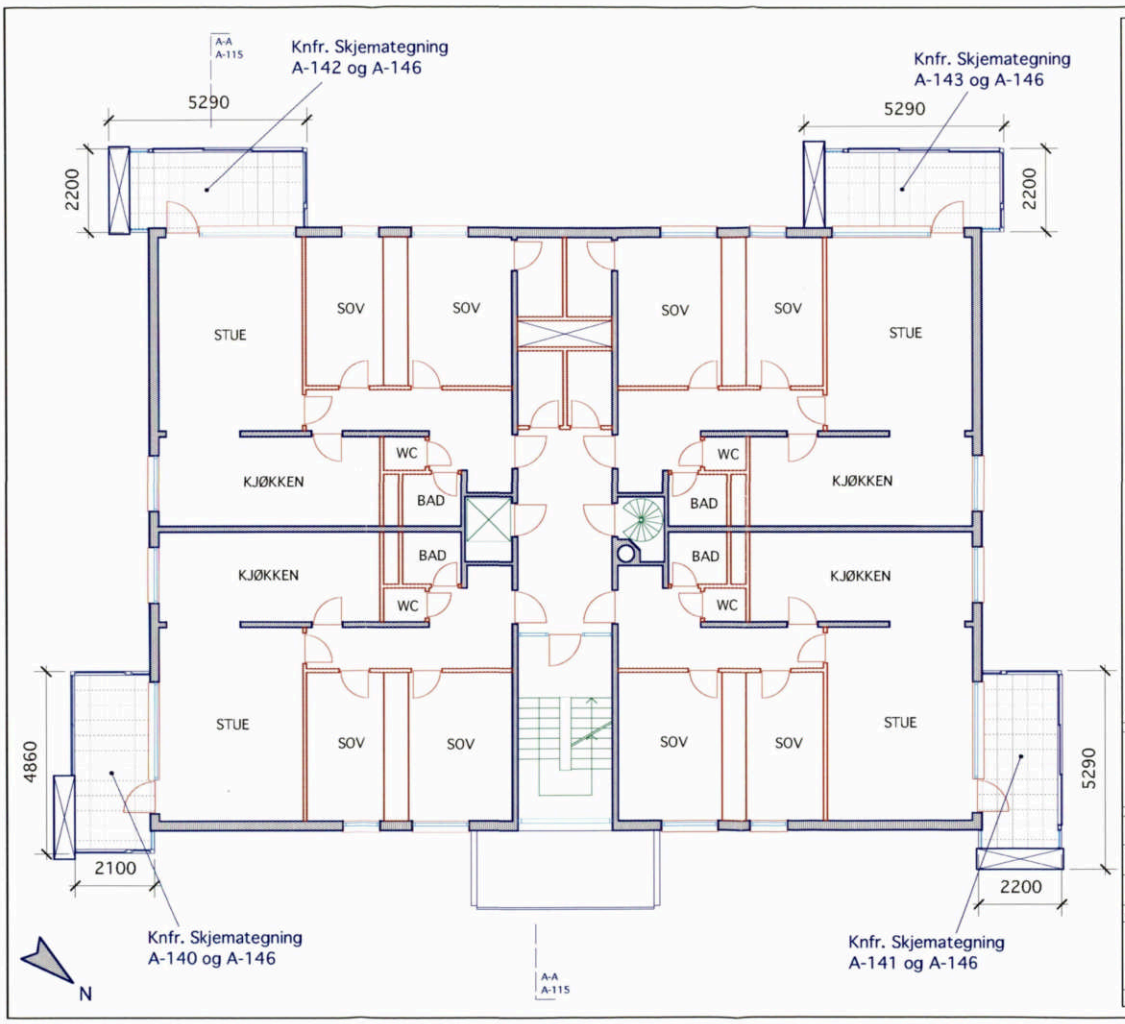
Dens.tittel BOMILJØTILTAK LILLESTRØM
Dens.kons. for

PLAN 1. ETASJE

Dens.bokstav/nr. B145

Tegn.nr. A-110
Rev. 01

NGB Tegn.nr.



BYGNINGSRÅD
4
til
925 /19 95

Rev.	Dato	Endring - anmerkning	Tegn.	Sjekk.	Sign.
01	06.05.95	BYGGEMELDING	KH	KH	

OLE BULLS GATE BORETTSLAG
OLE BULLS GATE 38,40,42,44
G.NR. 81 B.NR.1717

Tiltakshaver
NSB Gardermobanen A/S

Dato 20.03.95
Tegn. KH
Sjekk. KH
Dr. SL
Tegn.
PROSJ. NR. 18100

Kontraktnr. K-01958

Arbeidsfellesskapet MULTICONSULT GRØNER

Målestokk 1:100

LUND HAGEM ARKITEKTER AS
GULLIK GULLIKSEN AS

Tiltaksklasse

Bygning BOMILJØTILTAK LILLESTRØM

Ansvarlig for

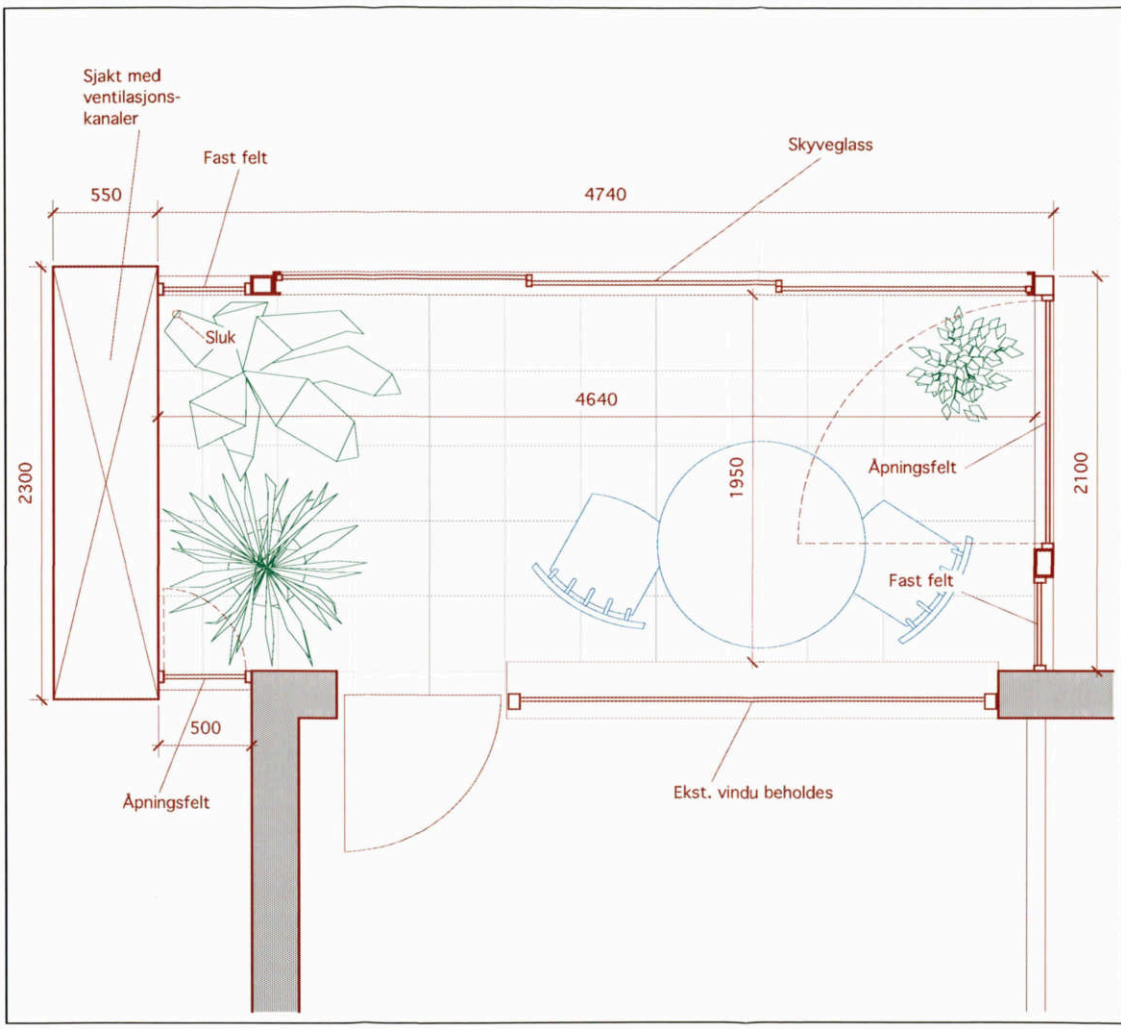
Tegningsinnhold
TYPISK ETASJEPLAN

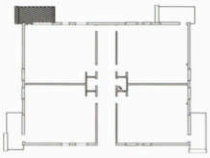
Tegningsnr. B145

Rev. 01

A-111

NSB Tegn.nr.





