

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Sidesporet 2, 2010 STRØMMEN

 LILLESTRØM kommune

 gnr. 78, bnr. 1679, snr. 27

Sum areal alle bygg: BRA: 113 m² BRA-i: 108 m²



Befaringsdato: 14.11.2025

Rapportdato: 10.12.2025

Oppdragsnr.: 13722-3211

Referansenummer: NL1452

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Øyum



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

Norsk takst

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



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

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

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

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert hos Norsk Takst med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig

Erik Øyum

Uavhengig Takstingeniør

erik@taksthuset.no

900 88 685



NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som velholdt, pen og med lite bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong.

Flatt tak tekket med sveiset banebelegg (takpapp/pvc- membran).

3- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er topphengslede. Utvendig solskjerming på vindu i stuen. Alle vinduer er produsert i 2019. Ett vindu på det største soverommet er ettermontert og er produsert i 2022.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

Brannsertifisert (EI 30) og lydklassifisert (44 db) inngangsdør. Balkong- og terrassedører på ett soverom, kjøkken og skyvedør i stuen, alle dører med glassfelt.

Kjøkken: Balkong i betong med rekkverk i stål. Gulv i betong. Balkongen er på ca. 4 m². Det er lys og stikkontakt på balkongen. Balkongen er omtrent nordvestvendt. Terrasse med rekkverk i stål og glass. Gulvet har terrassebord. Terrassen er på ca. 23 m². Det er lys og stikkontakt på terrassen. Terrassen er omtrent sydvestvendt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: 1- stavs parkett. Veggflater: Malte flater. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling. Downlights i gangen. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc. Stue, kjøkken, soverom og gang er malt i 2021. Det er lagt fliser på kjøkkenet i 2021.

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Glatte innerdører med terskler. Skyvedør med glass og sidefelt i gangen.

Oppvarming: Det er vannbåren varme i gulvene i stuen, kjøkkenet, gangen og badene. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad gang:

Flislagt bad med dusjnise med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra byggeår.

Avtrekksventil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingsspalte under baderomsdøren.

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende soverom. Det er isolasjon i veggen. Isolasjon begrenser innsyn i stor grad. Det er utført fuktmåling, sett og lukket etter fukt/misfarging/muggluk. Fuktmåling (etter relativ fuktighet) er utført med Protimeter Hygromaster 2 med forlengerkabel. Det er ikke avdekket misfarging, lukt eller måleverdier som indikerer fukt.

Temperatur og relativ fuktighet endrer seg over tid og andre målinger kan gi andre resultater.

Bad sov:

Flislagt bad med dusjnise med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for badekar. (Eier har fjernet opprinnelig badekar, blandebatteriet henger fortsatt på veggen pluss ekstra sluk). Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra byggeår.

Avtrekksventil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingsspalte under baderomsdøren.

Hulltaking er ikke foretatt. Dette begrunnes med at våtsonen bak dusjen, som den mest fuktutsatte delen av badet, vender mot yttervegger. Det er mulig å ta hull eksempelvis fra soverommet, men dette er vurdert som uten nytteverdi siden det ikke er noen form for vannbelastning på denne delen av veggen.

Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter Surveymaster uten å avdekke unormale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra HTH med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper.

Ventilator tilkoblet kanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør kjøkken: Rørstusser trukket ut av veggen med stoppekraner. Det er montert lekkasjestopper i benkeskapet. Bod: Rørskap til den vannbårne gulvvarmen med samlestokker og stoppekraner. Det er kursoversikt i skapet. Bad i gang: Rørskap i himling med samlestokker og stoppekraner. Det er sensorkabel og lekkasjestopper i skapet. Kursene er merket. Rørstusser i servantskapet trukket ut av veggen med stoppekraner. Bad på sov: Rørskap i himling med samlestokker og stoppekraner. Kursene er merket. Rørstusser i servantskapet trukket ut av veggen med stoppekraner.

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i

Beskrivelse av eiendommen

leiligheten.

Balansert ventilasjon. Avtrekksventiler er plassert i bod og bad. Ventilator på kjøkkenet. Tilluftsventiler i stue og soverom. Overstrømmingsspalter under dørene. Aggregatet er plassert i boden.. Eier opplyser at det er tegnet abonnement på filtre og at filtre byttes på foreskrevne intervaller.

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt vann i alle blandebatterier.

Varme i gulvene i stuen, kjøkkenet, soverommene, gangen og badene tilkoblet vannbåren varme. (Fjernvarmeanlegg). Fellesanlegg er ikke vurdert utenfor leiligheten. Det er opplyst at anlegget fungerer som det skal. Rørskap i boden til anlegget.

Sikringsskap i boden i gangen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 12 kurser. Hovedbryter på 63 A.

Brannvarslere i leiligheten. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC). Det er sprinkleranlegg i leiligheten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

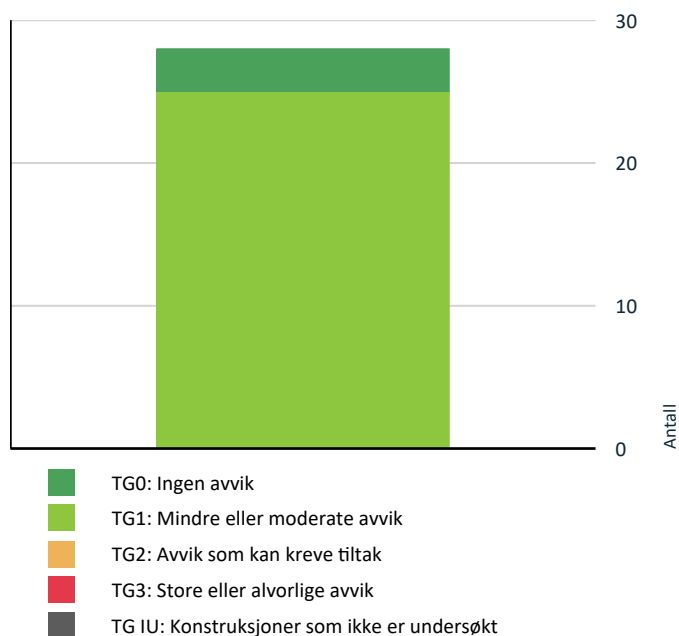
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Referansen er byggetegning.

Sammendrag av boligens tilstand

Boligbygg med flere boenheter

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinncallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2020

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig

Standard

Leiligheten har en standard med parkett, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Boligen fremstår som velholdt, pen og med lite bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

3-lags isolerglass i terammer. Vinduene er topphengslede. Utvendig solskjerming på vindu i stuen. Alle vinduer er produsert i 2019. Ett vindu på det største soverommet er ettermontert og er produsert i 2022.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 1 Dører

Brannsertifisert (EI 30) og lydklassifisert (44 db) inngangsdør. Balkong- og terrassedører på ett soverom og kjøkken, samt skyvedør i stuen, alle dører med glassfelt.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kjøkken: Balkong i betong med rekkverk i stål. Gulv i betong. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 122 cm. Balkongen er på ca. 4 m². Det er lys og stikkontakt på balkongen.

Balkongen er omtrent nordvestvendt.

Terrasse med rekkverk i stål og glass. Gulvet har terrassebord og underliggende sveiset membran. Membranen er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Avrenning fra balkongen gjennom sluk. Høyde på rekkverk er ca. 122 cm. Terrassen er på ca. 23 m². Det er lys og stikkontakt på terrassen.

Terrassen er omtrent sydvestvendt.

! TG 1 Andre utvendige forhold

Fra gjeldende standard: "For boliger med fellesdel skal teknisk rapport for fellesdelene etterspørres. Dersom det foreligger en rapport, så skal den vurderes med hensyn på relevans og egnethet og vedlegges som grunnlag for tilstandsanalysen. Rapportens alder skal framkomme."

Det foreligger ikke teknisk rapport for fellesdeler. Bygget er ca. 5 år gammelt og har i liten grad behov for en vedlikeholdsplan enda. Behov vil oppstå over tid. Det er derfor vurdert at det i denne rapporten ikke utgjør et avvik. Det presiseres at det ikke er gjort vurderinger av fellesdeler i bygget og at vurderingen her kun gjelder om det finnes en teknisk rapport eller ikke.

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Gulv: 1- stavs parkett. Veggflater: Malte flater. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling. Downlights i gangen. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Stue, kjøkken, soverom og gang er malt i 2021. Det er lagt fliser på kjøkkenet i 2021.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Målinger i soverom: 3 mm. over 2 meter og ca. 0 mm. gjennom hele rommet. Stue: 3 mm. over 2 meter og ca. 7 mm. gjennom hele rommet. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

! TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med moderat til lav aktsomhetsgrad. (<http://geo.ngu.no/kart/radon/>).

! TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører med terskler. Skyvedør med glass og sidefelt i gangen.

Oppvarming

Tilstandsrapport

Det er vannbåren varme i gulvene i stuen, kjøkkenet, gangen og badene. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad.

VÅTROM

7. ETASJE > BAD GANG

Generell

Flislagt bad med dusjnisse med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra byggeår.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

7. ETASJE > BAD GANG

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på veggene. Malt glatt himling med downlights.

7. ETASJE > BAD GANG

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme (vannbåren). Det er nedsenket dusjnisse. Punktsjekk med digitalt vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 41 mm. Høyde på terskel er ca. 10 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

7. ETASJE > BAD GANG

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk med klemring og synlig membranmansjett.



Sluk.

7. ETASJE > BAD GANG

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med hånddusj. Opplegg for vaskemaskin. Vegghengt toalett med innebygget sistene. Dreneringsåpning i sisternen (under selve skålen) for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

7. ETASJE > BAD GANG

TG 1 Ventilasjon

Avtreksventil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingsspalte under baderomsdøren.

7. ETASJE > BAD GANG

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende soverom. Det er isolasjon i veggen. Isolasjon begrenser innsyn i stor grad. Det er utført fuktmåling, sett og lukket etter fukt/misfarging/muggluk. Fuktmåling (etter relativ fuktighet) er utført med Protimeter Hygromaster 2 med forlengerkabel. Det er ikke avdekket misfarging, lukt eller måleverdier som indikerer fukt.

Temperatur og relativ fuktighet endrer seg over tid og andre målinger kan gi andre resultater.



Fuktmåling i hulrom i veggen bak dusjen.

7. ETASJE > BAD SOV

Generell

Flislagt bad med dusjnisse med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for badekar. (Eier har fjernet opprinnelig badekar, blandebatteriet henger fortsatt på veggen pluss ekstra sluk). Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra byggeår.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

7. ETASJE > BAD SOV

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Fliser på veggene. Malt glatt himling med downlights.

7. ETASJE > BAD SOV

! TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme (vannbåren). Det er nedsenket dusjnisje. Det er to sluk i gulvet. Ett i dusjen og ett utenfor dusjsonen som tidligere er benyttet som avløp for badekar. Punktsjekk med digitalt vater viser fall mot sluket i dusjen på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist i dusjen til underkant terskel er ca. 45 mm. Høyde på terskel er ca. 10 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

7. ETASJE > BAD SOV

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

To sluk med klemring og synlig membranmansjett.



Sluk.

7. ETASJE > BAD SOV

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med hånddusj. Opplegg for badekar med blandebatteri. (Hjørnekar var opprinnelig installert). Vegghengt toalett med innebygget sistene. Dreneringsåpning i sisternen (under selve skålen) for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

7. ETASJE > BAD SOV

! TG 1 Ventilasjon

Avtrekksventil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingsspalte under baderomsdøren.



Test av avtrekk. Papiret henger.



Prinsippskisse, overstrømming under døren. Kilde: Sintef.

7. ETASJE > BAD SOV

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Dette begrunnes med at våtsonen bak dusjen, som den mest fuktutsatte delen av badet, vender mot yttervegger. Det er mulig å ta hull eksempelvis fra soverommet, men dette er vurdert som uten nytteverdi siden det ikke er noen form for vannbelastning på denne delen av vegg.

Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter Surveymaster uten å avdekke unormale verdier.

KJØKKEN

7. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra HTH med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper.

7. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator tilkoblet kanal.

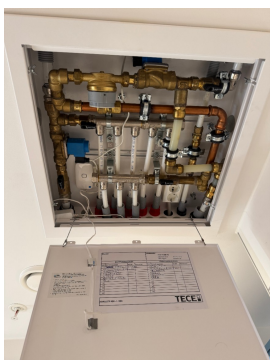
Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Vannrør kjøkken: Rørstusser trukket ut av veggen med stoppekraner. Det er montert lekkasjestopper i benkeskapet. Bod: Rørskap til den vannbårne gulvvarmen med samlestokker og stoppekraner. Det er kursoversikt i skapet. Bad i gang: Rørskap i himling med samlestokker og stoppekraner. Det er sensorkabel og lekkasjestopper i skapet. Kursene er merket. Rørstusser i servantskapet trukket ut av veggen med stoppekraner. Bad på sov: Rørskap i himling med samlestokker og stoppekraner. Kursene er merket. Rørstusser i servantskapet trukket ut av veggen med stoppekraner.

Det er utført en omkobling av sirkulasjonsledning og ekstra vannmåler for kortere ventetid på varmtvann bad mot soverom i 2024.



Rørskap i himling på badet i gangen.



Rørskap i boden til det vannbårne anlegget.

! TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Soilrør er som regel borettslagets/sameiets ansvarsområde. Avløpsrør under servanter og oppvaskkum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør.

! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon. Avtrekksventiler er plassert i bod og bad. Ventilator på kjøkkenet. Tilluftsventiler i stue og soverom. Overstrømmingsspalter under dørene. Aggregatet er plassert i boden.. Eier opplyser at det er tegnet abonnement på filtre og at filtre byttes på foreskrevne intervaller.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt vann i alle blandedbatterier. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

! TG 1 Vannbåren varme

Varmer i gulvene i stuen, kjøkkenet, gangen og badene tilkoblet vannbåren varme. (Fjernvarmeanlegg). Fellesanlegg er ikke vurdert utenfor leiligheten. Det er opplyst at anlegget fungerer som det skal. Rørskap i boden til anlegget.

! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i boden i gangen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 12 kurser. Hovedbryter på 63 A.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2020 Byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremvist samsvarserklæring på installasjon i leiligheten fra 2020. Arbeidene er utført av Smart Elektro AS. Se erklæringen for nærmere spesifisering.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse. Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringsskap.

! TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Brannvarslere i leiligheten. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC). Det er sprinkleranlegg i leiligheten.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

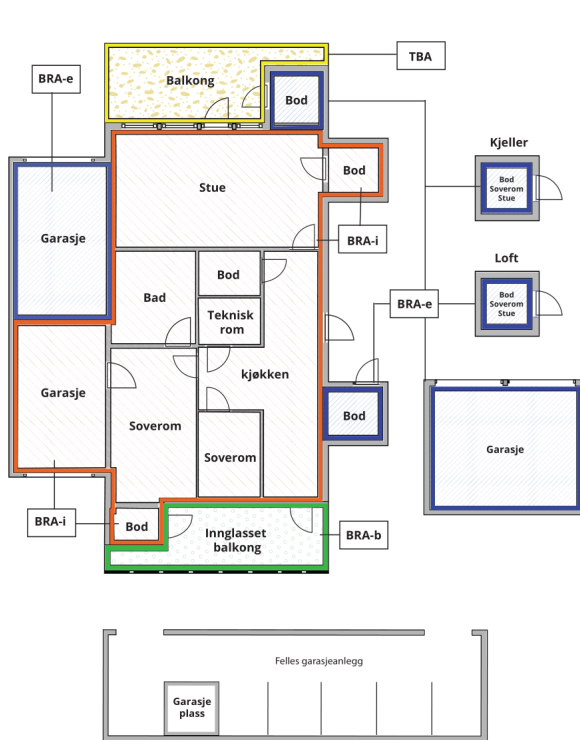
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
7. etasje	108			108	27
Kjeller		5		5	
SUM	108	5			27
SUM BRA	113				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
7. etasje	Bad gang, entré, kjøkken, 3 soverom, stue, bad sov, bod, spisestue		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 260 cm. i stuen. Ca. 225 cm. i gangen.

Balkong (TBA) avrundet til 4 m². Terrasse på ca. 23 m².

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 4,7 m². Boden er merket med 27. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Leiligheten har to p-plasser i felles garasjeanlegg med adkomst gjennom kjøreport og gangadkomst fra oppgang. Plassene er ca. 248 cm. brede og er merket 11 og 18. Det er montert elbillader på plass 18.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Referansen er byggetegning.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Nytt bygg i 2020.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	104	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.11.2025	Erik Øyum	Takstingeniør
	Bård Ellingsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	78	1679		27	5370 m ²	Kartverket	Eiet

Adresse

Sidesporet 2

Hjemmelshaver

Ellingsen Ann-Magritt Gikling, Ellingsen Bård

Kommentar

Det er ikke registrert fellesgjeld på boligen per 31.12. (Ref. forr. fører).