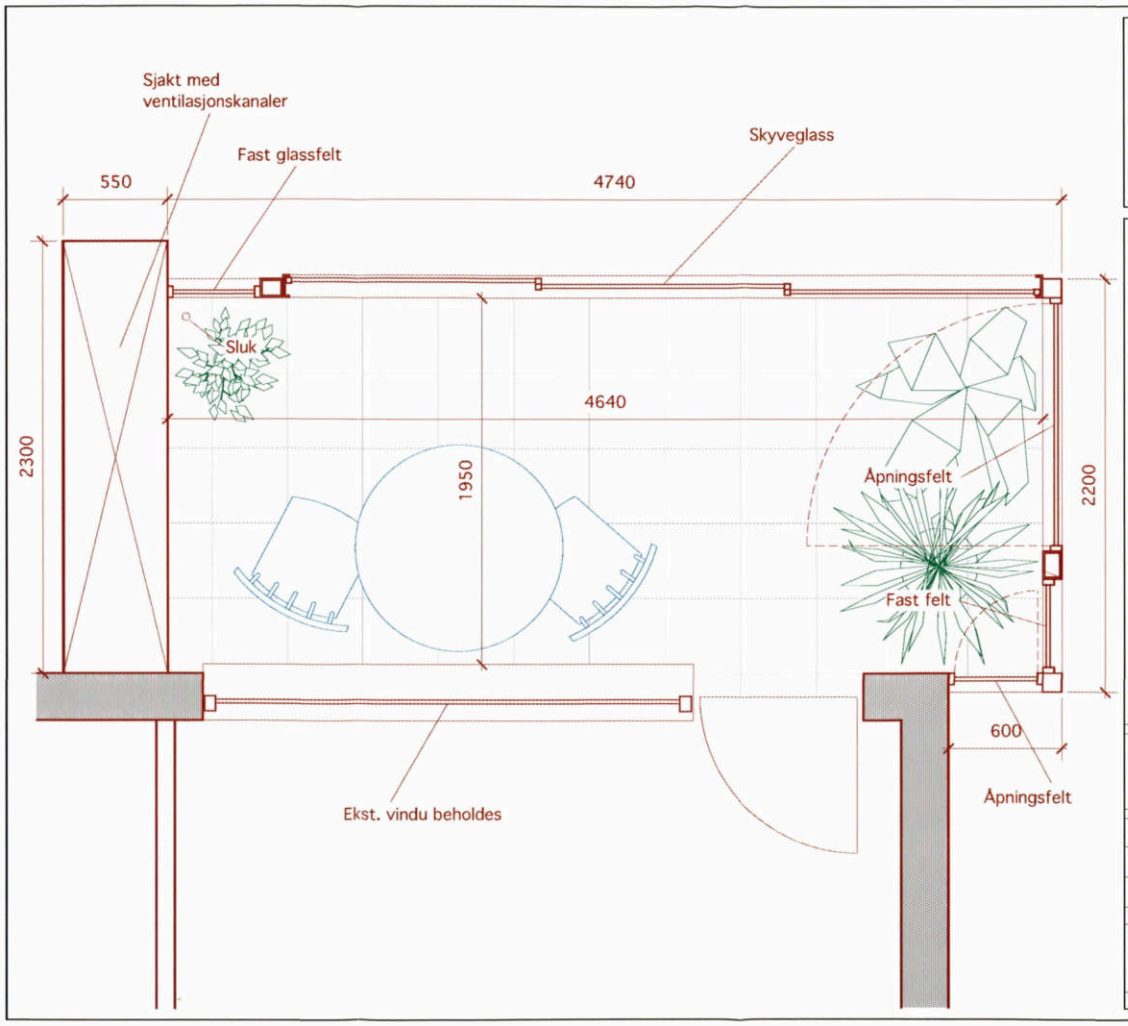
Nettoareal balkong 9.4 m2

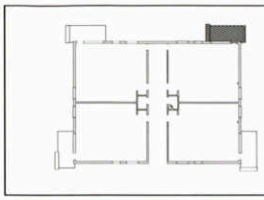
BYGNINGSRÅD
14 til
925/10 95

Rev.	Dato	Endring - erstatning	Tegn.	Sakkb.	Sign.
01	08.05.95	BYGGEMELDING	RH	KH	

OLE BULLS GATE BORETTSLAG
OLE BULLS GATE 38, 40, 42, 44
G.NR. 81 B.NR.1717

Utarb.
NSB Gardermobanen A/S
Dato 20.03.95
Tegn. RH
Sakkb. KH
Kontraktnr. K-01958
Arbeidsfellesskapet ELLIKONSULT GRØNER
Dr. SL
Tegn.
PROSJ. NR. 18100
LUND HAGEM ARKITEKTER AS
GULLIK GULLIKSEN AS
Målestokk 1:20
Område BOMILJØTILTAK LILLESTRØM
Erstatn. for
DETALJPLAN BALKONG C
Områdekode B145
Tegn.nr. A-142
Rev. 01
NSB Tegn.nr.