Boligselskap

Sidesporet Boligsameie

Eierandel

107 / 6598

Forretningsfører

OBOS

Organisasjonsnr

827298662

Felles formue

Kr. 36 131 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i Strømmen. Kort avstand til forretninger, restauranter, uteliv, servicetilbud og friområder. I nærheten ligger Nitelva, Lillestrøm, marka med mer. Nærmeste matforretning ligger i Strømmen senter som er nærmeste nabo. Området er godt dekket av skoler og barnehager. God kollektivdekning med buss og tog.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2024	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	7767722			
Kommentar Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.11.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	03.11.2025		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	08.12.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	03.11.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NL1452>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Sidesporet 2, 2010 STRØMMEN

30 Dec 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sidesporet 2	Sidesporet 2	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

April 2021

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Eier har bodd her siden kjøpsdato

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39, 7767722

Informasjon om selger

Selger

Ellingsen, Ann-Magritt Gikling

Selger

Ellingsen, Bård

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det tok tidligere lang tid før varmtvann kom i kranene på bad hivedsoverom. Dette ble fikset av byggherre

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2024

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Omkobling av sirkulasjonsledning. Montert ekstra vannmåler i bad 2.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

NTI

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2022

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Vi byttet soveromsvindu på hovedsoverom til vindu som kan åpnes



4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Consto

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming



14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?



☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Thon planlegger bygging på nabotomt

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95643653

Egenerklæringsskjema

Name
Ellingsen, Ann-Magritt G

Date
2025-12-30

Identification

 **bankID** Ellingsen, Ann-Magritt G

Name
Ellingsen, Bård

Date
2026-01-07

Identification

 **bankID** Ellingsen, Bård



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Ellingsen, Ann-Magritt G
Ellingsen, Bård

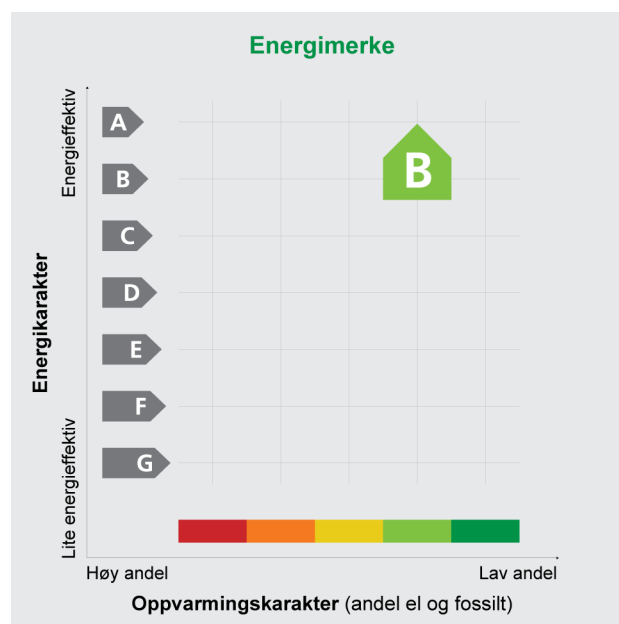
30/12-2025
21:03:58
07/01-2026
21:33:41

BANKID
BANKID

ENERGIATTEST

Adresse	Sidesporet 2
Postnr	2010
Sted	STRØMMEN
Leilighetsnr.	
Gnr.	78
Bnr.	1
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300711255
Bolignr.	H0701
Merkenr.	A2020-1204269
Dato	24.11.2020

Innmeldt av Rambøll Norge AS v/ Rambøll v/scga



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori: BOLIGBLOKKER

Bygningstype: LEILIGHET

Byggeår: 2020

BRA: 108,0

Dato for lekkasjetall-måling: 30.09.2020

Type bygg: Nybygg

Energiregler (TEK-standard): ENERGIREGLER 2016

Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.015

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sidesporet 2	Gnr: 78
Postnr/Sted: 2010 STRØMMEN	Bnr: 1
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr:
Bolignr: H0701	Festenr:
Dato: 24.11.2020 09:50:17	Bygnnr: 300711255
Energimerkenummer: A2020-1204269	
Ansvarlig for energiattesten:	
Energimerking er utført av: Rambøll Norge AS v/ Rambøll v/scga	

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	92110028
ByggIdentId	6265348730
BruksenhetsIdentId	6286245863
AdressIdentId	6270752385
VegAdressIdentId	92160050
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	3030
Gnr.	78
Bnr.	1
Snr.	
Fnr.	
Gateadresse	Sidesporet 2
Postnummer	2010
Poststed	STRØMMEN
Bygningsnr.	300711255
Bolignr.	H0701
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	24.11.2020
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2020
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	67 m ²
Areal tak	108 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	21 m ²
Oppvarmet BRA	108 m ²
Totalt BRA	108 m ²
Oppvarmet luftvolum	279 m ³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	19,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	98,7 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,40 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	30.09.2020
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,52 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	86 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
-----------------------	------

Bygningsdata:**Vedlegg til energiattesten**

Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,74
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,29
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,89
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,710
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,86

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	24.11.2020
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,015
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	Rambøll v/scga

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Romoppvarming	25,3
Ventilasjonsvarme	4,8
Varmtvann	29,8
Vifter	5,5
Pumper	1,0
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	95,3
Beregnet levert energi ved normalisert klima	10829 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	100,18 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7000 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	100,18 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10829 kWh/år
Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.	
Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år
Beregnet levert energi ved normalklima	
Elektrisitet	4873 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	5956 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	10829 kWh/år
Sum andel elektrisitet, olje og gass	31,5 %



Lillestrøm kommune

Fagenhet Sentrumsformål

ARKITEKTENE MNAL FOSSE OG AASEN AS
Skippergata 33
0154 OSLO

Vår ref.:
BYGG-20/01543-20
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
01.02.2023

78/1 - Stasjonsveien 1, Strømmen verksted - Sidesporet 2, 4, 6 - ferdigattest for byggetrinn 1 - Bygg A, B, C med tilhørende underliggende parkeringskjeller og utomhusarealer - byggetrinn 1

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	78 / 1 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	ARKITEKTENE MNAL FOSSE OG AASEN AS
Tiltakshaver:	THONGÅRD AS
Tiltaket gjelder:	Nybygg boliger med uteomhusarealer

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Lillestrøm kommune ferdigattest for blokk A, B og C med tilhørende utomhusarealer og turvei og elvekant og underliggende p-kjeller.

Grunnlag for behandlingen

Lillestrøm kommune viser til søknad om ferdigattest for tiltak mottatt 09.01.2023.

Andre opplysninger

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse av 14.06.2018 med saksnummer 2017/14524. 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

Farrukh Hussain
Senioringeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
NEDRE ROMERIKE BRANN- OG REDNINGSVESEN IKS
THONGÅRD AS



Lillestrøm kommune

Byggesak by

ARKITEKTENE MNAL FOSSE OG AASEN AS
Skippergata 33
0154 OSLO

Vår ref.:
BYGG-20/01543-13
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
01.12.2020

Stasjonsveien 1, Midlertidig brukstillatelse for HUS A og B med tilhørende utomhusarealer

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 78 / 1 / 0 / 0
Ansvarlig søker: ARKITEKTENE MNAL FOSSE OG AASEN AS
Tiltakshaver: THONGÅRD AS
Tiltaket gjelder: Nybygg boliger med uteomhusarealer

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10 tredje ledd gir Lillestrøm kommune midlertidig brukstillatelse for HUS A og HUS B med tilhørende utomhusarealer og turvei og elvekant, p-kjeller med unntak av kjeller under HUS C.

Vilkår for vedtaket:

1. Dere må fullføre det arbeidet som gjenstår og søke om ferdigattest innen **10.10.2021**.
2. Den midlertidige brukstillatelsen gjelder kun frem til denne datoen.
3. Forskriftsmessig sikkerhet i bruk skal være etablert.
4. Ved innflytting i del av prosjekt skal all ferdsel for brukere og beboere, herunder spesielt barn være skjermet mot pågående byggearbeider og byggeplass.
5. Nødvendige parkeringsplasser, boder, bod/ stativ for avfall med mer skal være etablert for de boenheter som flytter inn.
6. Adkomst skal være forskriftsmessig sikret for beboere og besøkende (nødetater)

Vilkår for ferdigattest

Følgende dokumentasjon må sendes inn:

1. Det må sendes inn oppdatert og signert gjennomføringsplan ved søknad om ferdigattest.

Gyldighet

Tillatelsen bortfaller etter 3 år hvis ikke arbeidet er igangsatt innen den tid. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9. Bygningen eller deler av den må

ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt, jf. plan- og bygningsloven §§ 20-3 og 20-4.