Nettoareal balkong 9.4 m2

BYGNINGSRÅD
15
til
925 /19 95

Rev.	Dato	Endring - erstatning	Tegn.	Sjekk.	Sign.
01	08.05.95	BYGGEMELDING	RH	KH	

OLE BULLS GATE BORETTSLAG
OLE BULLS GATE 38, 40, 42, 44
G.NR. 81 B.NR.1717

Detalj

NSB Gardermobanen A/S

Dato 20.03.95
Tegn. RH
Sjekk. KH
Dr. TL
Sign.
PROSJ. NR. 19100

Kontraktsnr. K-01958

Arbeidsfellesskapet: MULTICONSULT GRØNER

Målestokk 1:20

LUND HAGEM ARKITEKTER AS
GULLIK GULLIKSEN AS

Område BOMILJØTILTAK LILLESTRØM

Detaljtn. for

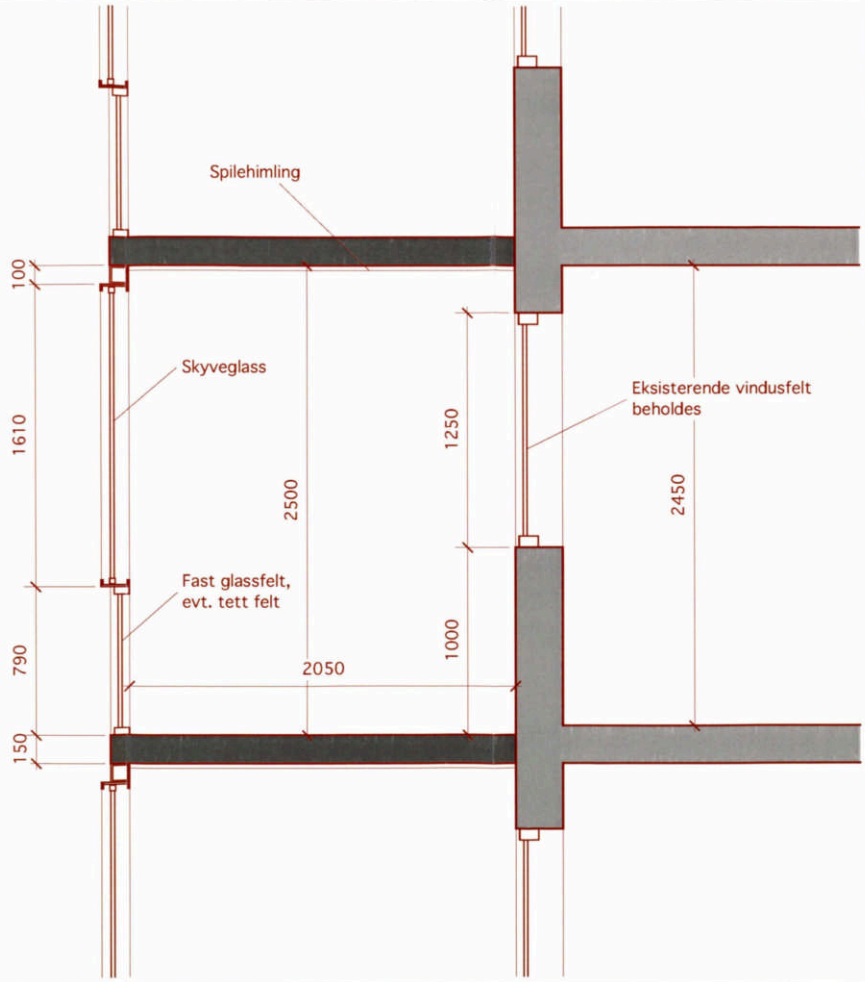
DETALJPLAN BALKONG D

Områdekode B145

Tegn.nr A-143

Rev. 01

NSB Tegn.nr



BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 16
Sak nr. 925 /1995

Rev.	Dato	Endring - endring	Tegn.	Sjekk.	Sign.
01	08.05.95	BYGGEMELDING	RH	KH	

OLE BULLS GATE BORETTSLAG
OLE BULLS GATE 38, 40, 42, 44
G.NR. 81 B.NR.1717

Detaljfr.
NSB Gardermobanen A/S

Dato 20.03.95
Tegn. RH
Sjekk. KH

Kontraktnr. K-01958

Arkitektfirmaet MILLIKONSULT GRØNER

DL. TIL.
Sign.
PROSJ. NR. 18100

LUND HAGEM ARKITEKTER AS
GULLIK GULLIKSEN AS

Målestokk 1:20

Område BOMILJØTILTAK ULLESTRØM

Erstatn. for

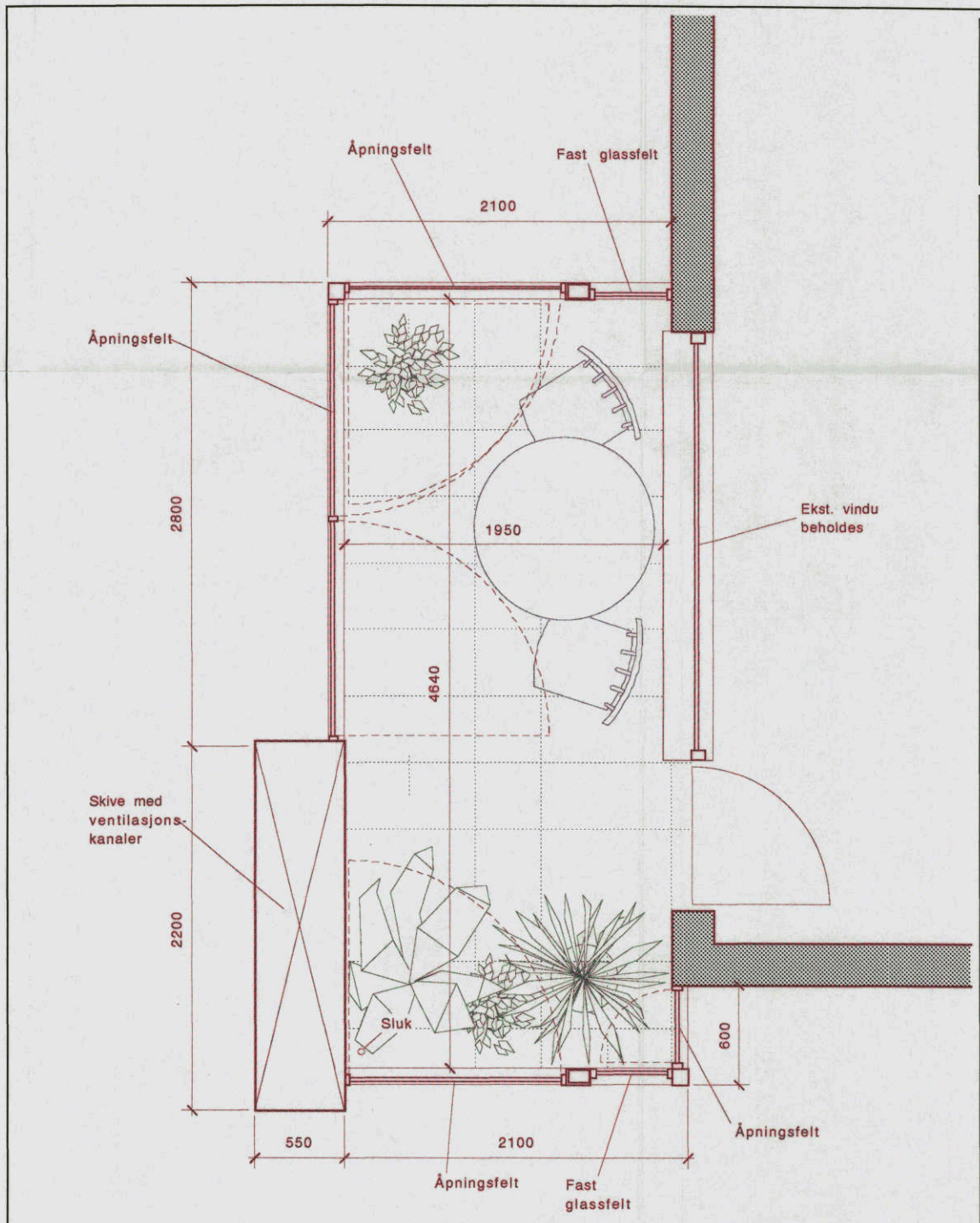
DETALJSNITT BALKONG

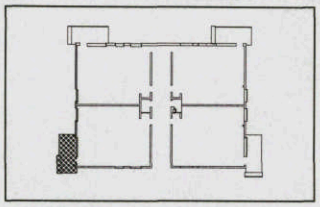
Områdekode B145

Tegn.nr. A-146

Rev. 01

Mål Tegn.nr.





Nettoareal balkong 9.4 m2

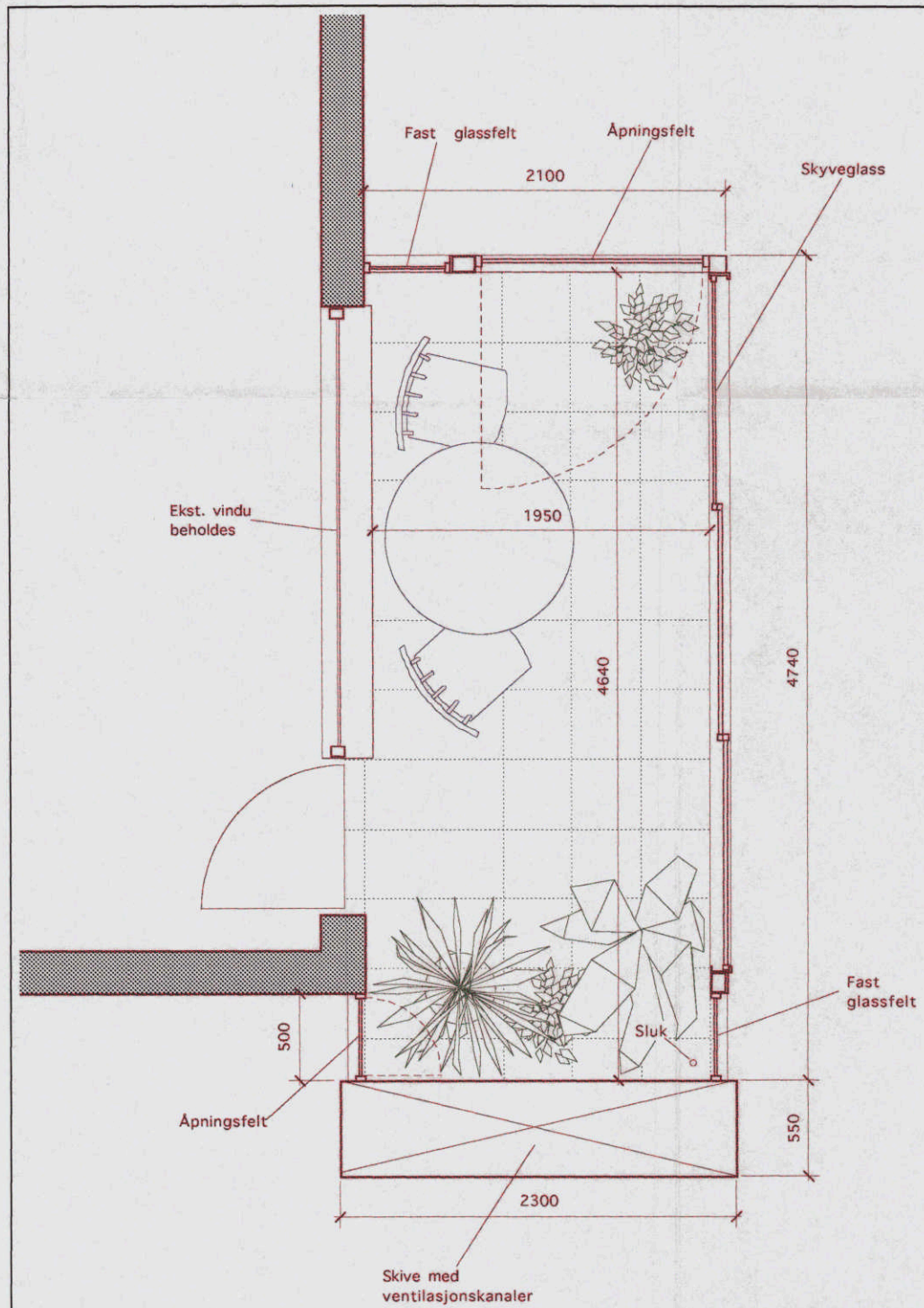
SI... ...NINGSRÅD
Bilag ... 12 til
Sak nr. ... 925 ... 95

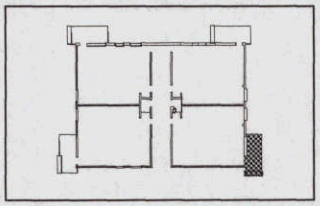
Rev	Dato	Endring - endelse	Tegn.	Beleh.	Sign.
01	09.05.95	BYGGEMELDING	RH	KH	

OLE BULLS GATE BORETTSLAG
OLE BULLS GATE 38, 40, 42, 44
G.NR. 81 B.NR.1717

Detalj:
NSB Gardermobanen A/S
Dato 20.09.95
Tegn. RH
Beleh. KH
Kontrollert: K-01958
Arbeidsfellesskapet: MULTICONSULT GRØNER
Dr. Bl.
PROSJ. NR. 1958
LUND HAGEM ARKITEKTER AS
GULLIK GULLIKSEN AS
Målestokk: 1:20
Område: BOMILJØTILTAK LILLESTRØM
Erstatt for:
DETALJPLAN BALKONG A
Områdekode: B145
Tegn.nr. A-140
Rev. 01
NSB Tegn.nr.