Klagerett

Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Fylkesmannen 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.

Grunnlag for behandlingen

Lillestrøm kommune viser til søknad om midlertidig brukstillatelse for HUS A og B med tilhørende utomhusareal mottatt 30.10.2020, og tilleggsdokumentasjon sist mottatt 16.11.2020.

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har opplyst at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhetsnivå for å kunne tas i bruk.

Arbeidene som gjenstår er HUS C med tilhørende utomhusareal og parkeringskjeller under hus C.

Gjenstående arbeid skal være utført innen 10.10.2021 og bekreftelse om at dette er utført må deretter sendes kommunen sammen med søknad om ferdigattest.

Ansvarlig søker har ansvar for å søke om ferdigattest, jf. byggesaksforskriften (SAK) §§ 8-1 og 12-2 j /12-1b, jf. pbl. § 21-10.

Dersom gjenstående arbeid og innsendelse av søknad om ferdigattest ikke blir utført innen fristen, skal kommunen i medhold av pbl. § 21-10 tredje ledd gi pålegg om ferdigstilling som kan gjennomføres ved sanksjoner etter kapittel 32.

Byggverket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. pbl. § 20-1.

Ansvar

Gjennomføringsplan versjon nr. 11, datert 16.11.2020 legges til grunn.

Gebyrer og videre oppfølging

Gebyrer

Det må betales gebyr i henhold til gebyrregulativ fastsatt av Lillestrøm kommunestyre. Alle gebyr tilknyttet byggesaken faktureres tiltakshaver. Faktura ettersendes. Ved en eventuell klage må også gebyr betales. Gebyrsatsene er tilgjengelige på kommunens hjemmesider: www.lillestrom.kommune.no

Tilknytningsavgift og årsavgift

Tilknytningsavgift (engangsavgift) og årsavgift for vann og kloakk beregnes etter gjeldende satser jf. Forskrifter for vann- og avløpsgebyrer fastsatt av Lillestrøm kommunestyre.

Med hilsen

Randi Skjelle
Seksjonsleder

Kristine Hallingstad
Rådgiver
kristine.hallingstad@lillestrom.kommune.no

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
THONGÅRD AS



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2676

SIDESPORET BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i SIDESPORET BOLIGSAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

28. april 2025 kl. 18:00, Strømmen Storsenter, Plenumsalen 3. etasje. Inngang ved siden av Kremmerhuset i 2. etg...

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Reseksjonering av parkeringsplassene i garasjen
8. Motorsykkelparkering i garasjen
9. Nøkkellåser skiftes ut med lesere for RFID-brikker.
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SIDESPORET BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styrets leder foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak

Kristin Johnsbråten velges til møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

De innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter er bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling

Børge Jacobsen foreslås som protokollfører. En tilstedeværende eier foreslås som protokollvitne.

Forslag til vedtak

Børge Jacobsen velges til protokollfører. [XXXX] velges til protokollvitne.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport 2024 Sidesporet BS.pdf

2. Årsregnskap 2024 Sidesporet BS .pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 135 000, en økning på kr. 10 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 135 000.

Reseksjonering av parkeringsplassene i garasjen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Garasjen er seksjon 71 i sameiet, og beklageligvis er denne seksjonen definert som næringseiendom. Lillestrøm kommune har eiendomsskatt på næringseiendommer, for tiden faktureres sameiet kr. 21 420 pr. år. Vi hadde unngått eiendomsskatten hvis parkeringsplassene hadde vært tilleggsdeler til leilighetene på samme måte som kjellerbodene.

OBOS har estimert kostnadene for reseksjonering til mellom kr. 85 000 og kr. 105 000. Estimaten er basert på tidligere erfaringer, men det er ingen garanti. I henhold til dette estimatet vil kostnadene til reseksjonering være inntjent senest i løpet av 5 år. Eierne av garasjeplasser slipper også punktet om næringseiendom hvert år i skattemeldingen. Kommunen fakturerer sameiet for næringseiendommen og det er dermed sameiet som sparer kostnader etter en eventuell reseksjonering. Kostnadene ved reseksjonering belastes derfor sameiet. Eierne betaler kr. 2400 pr. år pr. garasjeplass. Samlet innbetaling til sameiet fra eierne av 49 garasjeplasser er kr. 117 600 pr. år.

Reseksjonering krever tilslutning fra samtlige eiere av parkeringsplasser og kvalifisert flertall på årsmøtet. De som måtte ønske det kan beholde sin parkeringsplass som næringseiendom, men de må likevel være enige i at de andre plassene skal reseksjoneres, dvs. sameiet trenger signatur fra samtlige eiere av parkeringsplasser.

Styrets innstilling

Så vidt vi kan se bør den praktiske gjennomføringen av en reseksjonering være en grei prosess hvis sameiermøtet og samtlige eiere av garasjeplasser er enige. Hvis det dukker opp uforutsette hindringer ønsker ikke styret å gjennomføre prosessen, derfor ber vi om en fullmakt i stedet for å få et pålegg fra sameiermøtet.

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å gjennomføre reseksjonering slik at parkeringsplassene blir tilleggsdeler til leilighetene i stedet for næringseiendom.

Motorsykkelparkering i garasjen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Flere har ytret ønske om å få oppmerkede parkeringsplasser for motorsykkel. Det kan være mulig å sette av plass til 3 - 5 motorsykler, men da må stativer for vanlige sykler fjernes.

Eksklusiv tilgang til deler av sameiets fellesområde medfører at det er rimelig at det betales leie for motorsykkelplasser. For å unngå unødig administrasjon ønsker styret at plassene leies ut ett år i gangen. Årlig leiepris foreslås satt til samme pris som årlig løpende kostnad for parkeringsplass for biler, for tiden er det kr. 200 pr. mnd, dvs. kr. 2400 pr. år. Tatt i betraktning av at prisen pr. parkeringsplass for bil var kr. 300 000 synes styret at dette er en rimelig pris.

Motorsykkelplassene skal leies ut ett år av gangen og kan benyttes til vinterlagring av motorsykkelen. Leien for hele året skal forhåndsbetales. Leieperioden er fra og med 1. juli til og med 30 juni året etter.

Hvis det er flere interessenter enn plasser vil det bli loddtrekning om hvem som får plassen. Når leieperioden er over vil den som leier en plass kunne forlenge leieforholdet for denne plassen for ett år til ved å betale neste års leie senest innen 1. mai. Det er ingen begrensning i antall ganger leieforholdet kan fornyes. Hvis et leieforhold avsluttes og det er mer enn én interessent som ønsker å leie, skal det foretas loddtrekning mellom interessentene.

Det er kun beboere i sameiet som kan leie plassene og kun for motorsykkel man selv eier. Det er ikke anledning til fremleie av motorsykkelplasser.

En motorsykkel skal i sin helhet parkeres innenfor oppmerket plass. Leietakeren har plikt til å sørge for sikker parkering slik at sykkelen ikke ved et uhell velter og skader noen.

Et årsmøte kan, uten begrunnelse, avvikle ordningen med utleie av parkeringsplasser for motorsykkel, eventuelt redusere antall plasser til utleie. Leietaker skal i så fall ha beskjed om dette innen 1. mai, og leieforholdet vil da opphøre fra og med 1. juli samme år.

Ved brudd på forutsetningene for leie av parkeringsplass kan styret si opp leieavtalen med umiddelbar virkning. Hvis det mot formodning skulle komme pålegg fra myndigheter om å fjerne motorsykkelplassene vil leieforholdet umiddelbart bli terminert og motorsyklene må fjernes innen den frist som eventuelt blir satt. Leietaker vil få tilbakebetalt leien for perioden som ikke kan benyttes.

Styrets innstilling

Styret merker opp det antall motorsykkelplasser som det finner praktisk enkelt å merke opp og som ikke medfører nevneverdige ulemper for parkering eller trafikk i garasjen.

Forslag til vedtak

Parkeringsplasser for motorsykler merkes opp og leies ut i samsvar med sakens beskrivelse.