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





Nettoareal balkong 9.4 m2

BYGNINGSRÅD
B 13 til
Sak 925 95

Rev.	Dato	Endring - merknad	Tegn.	Sjekk.	Sign.
01	06.03.95	BYGGEMELDING	KH	KH	

OLE BULLS GATE BORETTSLAG
OLE BULLS GATE 38, 40, 42, 44
G.NR. 81 B.NR.1717

Detalj: NSB Gardermobanen A/S		Dato: 20.08.93 Tegn.: KH Sjekk.: KH
Kontraktsnr.: K-01958	Arkitektfellesskapet: GULLIKCONSULT GRØNER	Sign.: Prosj.nr.: 1.9100
LUND HAGEM ARKITEKTER AS GULLIK GULLIKSEN AS		Målestokk: 1:20
Område: BOMILJØTILTAK LILLESTRØM		Erstatter:
DETALJPLAN BALKONG B	Tegn.nr.: A-141	Rev.: 01
NSB Tegn.nr.	Dok.beholder: B145	

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

SKEDSMO KOMMUNE
Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

POSTADRESSE
Postboks 313 2001 Lillestrøm

BESØKSADRESSE
Jonas Lies gate 18 Lillestrøm

SENTRALBORD
66 93 80 00

TELEFAX
66 93 85 90

SKEDSMO KOMMUNE

Venator AS v/G.H.Leere

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

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

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

VEDTAK

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

Gnr: 81	Bnr: 1717	Festenr:	Seksjonsnr:

BRA: (ingen endringer i areal)

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

Merknader:

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

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

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

Med hilsen

Helge Mosand Haakonsen
rådgiver

Godkjent og ekspedert uten underskrift

Lillestrøm kommune

Kommuneplan

81/1717/0/0

Tegnforklaring:

KpArealformalOmrade

- Boligbebyggelse, nåv.
- Tjenesteyting, nåv.
- Komb. beb. og anl. form., nåv.
- Veg, nåv.
- Bane, nåv.
- Kollektivnett, nåv.
- Grønnstruktur, nåv. UTGÅTT
- Naturområde, nåv.
- Friområde, nåv.
- Park, nåv.
- Uilke typer mil. formål, nåv.
- Område for planbestemmelse

KpHensynssoneOmrade

- Kp angitt hensynssone
- Kp Faresone

KpJuridiskLinje

- Byggegrense

KpSamferdselLinje

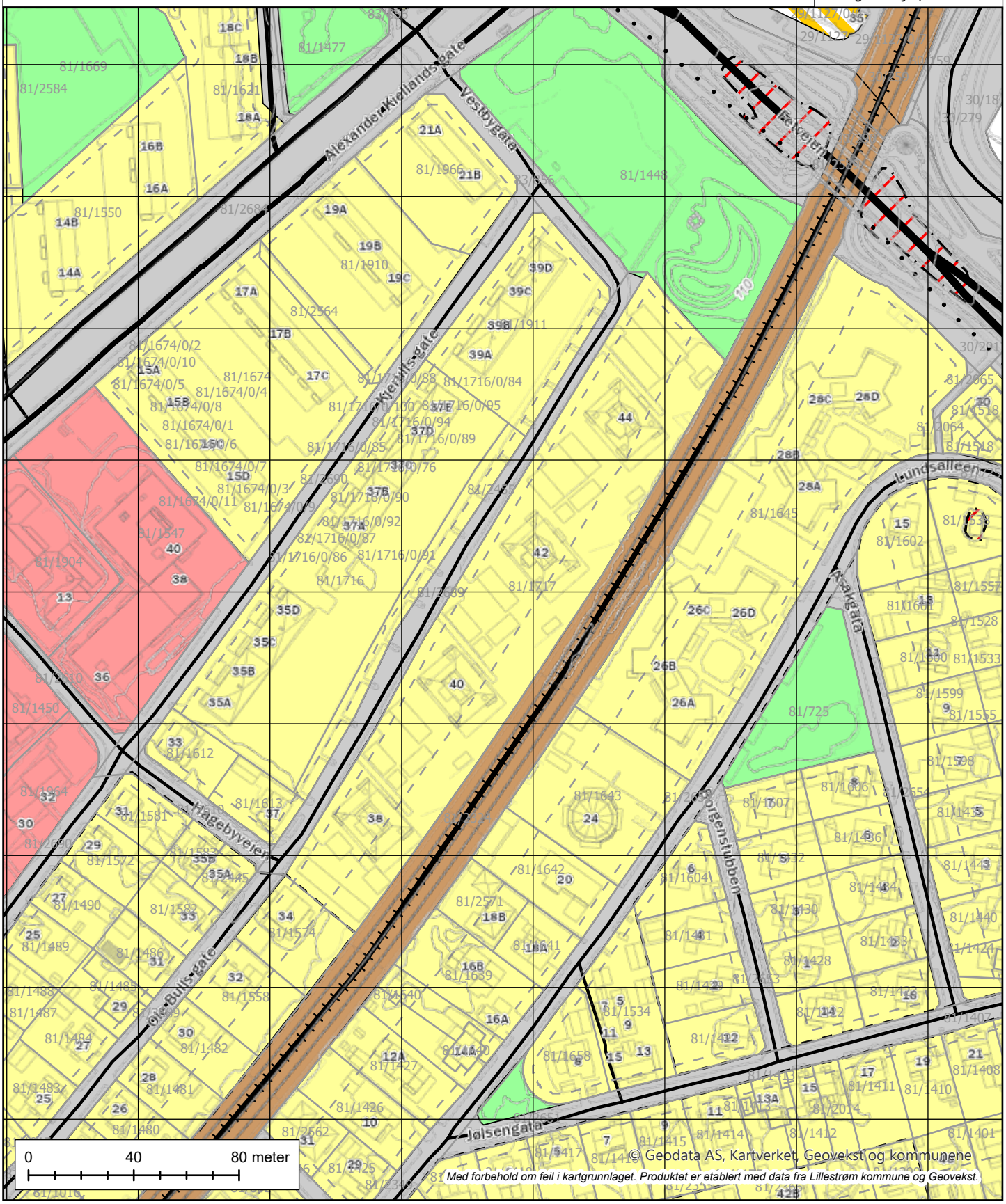
- 1122 - Hovedvei N
- 1124 - Samlevei N
- 1125 - Adkomstvei N
- 1130 - Gang- sykkelvei N
- 1151 - Jernbane N
- Arealformålsgrense
- Kommuneplanområde

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 01.04.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

6648900 6648850 6648800 6648750 6648700 6648650 6648600 6648550 6648500

614900 614950 615000 615050 615100 615150 615200 615250

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan på bakken

81/1717/0/0

Tegnforklaring:

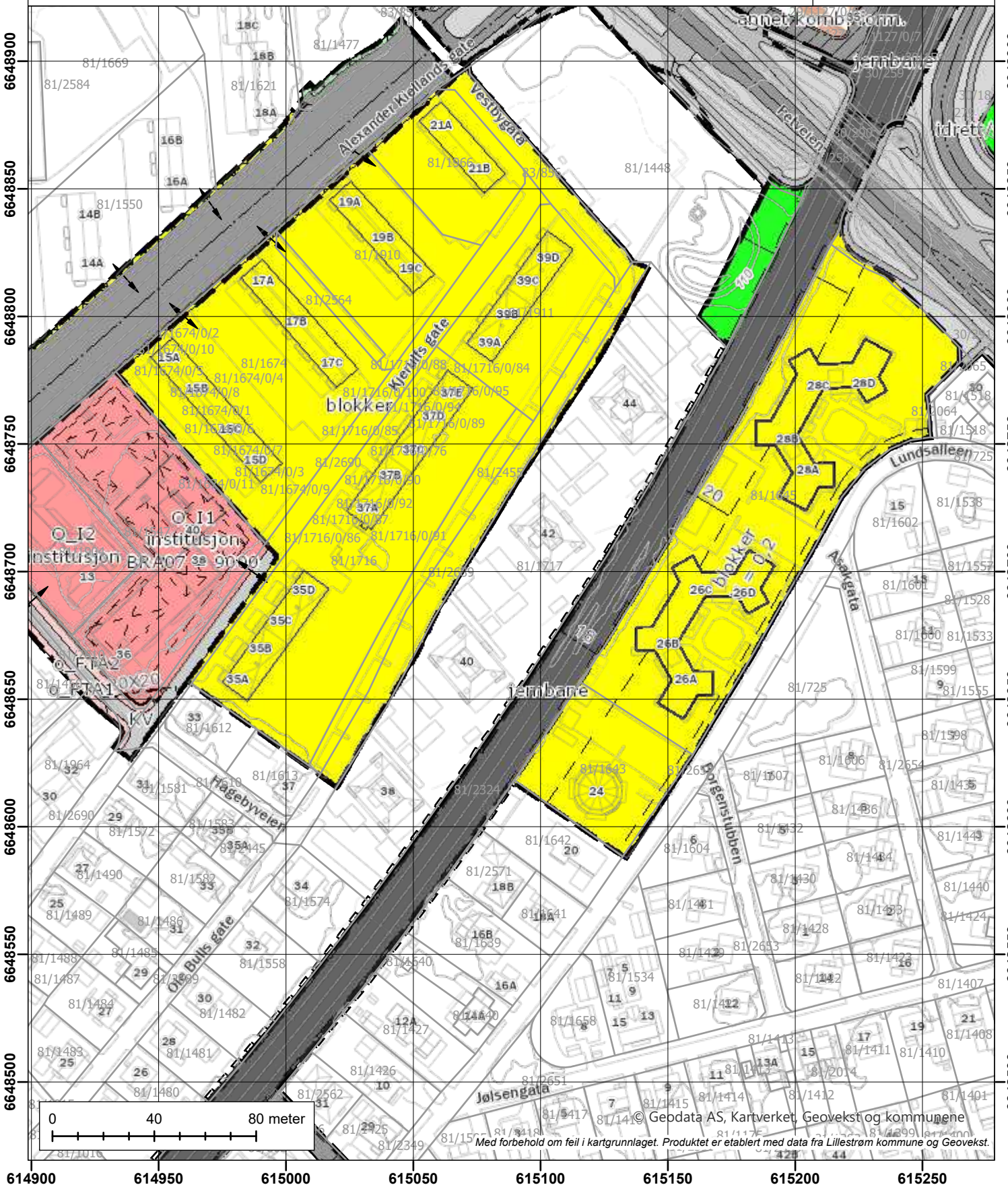
- Blokkbebyggelse
- Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Jernbane
- FRIOMRÅDER
- Park
- Anlegg for idrett og sport
- Felles avkjørsel
- Annet kombinert formål
- 1163 - Institusjon UTGÅTT
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau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

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 01.04.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Lillestrøm kommune

POSTADRESSE
Postboks 313, 2001 Lillestrøm

TELEFONNUMMER (TID)
66 93 80 00 (08-15:30)

BESØKSADRESSE
1. etg. Jonas Lies gt. 18, Lillestrøm

HJEMMESIDE
www.lillestrom.kommune.no

Reguleringsplaner under arbeid

Produsert: 01.04.2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt								Kilde: Lillestrøm kommune
Kommunenr	3205	Gårdsnr.	81	Bruksnr.	1717	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Hovedadresse	Ole Bulls gate 38								

Det er for tiden ingen reguleringssaker under behandling som berører denne eiendommen.