Sak 9

Nøkkellåser skiftes ut med lesere for RFID-brikker.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi benytter allerede ringeapparatenes funksjon for å åpne hovedytterdøren med RFID-brikker. Det er mange nøkler på avveie som gir adgang til blokkene både via hoveddørene, via garasjen og til kjellerbodene. For å øke sikkerheten vil det være fordelaktig at nøkkelboksene erstattes med bokser som kan lese RFID-brikker. De samme brikkene som nå fungerer kun på hoveddøren vil da fungere også for adgang til blokken fra garasjen og for adgang til kjellerbodene. (Det foreslås ikke tilsvarende løsning for sykkelbodene i denne omgangen siden det ikke er nøkkelbokser og elektriske sluttstykker til disse og det koster litt å ettermontere nødvendig utstyr.)

Styret ønsker også RFID-leser for døren ved siden av garasjeporten, men ikke med elektrisk dørpumpe. Dette ønsker vi helst å gjøre i samarbeid med byggetrinn 2 slik at vi får en kostnadsdeling for dette.

For å hindre uvedkommende adgang til blokkene og kjellerbodene må låsesylindrene i selve dørene byttes slik at kun K1-nøkler fungerer, dette er nøkler som gir tilgang til tekniske rom for styret, brannvesenet, Schindler, vaktmester etc. Tilsvarende må låsesylinderen for adgang fra sykkelboder til kjellerboder byttes.

Nøklerne som beboere har fått utlevert, K3 for A-blokken, K4 for B-blokken og K5 for C-blokken, vil da bare fungere for adgang til sykkelbodene og til søppelnedkastene.

Det er enkelt å fjerne tilgang for RFID-brikker som mistes, og når noen flytter kan man nulle ut alle brikker tilhørende den leiligheten og aktivere nye brikker til ny eier.

Dagens nøkler er svært dyre mens RFID-brikker er så billige at styret hittil ikke har sett det formålstjenelig å ta betalt for ekstra brikker.

Styrets innstilling

RFID-lesere installeres og låsesylindere skiftes ut slik at K3, K4 og K5-nøkler ikke lenger gir adgang til blokken eller til kjellerbodene.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å gjennomføre overgang til adgang via RFID-brikker slik som beskrevet.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kristin Johnsbråten

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Linda Hoff
 - Robert Voldhuset
-

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kristin S.N. Johnsbråten	Sidesporet 4
Styremedlem	Linda Hoff	Sidesporet 4
Styremedlem	Børge Jacobsen	Sidesporet 2
Styremedlem	Geir Sandberg	Sidesporet 4
Styremedlem	Robert Voldhuset	Sidesporet 2

Kontaktinformasjon

Du kan komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Du legger selv til ny leietaker eller ny beboer under «Min bolig». For å endre kontaktinformasjon må OBOS kontaktes på 22 86 55 00 eller gå til [hjelpesenteret](#) for å få hjelp.

Generelle opplysninger om Sidesporet Boligsameie

Sameiet består av 71 eierseksjoner.

Sidesporet Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 827298662, og ligger i Lillestrøm kommune

Gårds- og bruksnummer:

78 1679

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sidesporet Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Sameiets revisor er BDO AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2024 var til sammen kr 3 045 575,-

Kostnader

Driftskostnadene i 2024 var til sammen kr 2 985 968,- som er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kostnader til oppgradering og beplantning av uteareal,

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 2 026 455,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift. Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader. Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Tryg Forsikring med polisenummer 7767722. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal.

Ved skade i leiligheten skal seksjonseier begrense skadeomfanget og kartlegge årsaken til skaden dersom det er mulig.

Skader meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Telefon 22868398 eller E-post forsikring@obos.no .

Hver seksjonseier er ansvarlig for å kjøpe egen innboforsikring.

STYRETS ARBEID I 2024

Det har i 2024 vært avholdt ett ordinært fysisk årsmøte.

Styret har gjennomført 11 ordinære styremøter og behandlet 107 saker. Styret diskuterer ellers jevnlig saker på mail eller i ekstra møter når spesielle saker oppstår. Det er gjennomført 3 møter med styret i Strømmen Verksted 2 og 1 møte med Thon/Consto.

Av større saker som styret har behandlet nevnes:

Styrets egeninnsats

Styrets egeninnsats reduserer felleskostnadene gjennom oppgaver som teknisk infrastruktur, installasjon av overvåkningskameraer og RFID-lesere (nøkkelbrikker), avfallshåndtering ved tette nedkast, vanning, ekstra gjødsling samt juridisk kompetanse ved avtaleutarbeidelse.

Avfallshåndtering

Dagens avfallssystem har både tekniske og bruksmessige utfordringer. Papirnedkastet er begrenset til A4-størrelse, og mange beboere ignorerer denne begrensningen ved å kaste større gjenstander som pizzaesker og planker. Dette resulterer i at styret må fjerne blokkert avfall regelmessig for at avfallssystemet skal fungere korrekt.

Bytte av filter / Flexit ventilasjonsanlegg

Hver seksjonseier må bytte filter i ventilasjonsanlegget årlig for å unngå fuktskader. Filter er inkludert i felleskostnadene og styret har også denne gangen delt ut filtrene personlig og tilbudt hjelp til å bytte. I forbindelse med utdelingen er det samtidig oppfordret til korrekt bruk av avfallsnedkastet for papp. Fra høsten 2025 må seksjonseiere bytte filter selv. Filteret vil distribueres ut med en enkel veiledning, men for de som trenger ekstra støtte, vil styret fremdeles kunne bistå.

Gartnerarbeid

Bygårdsservice er ikke eksperter på beplantede områder. Styret har derfor engasjert en spesialisert gartner til å omorganisere, rydde opp og redusere bedene, tilføre ny jord og næring. Bygårdsservice vil fortsatt luke, mens styret vil engasjere annen gartner ved behov.

Varmt tappevann og feilkoblet røropplegg

I noen leiligheter tar varmtvannet unormalt lang tid før det kommer til kran eller dusjhode. Styret og enkelte eiere har tatt opp saken med utbygger. Saken er ennå ikke løst, men utbygger har endelig tatt et større ansvar for å kartlegge omfang og komme med forslag til utbedring.

TV og Internett

I mai 2024 ble leverandøren for TV og internett byttet fra Telia til Telenor. Installasjonen og overgangen foregikk uten problemer.

Billading

MER avsluttet sitt tilbud om ladestasjoner til sameier, men tilbød overgang til sin arvtager, Wattif. Tilbud fra andre leverandører ble vurdert, men Wattif var mest hensiktsmessig. Overgangen gikk stort sett problemfritt.

Samarbeidsavtale med Strømmen verksted 2

En avtale er inngått med SV2 for å regulere samarbeidet mellom sameiene i henhold til rettigheter og plikter i tinglyste servitutter. Dette gjelder bruk og vedlikehold av fellesområder som lekeapparater, treningsutstyr, beplantning, asfalt, fartshumper, lyktestolper, hagebelysning og parkeringsgarasje.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SIDESPORET BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SIDESPORET BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 sameiet 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 sameiet 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 avvirket.

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>

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SIDESPORET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 827 298 662, KUNDENR. 2676

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 898 030	2 904 606	2 952 000	2 963 000
Ladeinntekter EL-bil		143 577	130 363	150 000	60 000
Andre inntekter	3	3 968	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 045 575	3 034 969	3 102 000	3 023 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-17 625	-17 625	-20 000	-20 000
Styrehonorar	5	-125 000	-125 000	-135 000	-140 000
Revisjonshonorar	6	-8 430	-10 034	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-109 980	-104 590	-108 000	-115 000
Konsulenthonorar	7	-9 475	-43 375	-50 000	-75 000
Drift og vedlikehold	8	-649 986	-296 968	-385 000	-355 000
Forsikringer		-194 432	-173 554	-190 000	-280 000
Kommunale avgifter	9	-1 007 604	-896 560	-960 000	-1 101 000
Energi/fyring	10	-79 515	-518 351	-145 000	-95 000
TV-anlegg/bredbånd		-321 615	-331 528	-350 000	-352 000
Andre driftskostnader	11	-462 306	-406 862	-460 000	-404 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 985 968	-2 924 448	-2 818 000	-2 953 000
DRIFTSRESULTAT		59 606	110 521	284 000	70 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	86 360	40 865	0	0
Finanskostnader		0	-175	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		86 360	40 690	0	0
ÅRSRESULTAT		145 966	151 211	284 000	70 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		145 966	151 211		

SIDESPORET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 827 298 662, KUNDENR. 2676