- Hvilke planer som er under behandling vil endre seg over tid.

- Varsler om oppstart av planarbeid finner du her:

https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/kunngjoringer-av-planer-og-horinger/varsel-om-oppstart-av-planarbeid

- Hvilke planer som er til offentlig ettersyn finner du her:

https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/kunngjoringer-av-planer-og-horinger/offentlig-ettersyn-av-arealplaner/

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

DOK-analyse for eiendom 3205-81/1717

Dato for analyse	01.04.2026 kl.10:23	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	70	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	27	Ikke berørte datasett	43
Kommunens valgte	98	Utelatte datasett	28

'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	31.03.2026	01.04.2026
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	31.03.2026	01.04.2026
Befolkning: Barnetråkk - aggregert	Universitetet i Bergen		24.02.2026
Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442	Statens vegvesen	23.10.2025	27.10.2025
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett	Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025
Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte	Miljødirektoratet		16.03.2026
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse		23.03.2026
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		23.03.2026
Geologi: Mulighet for marin leire	Norges geologiske undersøkelse		23.03.2026
Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)	Norges geologiske undersøkelse		23.03.2026
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse		23.03.2026
Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		27.03.2026
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		04.03.2026
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	31.03.2026	01.04.2026
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.11.2025	28.11.2025
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse	Miljødirektoratet		26.03.2026
Natur: Kart over grå arealer -Versjon 1	Miljødirektoratet	15.12.2025	19.03.2026
Natur: Verneplan for vassdrag	Norges vassdrags- og energidirektorat	01.03.2026	02.03.2026
Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	10.03.2026	16.03.2026
Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	30.06.2025	07.07.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Basis geodata: FKB-Vann		Geovekst	31.03.2026	01.04.2026
Befolkning: Tilgjengelighet		Kartverket	01.04.2026	23.03.2026
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger		Statnett	07.03.2025	02.04.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Energi: Nettanlegg utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	01.03.2026	23.03.2026
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	01.04.2026	23.03.2026
Forurensning: Forurenset grunn		Miljødirektoratet		23.03.2026
Forurensning: Forurenset grunn i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Forurensning: Spesialavfall i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Forurensning: Støysoner for skytebaner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		27.03.2026
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra		Miljødirektoratet		23.03.2026
Friluftsliv: Turrutebasen		Kartverket	01.04.2026	23.03.2026
Geologi: Geologisk arv		Norges geologiske undersøkelse		23.03.2026
Geologi: Grunnvannsborehull		Norges geologiske undersøkelse		23.03.2026
Geologi: Grus og pukk		Norges geologiske undersøkelse		23.03.2026
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller		Norges geologiske undersøkelse		23.03.2026
Kulturminner: Kulturminneplan for tidligere Sørum kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger		Riksantikvaren	26.03.2026	23.03.2026
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer		Riksantikvaren	26.03.2026	16.03.2026
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner		Riksantikvaren	01.04.2026	23.03.2026
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger		Riksantikvaren	25.03.2026	23.03.2026
Kulturminner: Kulturminneregistrering og verdivurdering i tidligere Fet Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		27.03.2026
Landbruk: Dyrkbar jord		Norsk institutt for bioøkonomi	12.09.2025	26.09.2025
Landbruk: Jordkvalitet		Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024
Natur: Naturtyper - Elvedelta		Miljødirektoratet		23.03.2026
Natur: Naturtyper - utvalgte		Miljødirektoratet		26.03.2026
Natur: Naturtyper - verdsatte		Miljødirektoratet		27.03.2026
Natur: Naturtyper på land (NiN)		Miljødirektoratet		27.03.2026
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)		Miljødirektoratet		27.03.2026
Natur: Naturvernområder		Miljødirektoratet		27.03.2026
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte		Miljødirektoratet		27.03.2026
Natur: Ramsarområder		Miljødirektoratet		27.03.2026
Natur: Vannforekomster		Miljødirektoratet		16.03.2026
Plan: Markagrensen		Klima- og miljødepartementet	02.03.2026	02.03.2026
Samferdsel: Trafikkmengde		Statens vegvesen	01.01.2026	26.03.2026
Samferdsel: Trafikkulykker		Statens vegvesen	21.10.2025	26.03.2026
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for jord- og flomskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	15.03.2026	16.03.2026

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	17.02.2026	23.02.2026
Samfunnssikkerhet: Flomsoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	31.03.2026	23.03.2026
Samfunnssikkerhet: Graveforbudssoner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire		Norges vassdrags- og energidirektorat	01.04.2026	23.03.2026
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	31.03.2026	23.03.2026
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser		Norges vassdrags- og energidirektorat	31.03.2026	23.03.2026
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	01.04.2025

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak

GEODATA

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	31.03.2026
Antall treff	4	Nedlastet	01.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.04.2026



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
92122496	Ole Bulls gate 38
92122496	Ole Bulls gate 40
92122496	Ole Bulls gate 42
92122496	Ole Bulls gate 44

Punkter

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	31.03.2026
Antall treff	21	Nedlastet	01.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.04.2026



Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder et lite utdrag av bygningsinformasjonen som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom, herunder bygninger.
Datasettet 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.

Utgåtte bygninger er ikke med, - heller ikke bygningsendringer som for eksempel påbygg eller tilbygg.
Produktet inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle.

Distribusjoner 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
Garasjeuthus anneks til bolig	19337480
Garasjeuthus anneks til bolig	19337456
Garasjeuthus anneks til bolig	19337464

Punkter

Garasjeuthus anneks til bolig	19337472
Garasjeuthus anneks til bolig	19337499
Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	150931991
Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	150932009
Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	150932017
Garasjeuthus anneks til bolig	150932025
Garasjeuthus anneks til bolig	150932033
Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	150933382
Garasjeuthus anneks til bolig	150933390
Garasjeuthus anneks til bolig	150933404
Garasjeuthus anneks til bolig	300472023
Garasjeuthus anneks til bolig	6878725
Garasjeuthus anneks til bolig	6878733
Garasjeuthus anneks til bolig	6878768
Garasjeuthus anneks til bolig	6878776
Garasjeuthus anneks til bolig	6878784
Garasjeuthus anneks til bolig	6878792
Garasjeuthus anneks til bolig	6878741

Befolkning: Barnetråkk - aggregert

Kilde	Universitetet i Bergen	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	24.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.02.2026



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. Fullstendig datasett er tilgjengelig for autoriserte og registrerte brukere gjennom innlogging hos UiB.

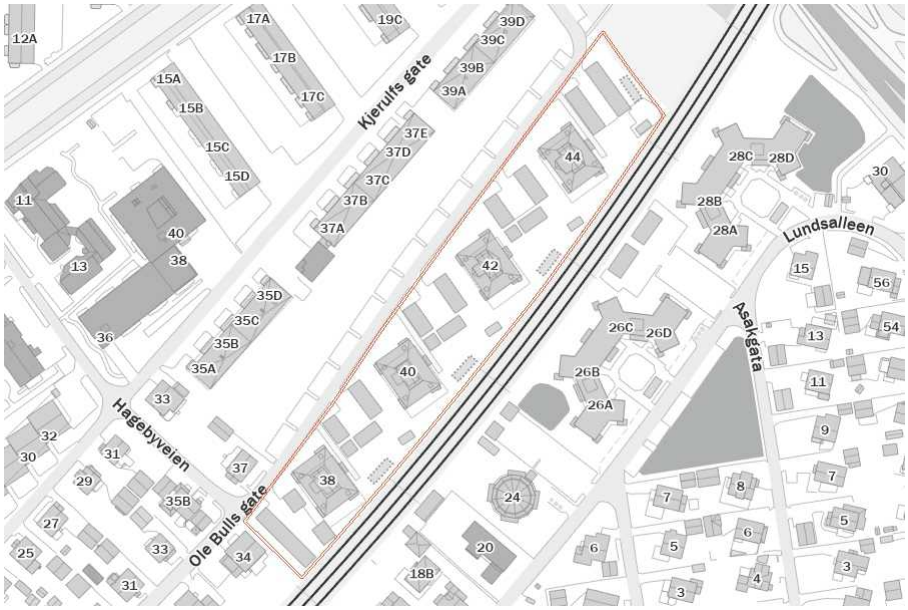
...

Flater

NEGATIVOPPLEVELSE	POSITIVOPPLEVELSE	ANTALLELEVER	SISTEREGISTRERINGSAR	AKTIVITET
-	-	5	2016	-

Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	27.03.2026



Beskrivelse

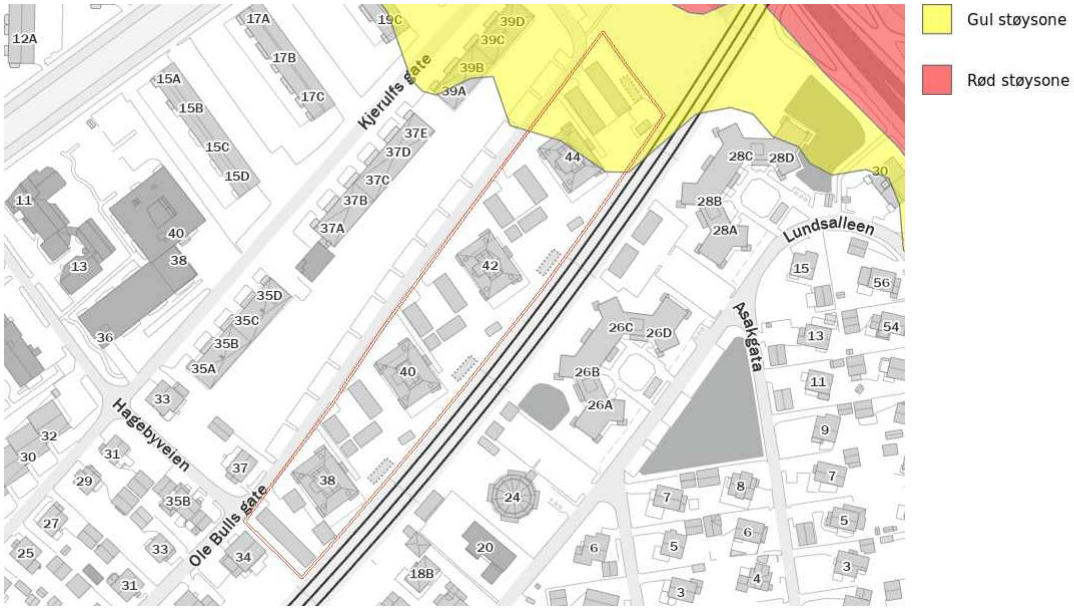
Datasettet viser hvilke områder som omfattes av konsesjon for fjernvarme i Lillestrøm kommune.
Foreligger for nedlasting som Shape, Esri filgeodatabase og SOSI i UTM sone 32.

...

INFORMASJON	DATAFANGSTDATO
Multiconsult	10/01/2021

Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Oppdatert	23.10.2025
Antall treff	1	Nedlastet	27.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	23.03.2026



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.

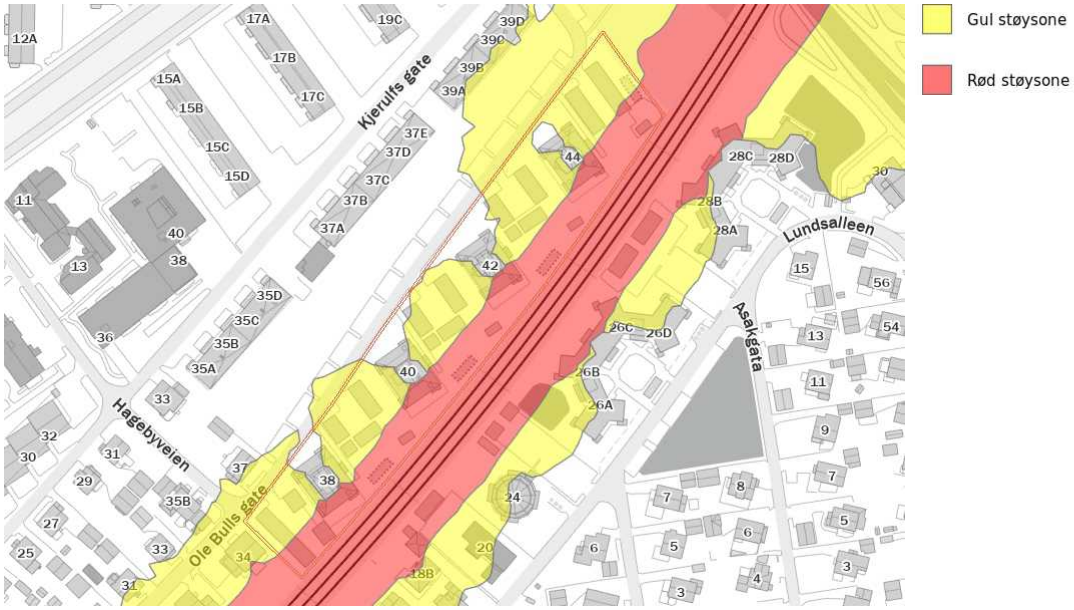
...

Flater

KILDE	KATEGORI
Road	Yellow zone

Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett

Kilde	Bane NOR SF	Oppdatert	12.03.2025
Antall treff	5	Nedlastet	17.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	23.03.2026



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	Antall
Rail transportation	Red zone	1
Rail transportation	Yellow zone	4

Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	4	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	27.03.2026



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
Lden5054	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2
Lden5559	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2

Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	16.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	23.03.2026



Beskrivelse

Datasettet viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 – 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

...

Flater

TYPE	VERDI	DATAEIER	Antall
lekeOgRekreasjonsområde	sværtViktigFriluftslivsområde	Lillestrøm kommune	2

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	23.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	23.03.2026



Beskrivelse

Løsmassedataene viser utbredelsen av løsmassetyper (også benevnt jordarter). Løsmassetypene er klassifisert etter deres dannelsesmåte. Dataene viser hvilken løsmassetype som dominerer i terrengoverflaten, og avspeiler landskapets oppbygning og utvikling. Det er viktig å være klar over at andre løsmassetyper kan opptre i dypet. Dataene viser også arealer med fjell uten løsmassedekke. Datasettet er landsdekkende og representerer de beste løsmasseregistreringene i databasen.

...

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	23.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	23.03.2026



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	23.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	23.03.2026



Beskrivelse

Datasettet 'Mulighet for marin leire' (MML) er basert på løsmassekart og datasett for marin grense (MG), og viser hvor det potensielt kan finnes marin leire - enten oppe i dagen eller under andre løsmassetyper.

MML leveres kun for områder der løsmasser er kartlagt i målestokk 1:50 000 eller mer detaljert. Det er ikke dekning for MML der løsmasser er kartlagt i grovere målestokk, men marine avsetninger kan likevel forekomme for arealer under marin grense og disse arealene er angitt med rosa farge. MML for nye kvartærgeologiske detaljkart i skala 1:10.000 er ennå ikke inkludert i tjenesten eller nedlasting.

I datasettet MML er de kartlagte løsmassetypene under MG klassifisert etter muligheten for å finne marin leire. MML inndeles i svært stor, stor, middels, svært stor men usammenhengende/tynt, liten, stort sett fraværende eller ikke angitt. De ulike klasser er vist i ulike blåtoner/hvit. Blå skravur gis løsmassetyper der lokale/tynne forekomster av marin leire kan forventes. Områdene over MG vises med tynn svart skravur, og disse kan det generelt ses bort fra mht forekomst av marin leire.

MML-klassifikasjon gjelder ikke for vanndekte områder under MG. Men marin leire er også vanlig under dagens havnivå både i form av gamle avsetninger og nye, løst lagrede sedimenter som begge kan være en utfordring med hensyn til stabilitet. Selv om løsmasser ikke er kartlagt under vann så er løsmassepolygoner av tekniske årsaker trukket over strandlinjen og ut i sjøen. Dette gjenspeiles i MML-polygonene, og det oppfordres derfor til å legge vannpolygoner over MML. Arealer for mulig marin leire bør alltid sees sammen med arealer for marin grense. Les mer om MG og MML inklusive bruk og usikkerheter på ngu.no under fagområder/kvartærgeologi/marin grense.
Les mer om MML samt kartapplikasjon inklusive bruk og usikkerheter ved å trykke på lenken 'Vis produktside' øverst.

...

Flater

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	3	Nedlastet	23.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	23.03.2026



Beskrivelse

NGU har utviklet Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG) med tilhørende karttjenester og muligheter for innmelding og nedlasting av data fra geotekniske undersøkelser. Fra og med 2025 er det lovfestet plikt for innmelding av komplette geotekniske grunnundersøkelser til NADAG. Eldre data har stor nytteverdi, og ønskes også meldt inn. Prosjektet for utvikling av NADAG er et samarbeid mellom NGU og etatene Statens vegvesen, Bane NOR, og Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE). NGU samarbeider også med ulike konsulenter i utviklingen av løsningene.

Punktene i NADAGs kartinnsyn representerer geotekniske borehull (GB), hvor metadata vises (f.eks. boretype, oppdragsfirma, oppdragsgiver, stedfestelse (posisjon), boret dybde, ev. dyp til berg). For noen punkter vil mer informasjon være tilgjengelig (f.eks. lenke til rapport og ev. rådata, boreprofil og måleresultater). NADAGs datamodell er basert på en datastruktur beskrevet i SOSI-standardene for Geovitenskapelige undersøkelser og Geotekniske undersøkelser. NADAG er innlemmet i listen over datasett til DOK. Visningstjenesten til NADAG har to innsynsløsninger, der «Mobilvennlig versjon» ligner de andre kartinnsynene til NGU, mens «NADAG fullversjon» har litt annet oppsett og andre verktøy.