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		3 169	28 691
Forskuddsbetalte kostnader		194 126	250 445
Andre kortsiktige fordringer	13	1 680	0
Energiavregning	14	0	2 604
Driftskonto OBOS-banken		225 414	223 384
Sparekonto OBOS-banken		496 232	431 526
Sparekonto OBOS-banken II		1 377 614	1 308 955
SUM OMLØPSMIDLER		2 298 234	2 245 605
SUM EIENDELER		2 298 234	2 245 605
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 026 455	1 880 489
SUM EGENKAPITAL		2 026 455	1 880 489
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		44 064	79 401
Leverandørgjeld		169 091	285 715
Energiavregning	14	58 624	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		271 779	365 116
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 298 234	2 245 605
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lillestrøm, 11. mars 2025
Styret i Sidesporet Boligsameie

Kristin S.N. Johnsbråten/s/

Linda Hoff/s/

Geir Sandberg/s/

Børge Jacobsen/s/

Robert Voldhuset/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 175 420
Felleskostnader	284 760
TV/Internett	269 850
Garasje	117 600
Strømuttak	50 400
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	2 898 030

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Opprydding kundereskontro	1 448
Nettinnbetalinger	2 520
SUM ANDRE INNETEKTER	3 968

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-17 625
SUM PERSONALKOSTNADER	-17 625

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 125 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 430.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-1 625
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 850
SUM KONSULENTHONORAR	-9 475

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-68 019
Drift/vedlikehold VVS	-6 881
Drift/vedlikehold elektro	-86 953
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-211 326
Drift/vedlikehold heisanlegg	-105 881
Drift/vedlikehold brannsikring	-26 974
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-116 444
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-24 468
Egenandel forsikring	-3 000
Kostnader dugnader	-40
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-649 986

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-21 420
Vann- og avløpsavgift	-735 374
Renovasjonsavgift	-250 810
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 007 604

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-79 515
SUM ENERGI / FYRING	-79 515

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Annet driftsmateriale	-12 168
Vaktmestertjenester	-430 155
Snørydding	-9 536
Andre fremmede tjenester	-3 912
Trykksaker	-662
Andre kontorkostnader	-1 869
Porto	-500
Bank- og kortgebyr	-3 263
Velferdskostnader	-240
Tap på fordringer,	-2
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-462 306

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 509
Renter bank	68 183
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	668
SUM FINANSINNTEKTER	86 360

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer	1 680
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 680

NOTE: 14**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-702 960
SUM INNTEKTER	-702 960

KOSTNADER

Administrasjon	0
Fjernvarme	642 597
SUM KOSTNADER	642 597

Uoppgjorte avregninger	1 739
SUM ENERGIAVREGNING	-58 624

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 28.04.25

Selskapsnummer: 2676 Selskapsnavn: SIDESPORET BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sidesporet boligsameie

Møtetidspunkt: Tirsdag 28.04.2025 kl. 18:00
Møtested: Plenumssalen på Strømmen Storsenter
Til stede: 36 stemmeberettigede
Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS

Møtet ble åpnet av styreleder Kristin Johnsbråten

1. Valg av møteleder

Kristin Johnsbråten ble foreslått.

Vedtak:

Kristin Johnsbråten ble enstemmig valgt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Ved ankomst ble det registrert 36 stemmeberettigede.

Vedtak:

36 stemmeberettigede ble enstemmig godkjent.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Styremedlem Børge Jacobsen ble foreslått til å føre protokoll.

Kåre Kilstad ble utpekt som protokollvitne.

Vedtak:

Børge Jacobsen og Kåre Kilstad fører og bevitner protokollen.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Vedtak:

Møteinnkallingen ble enstemmig godkjent.

5. Årsrapport og årsregnskap

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedtak:

Årsrapport og årsregnskap ble enstemmig godkjent og årets resultat overføres til egenkapital.

6. Fastsettelse av honorarer (Fra styret)

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 135 000,-.

Vedtak: Styregodtgjørelse kr 135 000,- ble enstemmig vedtatt.

7. Reseksjonering av parkeringsplassene i garasjen (Fra styret)

I styrets innstilling fremgår det at styret ikke ønsker et pålegg om å reseksjonere, bare en fullmakt. I tillegg til at alle eiere av garasje plass må gi sin tilslutning må det også undersøkes om en slik reseksjonering vil føre til endring av boligverdien og dermed økt boligskatt. I tillegg kan det dukke opp andre uforutsette hindringer.

Forslag til vedtak:

Styret får fullmakt til å gjennomføre reseksjonering slik at parkeringsplassene blir tilleggsdeler til leilighetene i stedet for næringseiendom.

Vedtak:

Det ble enstemmig vedtatt at styret har fullmakt til å gjennomføre reseksjonering.

8. Motorsykkelparkering i garasjen (Fra styret)

Forslag til vedtak:

Parkeringsplasser for motorsykler merkes opp og leies ut i samsvar med sakens beskrivelse.

Vedtak:

Styrets forslag om parkeringsplasser for motorsykler ble enstemmig vedtatt.

9. Nøkkellåser skiftes ut med lesere for RFID-brikker (Fra styret)

Styret foreslår å installere RFID-lesere og skifte ut låsesylindere slik at K3, K4 og K5-nøkler ikke lenger gir adgang til blokken eller til kjellerbodene. Tilsvarende må låsesylinderen for adgang fra sykkelboder til kjellerboder byttes. K3, K4 og K5-nøklerne vil kun gi adgang til sykkelboder og søppelnedkast.

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å gjennomføre overgang til adgang via RFID-brikker slik som beskrevet.

Vedtak:

Styrets forslag om at kun RFID-brikker skal gi adgang til blokken ble enstemmig vedtatt.

10. Valg av tillitsvalgte

Styreleder Kristin Johnsbråten og de to styremedlemmene Linda Hoff og Robert Voldhuset var på valg og alle stilte til valg for 2 nye år i styret.

Robert Voldhuset ga uttrykk for at han gjerne kunne gå ut av styret, men ingen andre kandidater meldte seg.

Vedtak:

Alle tre kandidater ble enstemmig valgt for to nye år.

Styret består nå av følgende personer:

- Styreleder Kristin Johnsbråten, valgt for 2 år
- Styremedlem Linda Hoff, valgt for 2 år
- Styremedlem Robert Voldhuset, valgt for 2 år
- Geir Sandberg, 1 år igjen av sin valgperiode
- Børge Jacobsen, 1 år igjen av sin valgperiode

Strømmen 11.05.2025

Kristin Johnsbråten /s/

Kåre Kilstad /s/

Børge Jacobsen /s/

Ordensregler for Sameiet Strømmen Verksted 1 (Sist endret 21.09.2021)

Ordensreglene skal bidra til et trygt og trivelig bomiljø internt i sameiet og gode relasjoner mot naboer. Det skal legges vekt på å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr samt bevare et pent og enhetlig preg på bygninger og uteområder.

Brudd på ordensreglene kan komme under vedtektenes paragrafer om Mislighold og Fravikelse og kan føre til krav om salg av seksjonen.

1. Ro i leiligheten og på alle fellesarealer

Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Ved eventuelle klager, plikter eier av leiligheten å etterkomme disse. Det skal være alminnelig ro i hele området fra kl. 23:00 alle dager før hverdager, og fra midnatt kl. 24:00 på fredager, lørdager og dager før bevegelige helligdager. Det skal i alle tilfeller være ro frem til kl. 07:00 om morgenen. Det skal spesielt tas hensyn til naboer ved hamring, boring eller annet støyende arbeid. Slikt arbeid kan kun utføres i tidsrommet 08:00 - 21:00 på hverdager og 08:00 – 18:00 på lørdager.

Den som plages av støy oppfordres til selv å ta kontakt med den som forårsaker problemet før styret eventuelt kontaktes.

2. Mating av fugler og dyr er ikke tillatt på sameiets eiendom eller på verandaer og terrasser

I tillegg til støy, avføring og forsøpling er det også et problem at mating tiltrekker seg andre skadedyr som rotter og mus. Det er derfor ikke tillatt å mate fugler og dyr på sameiets eiendom eller på verandaer og terrasser.

3. Parkering

Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmerkede parkeringsplasser, dette gjelder også for MC, moped, sykler, sparkesykler etc. Det er ikke tillatt å parkere på plassene 9 og 34, da dette er plasser som ikke er godkjent for daglig bruk (plass 9 og 34 er derfor reservert til vaktmester og annet nødvendig besøk knyttet til sameiets drift og vedlikehold). På sameiets uteområde er det etter kommunale bestemmelser ikke tillatt å parkere. Kortvarig stans for av og pålessing aksepteres, men vær spesielt oppmerksom på at slik kortvarig stans ikke må være til hinder for brannbil, renovasjon eller annen adkomst.