Nye data skal leveres komplett til NADAG, enten ved bruk av GeoSuite toolbox eller gjennom et innmeldings-API som er under utarbeidelse. Eldre data kan alternativt leveres gjennom NADAG WebReg.

NADAG er landsdekkende. 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 levert på, og dataeiers vilje til å offentliggjøre data utover kun å vise metadata. Tilgjengelige rapporter (pdf) kan lastes ned fra NADAGs infoark. Data kan 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). Nedlasting kan gjøres via Geonorge, men dette 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
-	GRUNNUNDERSØKELSER I UNDERGANG FOR NESGATA KM 21,99 PÅ KONGSVINGERBANEN UTFØRT I 1942	ub.108453-000
-	LILLESTRØM STASJON GRUNNUNDERSØKELSE VED NYSTALLEN FOR NYTT KONTOR OG PERSONALBYGG OG OPPGRADERING AV LAGERAREAL UTFØRT I 1998	ub.112258-000
2010279	Norge, Kvikkleiresoner	2e090bd8-77b9-479f-b22e-7b964841c300

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	23.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	23.03.2026



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.

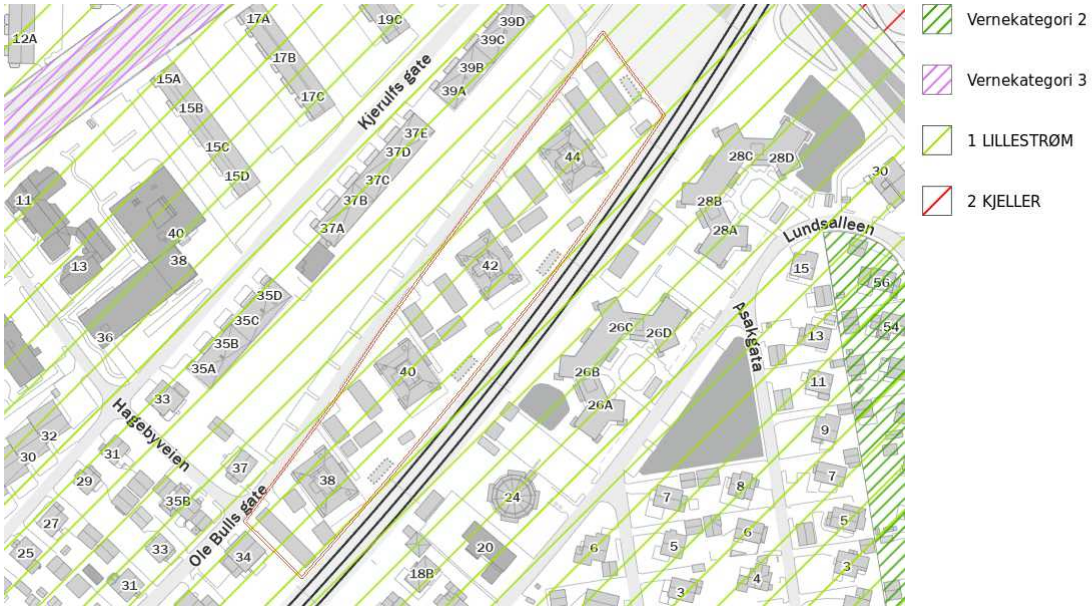
...

Flater

NAVN
Moderat til lav aktsomhet
Usikker aktsomhet

Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	27.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	27.03.2026



Beskrivelse

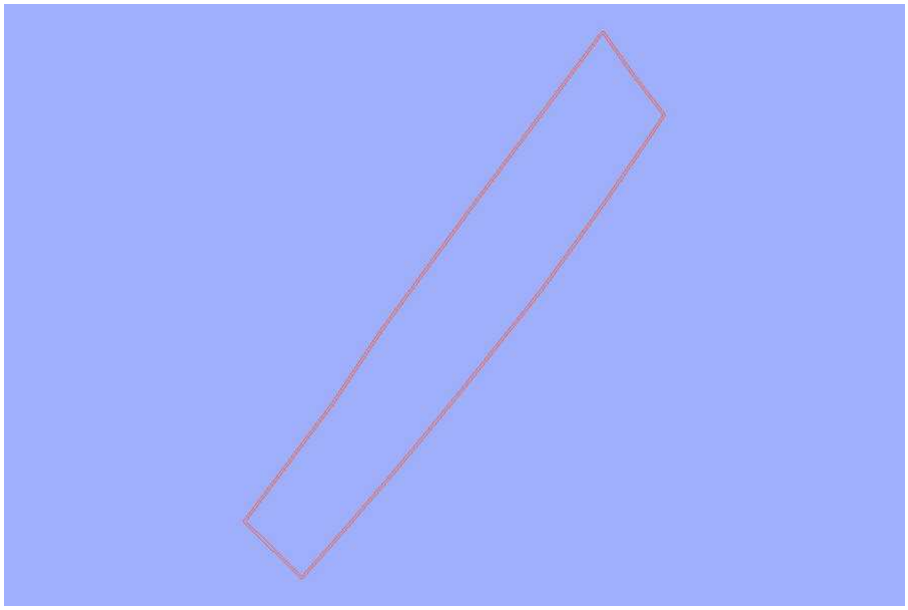
Kartet viser data fra Kulturminnevernplan for Skedsmo kommune fra 2011, ikke endelig vedtatt plan men skal brukes ifbm saksbehandling i kommunen
Opphav: Skedsmo kommune. Ingen begrensninger på bruk

...

NAVN	INFORMASJON
1 LILLESTRØM	Høringsutkast 2011

Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	04.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	04.03.2026



Beskrivelse

Arealtype er et kartlag eller egenskap med egne presentasjonsregler i det landsdekkende datasettet AR50. Det viser hovedtyper av arealessurser 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.

For mer informasjon om datasettet AR50, les om Arealressurskart - AR50 Serie på https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/arealressurskart-ar50-serie/4bc2d1e0-f693-4bf2-820d-c11830d849a3

...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
10	98	98	98	98

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	31.03.2026
Antall treff	4	Nedlastet	01.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.04.2026



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
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	2
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1
Åpen fastmark	Ikke tresatt	Impediment	Jorddekt	1

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	27.11.2025
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	28.03.2026



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)».

...

Flater

GRUNNTYPENAVN
Innlandsslettelandskap under skoggrensen med tett bebyggelse og jordbruksdominans

Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	26.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	28.03.2026



Beskrivelse

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse er et forvaltningsrettet datasett som distribueres av Miljødirektoratet, der datafangsten helt og fullt er basert på dataflyten for artsdata som er etablert av Artsdatabanken. Artsdatabanken har, siden etableringen i 2005, etablert dataflyt med relevante institusjoner og relevante databaser som blir synliggjort i Artskart. Eierskapet til data er avklart og ligger hos originalverten.

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse består både av arter som trenger beskyttelse og arter som er skadelige (fremmede). Alle relevante artsgrupper er omfattet. Beslutning om hvilke arter som inngår er i all hovedsak tatt i henhold til ulike relevante statuser som arter kan befinne seg i. Trua arter, ansvarsarter og freda arter er eksempler på slike statuser, som i datasettet er definert som utvalgskriterier.

I tillegg til at det er besluttet hvilke arter som skal inngå, er det besluttet to kvalitetsparametere som må være utfylt eller som må fylle noen minstekrav; geografisk presisjon og funksjon (aktivitet). Disse kravene varierer mellom ulike artsgrupper.

Kartlagte forekomster av sensitive funksjonsområder for gitte arter, dvs. forekomster som det ikke skal være allmenn tilgang til detaljert informasjon om, er ikke inkludert i dette datasettet.

...

Flater

NAVN	ANTALL_OBSERVASJONER	LISTESTATUS	FORSTEFUNNDATO	SISTEFUNNDATO	AKTIVITET	ANSVARSART	FREDETART
Hortulan	1	Kritisk truet	05/01/2013	05/01/2013	Næringssøkende	nei	nei

Flater

Punkter

NAVN	ANTALL_OBSERVASJONER	LISTESTATUS	FORSTEFUNNDATO	SISTEFUNNDATO	AKTIVITET	ANSVARSART	FREDETART
Fagerfredløs	1	-	06/23/2024	06/23/2024	Ukjent	nei	nei

Natur: Kart over grå arealer -Versjon 1

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	15.12.2025
Antall treff	11	Nedlastet	19.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	06.03.2026



Beskrivelse

Kart over grå arealet -Versjon 1 er utviklet i samarbeidet mellom Miljødirektoratet, Kartverket, NIBIO og SSB.

Kartet er landsdekkende og viser grå arealer i henhold til Kommunal- og distriktsdepartementet sin definisjon;
«Arealer som allerede er tatt i bruk eller sterkt påvirket av menneskelig bygge- og anleggsaktivitet, inkludert bebyggelse, konstruksjoner, permanente overflater og tilhørende arealer.»

Rapport kan leses her
https://dokument.geonorge.no/nasjonale-standarder-og-veiledere/dokumentasjon-og-metode/kart-over-gr%C3%A5-arealer-sluttrapport/1/kart-over-gr%C3%A5-arealer-sluttrapport.pdf

Oversikt over arealklasser som er med i kartet kan leses her
https://dokument.geonorge.no/nasjonale-standarder-og-veiledere/dokumentasjon-og-metode/kart-over-gr%C3%A5-arealer-utvalg-fra-grunnkartet/1/kart-over-gr%C3%A5-arealer-utvalg-fra-grunnkartet.pdf

...