4. Låsing av ytterdør, garasje og dører til sykkelboder og boder

Hovedinngangsdøren til blokken skal være både lukket og låst hele døgnet. Det samme gjelder garasjeporten og døren ved siden av garasjeporten. Ved spesielle behov som f.eks av- og pålessing kan disse være åpne en kort periode så lenge den som har åpnet sørger for rimelig tilsyn over området. Samme person som åpnet har også ansvaret for å besørge lukking og låsing så snart det ikke lenger er behov for at døren står åpen. Dører skal kun holdes åpne ved hjelp av bryter på dørpumpene, de skal ikke holdes åpne ved hjelp av fysisk sperring av døren fordi det skader lukkemekanismen. Dører til sykkelboder og boder skal også holdes lukket og låst.

Det er ikke tillatt å slippe selgere, innsamlingsaksjoner etc. inn i blokken, de skal ikke få mulighet til å ringe på den enkelte leilighets inngangsdør. Disse skal møtes ved hovedinngangsdøren og låses ut igjen.

5. Avfall

Kun vanlig husholdningsavfall og papp/papir kan kastes i våre beholdere. Alt annet, som f.eks. bygningsmaterialer, metall, kopper og kar, glass, løsemidler, maling og annet spesialavfall, må hver enkelt frakte til egnet mottak, det skal ikke kastes i sameiets avfallsbeholdere. Husholdningsavfall, dvs. restavfall og matavfall, skal sorteres og legges i poser som knyttes forsvarlig. Papir/papp skal rives i små biter på størrelse med A4 ark før kasting i våre avfallsbeholdere. Hvis rørene til avfallsuget går tett vil det koste alt fra noen tusenlapper til beløp i størrelsesorden en kvart million kroner å få åpnet opp røret igjen. **Alle kostnader vil bli belastet den som ved å bryte reglene forårsaker at anlegget går tett.** Til slutt litt vanlig folkeskikk:

Avfall skal ikke kastes på gulv, i trapper, i garasjen, oppå postkassene eller på bakken utenfor blokken, dette gjelder også sigarettneiper og snus og uadressert reklame.

6. Grilling

Ved grilling på veranda skal kun elektrisk eller gassgrill benyttes, grilling skal umiddelbart avsluttes hvis røyk eller matos er til sjenanse for naboer ved at det blåser inn på andre verandaer eller inn i andre leiligheter. Utendørs grilling er kun tillatt på sameiets faste grill på lekeplassen vest for C-blokken, Sidesporet 6. All annen grilling på sameiets eiendom er forbudt.

7. Verandaer

Risting, tørking og lufting av tøy og andre ting ut av vinduer og over verandakant er ikke tillatt.

Det er selvsagt ikke tillatt å kaste ting eller benytte fyrverkeri fra verandaer.

Utvendig julebelysning skal ikke ha blinkende lys.

Det må ikke oppbevares ting på verandaen eller plattingen som forringer fasadens utseende.

8. Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold så lenge det ikke er til sjenanse for naboene.

Alle beboere skal holde sine dyr i bånd og være nøye med å plukke opp avføring og kaste den i søppeldunk. Hunder eller andre dyr skal ikke under noen omstendighet gjøre fra seg innendørs på fellesområder eller utendørs på lekeområder.

9. Fellesareal og grøntanlegg

Det er ikke tillatt å hensette ting på fellesareal. Ganger og trapper er rømningsveier ved brann, her skal det ikke stå møbler, leker, sykler eller noen andre private gjenstander. Ting skal heller ikke hensettes på sameiets grøntområder. Alle typer kjøretøy, inkludert vanlige sykler, skal ikke brukes slik at beplantning eller plener skades.

**VEDTEKTER FOR
Sidesporet Boligsameie
(og Strømmen Verksted 1 Garasjesameie)**
Sist endret på årsmøte 07.05.2024 (navneendring)

§ 1

Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er Sidesporet Boligsameie (heretter kalt Sameiet). Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 78, bnr. 1679 i Lillestrøm kommune med fellesanlegg av enhver art.

Sameiet består av 70 boligseksjoner i henhold til seksjoneringssøknad tinglyst den 12.05.2021. Sameiets adresse er Sidesporet 2, 4 og 6.

Sameiet er en del av Strømmen Verksted velforening (heretter kalt Velforeningen) som har til formål å sørge for et enhetlig uttrykk i kvartalet Strømmen Verksted samt å regulere og forvalte fellesfunksjoner mellom Sameiet og øvrige medlemmer i Velforeningen, herunder Sameiet Strømmen Verksted 2 og eventuelle andre eierseksjonssameier som etableres i kvartalet Strømmen Verksted.

§ 2

Organisering av sameiet og råderett

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtektene samt generelle husordensregler fastsatt av årsmøtet eller styret, samt eventuelle vedtekter og ordensregler for Velforeningen.

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet med eventuelle tilleggsdeler og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret fastsetter nærmere hvordan fellesarealene skal brukes i samråd med Velforeningen. Velforeningen disponerer fellesfunksjoner som tjener Strømmen Verksted, og nærmere regulering av bruken av disse arealene og funksjonene fastsettes av Velforeningen.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene. Innenfor de rammene som fremgår av denne paragrafen, kan årsmøtet fastsette ordensregler for seksjonseiernes bruk av sine seksjoner og eiendommen forøvrig.

Sameiets 51 stk parkeringsplasser er organisert som en egen næringsseksjon med egne vedtekter. Styret i Sameiet Strømmen Verksted 1 skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av denne seksjonen i samsvar med vedtektene, med mindre eierne selv ønsker å etablere eget styret og selv påta seg ansvaret for dette.

§ 3

Endringer av vedtektene

Endringer av Sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. § 4, § 5, § 6 og § 7 kan kun endres ved enstemmighet.

§ 4

Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal og garasjeplasser

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom og felles utearealer, herunder boder og det felles uteareal samt de deler av utearealet som enkelte seksjonseiere har eksklusiv bruksrett til.

Styret i Sameiet har ansvar for å fordele parkeringsplasser i henhold til avtale med de respektive seksjonseierne, og skal til enhver tid føre oversikt over fordelingen. Styret kan endre fordelingen av parkeringsplasser på bakgrunn av dokumentert behov for HC-plass, ved behov for ladeboks for lading av el-biler eller ved samtykke fra den berørte seksjonseier. Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for bruken av parkeringsplasser sameiet til enhver tid disponerer.

Nærværende bestemmelse om bruksrett til parkeringsplass kan bare endres etter enstemmig tilslutning fra de berørte bruksrettsinnehaverne. Det vises for øvrig til § 3.

§ 5

Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av Sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseierne for deres andel av felles forpliktelser.

Styret fastsetter størrelsen på de a-kontobeløpene som den enkelte seksjonseieren skal betale forskuddsvis pr. måned, og det kan opparbeides nødvendig vedlikeholdsfond for å sikre likviditet for å ivareta Sameiets forpliktelser. Innbetalinger til fondet skjer sammen med innbetaling av fellesutgiftene. Størrelsen på innbetalingene fra boligseksjonene fastsettes hvert år.

For seksjonseierne felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier etter sin sameierbrøk. Felleskostnadene skal dog fordeles på seksjonene etter det system som er angitt i pkt. 5.1. t.o.m. 5.6. nedenfor. Fordelingen baseres dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene, dels på likedelingsprinsippet, dels etter faktisk forbruk og dels etter eierbrøk.

Sameiet får utarbeidet årlig spesifisert regnskap som benyttes som grunnlag for endelig fordeling av kostandene innad i Sameiet. Dersom den årlige avregningen avdekker at den enkelte seksjonseier av Boligseksjonene har innbetalt for lite, faktureres dette særskilt. I motsatt fall kommer dette til fradrag ved neste akontobetaling fra den enkelte seksjonseier.

5.1 Følgende kostnadselementer fordeles likt mellom seksjonseierne:

- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader, herunder kostnader til telefon, kontordata, trykksaker, porto, bank-/kortgebyr, møtevirksomhet, kurs, gaver og andre fremmede tjenester.
- Honorar til tillitsvalgte.
- Kabel-TV/Internett

5.2 Annen fordeling

For dekning av utgifter til drift og vedlikehold av parkeringsplasser betales et månedlig a-kontobeløp a kr [kroner] per parkeringsplass. Når sameiet mottar regnskap fra forretningsfører gjøres en årlig avregning. Dersom den årlige avregningen avdekker at den enkelte seksjonseier har innbetalt for lite, faktureres dette særskilt. I motsatt fall kommer dette til fradrag ved neste a-kontobetaling fra den enkelte seksjonseier. Ved ytterligere fakturering eller økning av fellesutgifter til parkering tas det utgangspunkt i ovennevnte fordelingsnøkkel.