Flater

ANDELBYGG	ANDELGRØNN	ANDELGRÅ	AREALBRUKHOVEDKLASSE	AREALBRUKUNDERKLASSE	AREALDEKKE	GRUNNKARTKILDE
0.00000000	3.00000000	97.00000000	TransportTelek	AnnenBilveg	Samferdsel	Ssbarealbruk
0.00000000	8.00000000	92.00000000	UklassifisertBeb	UklassifisertBeb	Bebygd	Ar5
20.00000000	47.00000000	53.00000000	Boligbebyggelse	FrittliggSmaahus	Bebygd	Ssbarealbruk

Flater

32.00000000	32.00000000	68.00000000	Boligbebyggelse	StoreBoligbygg	Bebygd	Ssbarealbruk
0.00000000	2.00000000	98.00000000	TransportTelek	GangSykkelVeg	Samferdsel	Ssbarealbruk
0.00000000	8.00000000	92.00000000	TransportTelek	AnnenBilveg	Samferdsel	Ssbarealbruk
0.00000000	31.00000000	69.00000000	TransportTelek	AnnenBilveg	Samferdsel	Ssbarealbruk
0.00000000	12.00000000	88.00000000	TransportTelek	AnnenBilveg	Samferdsel	Ssbarealbruk
0.00000000	20.00000000	80.00000000	TransportTelek	AnnenBilveg	Samferdsel	Ssbarealbruk
0.00000000	4.00000000	96.00000000	TransportTelek	GangSykkelVeg	Samferdsel	Ssbarealbruk
0.00000000	39.00000000	61.00000000	TransportTelek	GangSykkelVeg	Samferdsel	Ssbarealbruk

Natur: Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	01.03.2026
Antall treff	1	Nedlastet	02.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	28.03.2026



Beskrivelse

Database over vassdrag verna mot kraftutbygging. Egenskapsdata er verneplannavn. og id., verneplannr., dato for vern, areal og vassdragsnr.

...

Flater

PLAN
-

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

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	27.03.2026



Beskrivelse

Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035

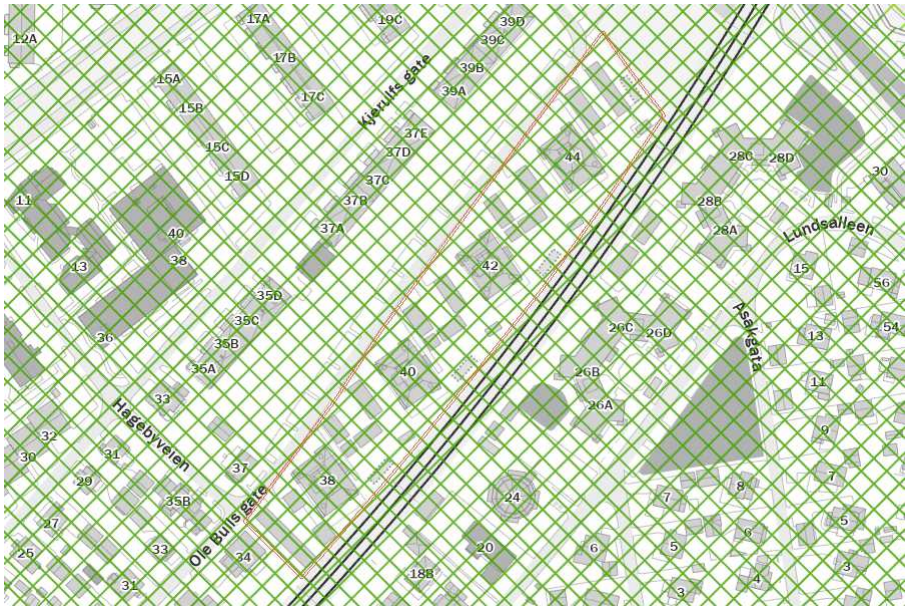
§ 1-14.1.2 Støykrav til sone 1 sentrumsformål
Det tillates støyfølsomt bruksformål i rød støysone, dersom følgende krav innfris:
• Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
• Det skal være gjennomgående 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	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	27.03.2026



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	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	27.03.2026



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	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	27.03.2026



Beskrivelse

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

...

KATEGORI
indre

Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	10.03.2026
Antall treff	1	Nedlastet	16.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	23.03.2026



Beskrivelse

Aktsomhetskart for kvikkleireskred er utviklet av NVE, og tar hensyn til både løsmassene og terrenget. Det kan brukes for å følge steg 2 og 3 i «Prosedyre for utredning av områdeskredfare» i NVE veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» kapittel 3.2.

Tidligere var det kartet «Aktsomhet marin leire» som ble benyttet for å sjekke steg 2 i prosedyren (Avgrens områder med mulig marin leire). «Aktsomhet marin leire» baserte seg på NGUs kart Mulighet for marin leire, og viste mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire basert på løsmassekartene (kvartær-geologisk kartlegging). Det forelå ikke noe verktøy for steg 3 i prosedyren (Avgrens områder med terreng som kan være utsatt for områdeskred /kvikkleireskred).

Aktsomhetskartet bruker «Aktsomhet marin leire» som utgangspunkt og tar i tillegg hensyn til terreng-kriteriene som er gitt i NVE veileder 1/2019. Flate områder langt unna skråninger, er dermed fjernet fra aktsomhetskartet, i tillegg til områder uten sammenhengende marin leire. Områder kartlagt som «grunnlendt» og «fjell i dagen» i Nibio AR5 Grunnforhold er tatt vekk fra kartet.

Dersom planlagte tiltak ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, må man gå videre i prosedyren i NVE veileder 1/2019.
Metodikken aktsomhetskartet bygger på identifiserer mulige løsneområder for kvikkleireskred. NVE vurderte at aktsomhetskartet også markerer i tilstrekkelig grad hvor det kan være fare for skade fra utløp fra et kvikkleire-skred. Det er dermed ikke nødvendig å vurdere fare for utløp utenfor aktsomhetskartet.
Unntaket er der det ligger utløp fra registrerte faresoner utenom aktsomhetsområdet, dette må i så fall følge prosedyren i NVE veileder 1/2019 videre fra steg 4.

...

Flater

SKREDTYPE	OPPDATERINGSDATO	OPPHAV
141	01/03/2026	NVE

Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	4	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	27.03.2026



Beskrivelse

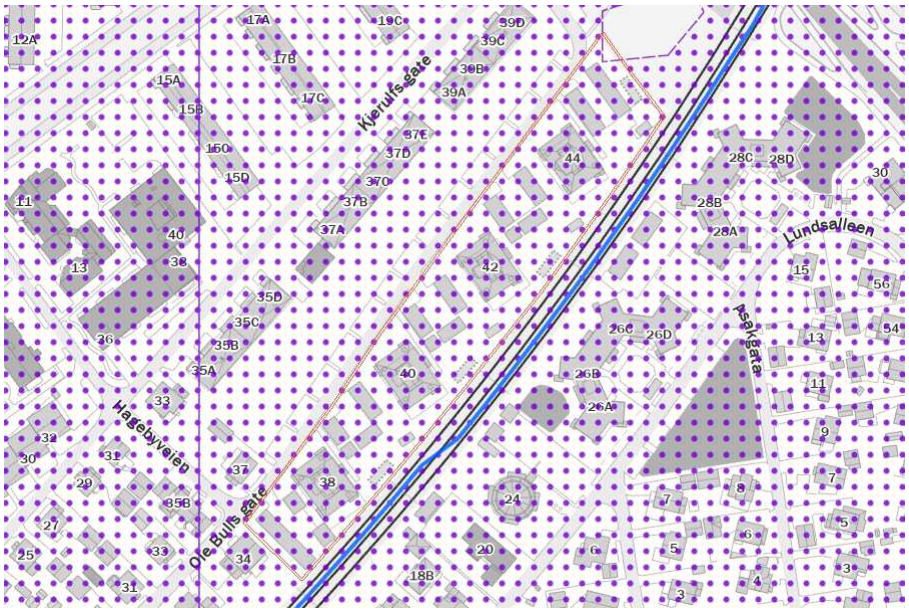
Dreneringslinjer i Lillestrøm er et datasett som viser modellerte dreneringslinjer. Datasettet viser hvor i terrenget det vil dannes nye dreneringslinjer. Det er ikke tatt hensyn til å stikkrenner og andre kritiske punkt i modelleringen. Datasettet inneholder dreneringslinjer hvor dreneringsarealet er 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	Antall
10 000 - 20 000	10 000	2
20 000 - 50 000	10 000	2

Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	30.06.2025
Antall treff	1	Nedlastet	07.07.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	23.03.2026



Beskrivelse

NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt datasett som på oversiktsnivå viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Potensielt flomutsatte områder vises som polygon på kartet, men inneholder ikke informasjon om den årlige sannsynligheten for flom.

...

Flater

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Ole Bulls gate 40, 2000 Lillestrøm
Gnr. 81, Bnr. 1717, andelsnr. 49 i OLE BULLSGATE BORETTSLAG, Lillestrøm kommune.

Oppdragsnummer:
24260124

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillestrøm

Saksbehandler: Karl Nguyen

Telefon / Mobil: 64 84 52 80 / 412 16 703

E-post: karl.nguyen@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.