Dersom en seksjonseier/leier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører Sameiet særlig høye kostnader kan eier av den aktuelle seksjonen pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i dette punkt 5 skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av årsmøtet med 2/3 flertall.

Dersom areal i parkeringsanlegget benyttes av også andre sameier, fordeles utgifter til drift og vedlikehold av dette arealet mellom sameiene i henhold til fordelingsnøkkelen fastsatt av Velforeningen.

5.3 Øvrige kostnader

Øvrige kostnader som ikke faller inn under 5.1 eller 5.2 over fordeles etter sameierbrøk.

5.4 Sameiets panterett

Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

5.5 Seksjonseiers ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier utad etter sin sameiebrøk.

5.6 Sameiets andel av Velforeningens kostnader dekkes som en felleskostnad og fordeles etter ovennevnte prinsipper, men med følgende presiseringer:

Ettersom Velforeningen forvalter drift og vedlikehold av vesentlige fellesfunksjoner i Strømmen Verksted, vil Sameiets andeler av kostnadene til Velforeningen variere uten at seksjonseierne kan motsette seg dette. Ved behov kan Sameiet kreve ekstra innbetalinger for å dekke kostnader påløpt i Velforeningen, på tilsvarende måte som for øvrige felleskostnader.

Sameiets andel av Velforeningens kostnader betales ved kvartalsvis akontobeløp. Sameiet mottar årlig spesifisert regnskap som benyttes som grunnlag for endelig fordeling av kostandene innad i Sameiet etter ovennevnte prinsipper. Dersom den årlige avregningen avdekker at den enkelte sameier har innbetalt for lite, faktureres denne særskilt. I motsatt fall kommer dette til fradrag ved neste akontobetaling fra den enkelte sameier.

§ 6

Innvendig vedlikehold

Den enkelte seksjonseier skal vedlikeholde bruksenheten på forsvarlig vis slik at det ikke oppstår ulemper for andre seksjonseiere, og forebygge skader på fellesareal og andre bruksenheter. Har bruksenheten tilleggsdeler, omfatter vedlikeholdsplikten også disse.

Innvendig vedlikehold påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. Dette omfatter slikt som vinduer og ytterdører, rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring, inventar, utstyr inkludert vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, varmekabler, membran, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Våtrom må vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholdsplikten omfatter også oppstaking og rensing av avløpsledninger frem til fellesledning, og rensing av sluk på balkong e.l. som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon eller utskifting av det som er nevnt i annet avsnitt, men ikke utskifting av vinduer og ytterdører. Reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner omfattes ikke av vedlikeholdsplikten. Vedlikeholdsplikten gjelder også utbedring av tilfeldige skader, herunder skade som følge av uvær, innbrudd e.l.

Vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger regnes som innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

Seksjonseieren har ansvar for at bruksenheten har brannslukningsapparat/brannslange og påbudte røykvarslere og at disse er i forskriftsmessig stand.

Ved eierskifte har erververen plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjoner og utskifting, etter bestemmelsene her selv om det skulle ha vært utført av overdrageren.

§ 7

Bygningsmessige arbeider og installasjoner

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenhetene hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseierne. Seksjonseierne skal gi adgang til sine bruksenheter for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene. Seksjonseiere med terrasser på plan 1 skal gi fri adkomst for periodisk stell av eventuelle felles hekkebeplantning mellom terrassene og mellom terrassene og fellesareal.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være av vesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Av hensyn til ensartet fasade, kan styret også treffe bestemmelser om forhold som har betydning for fasadens utseende. Utvendige endringer av fasaden, herunder maling/beising i andre farger, montering av markiser, utvendige persienn, vinduer, skjerming av balkonger, o.l. er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Oppsetting av terrasseskillevegger og etablering av faste bygningsmessige installasjoner, terrassegulv, gjerde, hekk, og lignende er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret. Likeledes skal hekker ikke være høyere enn 1,0 meter. Hekker skal heller ikke vokse ut på fellesområdet.

Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak, terrasse eller balkong er ikke tillatt.

§ 8

Tillegg til bygningsmessige arbeider og installasjoner.

Denne paragrafen begrenser styrets myndighet til å godkjenne bygningsmessige arbeider og installasjoner ut over det som er bestemt i paragrafen "Bygningsmessige arbeider og installasjoner". Hvis det søkes om bygningsmessige arbeider og installasjoner som kan ha betydning for øvrige seksjonseiere skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse, og med mindre særlige grunner taler i mot, skal godkjennelsen gjøres i form av endringer i vedtektene. Godkjennelse av tiltaket krever 2/3 flertall på årsmøtet også hvis tiltaket ikke medfører endringer i vedtektene.

Eksempler på tiltak som ikke er tillatt er montering av varmepumpe, aircondition eller noen form for gassinstallasjon. Listen er ikke uttømmende.

Styret har myndighet til å godkjenne søknader om sol- og vindskjerming så lenge tiltaket følger sameiets retningslinjer. Det samme gjelder oppheng av gjenstander på vegg og i tak over balkong så lenge totalvekten pr. gjenstand ikke overstiger 5 kg. Sameiets retningslinjer for sol- og vindskjerming er en del av vedtektene og er beskrevet i et eget vedlegg.

Sameiet vil ikke motsette seg utskifting fra fastkarmvinduer til åpningsvinduer under forutsetning av at det nye vinduet er av samme type som øvrige åpningsvinduer i sameiet.

Sameiet vil ikke motsette seg plassering av pergolaer på takterrassene tilhørende de to leilighetene H0701 og H0702 i Sidesporet 4.

§ 9

Eieres ansvar ved bygningsmessige arbeider og installasjoner

Denne paragrafen skal ikke på noen måte begrense ansvar gitt av andre bestemmelser i sameiet eller av lovverket.

Alle bygningsmessige forandringer som medfører noen form for endring på utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, medfører at alle kostnader knyttet til tiltaket skal påligge den seksjonen som har gjennomført endringen. Dette inkluderer kostnader for alt fremtidig vedlikehold, drift, ettersyn, kontroll, dokumentasjon, pålegg fra offentlige myndigheter, forsikring og eventuelle kostnader sameiet måtte bli påført, herunder også kostnader for følgeskader, listen er ikke uttømmende.

Forpliktelsene skal følge leiligheten slik at ny eier overtar disse i sin helhet ved eierskifte, ved salg er det eiers plikt å opplyse kjøper om endringene og forpliktelsene.

Eksempler på bygningsmessige forandringer der ansvaret følger seksjonen, listen er ikke uttømmende:

- Innglassing av balkonger der innglassingen ikke var originalt levert.
- Levegger på bakkeplan.
- Gasspeis. (Seksjonseier skal følge anbefalte/pålagte intervaller for kontroll/service, men uavhengig av anbefalinger/pålegg skal dette utføres minimum annet hvert år.)
- Sol- og vindskjerming, herunder pergola.
- Alle hull og skader i fasader, balkongtak, balkonggulv og rekkverk.

§ 10

Øvrig vedlikehold

Denne paragrafen skal ikke på noen måte begrense vedlikeholdsplikt gitt av andre bestemmelser i sameiet eller av lovverket.

Den enkelte seksjonseier har plikt til å fjerne snø utenfor verandadører for å unngå vanninntrengning. Sameiet vil ikke motsette seg at snø måkes ut fra verandaer så lenge dette gjøres uten fare for skade på personer eller materiell og uten ulempe for andre leiligheter.

Den enkelte seksjonseier har plikt til å bytte filter i ventilasjonsanlegget minst én gang pr år for å unngå fuktrelaterte skader. Sameiet besørger felles innkjøp av ett filter pr. leilighet pr. år. Kostnaden fordeles månedlig og likt mellom seksjoneierne.

Styret kan velge å besørge felles innkjøp av ekstra filter til dem som ønsker å følge anbefalingen om å skifte filter minst to ganger pr. år, kostnadene for dette må dekkes separat med betalingsløsning bestemt av styret.

§ 11

Registrering av seksjonseiere og leietakere, utleie og erverv av boligseksjoner

Erverver av seksjon (og leietaker) av seksjon må meldes til Sameiets styre og forretningsfører for registrering.

Seksjonseier kan ikke leie ut hele sin boligseksjon for kortidsutleie i mer enn 90 døgn årlig. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende, jfr. eierseksjonsloven 24.

Ingen kan erverve flere enn to boligseksjoner i Sameiet, verken gjennom direkte eller indirekte erverv, jfr. Eierseksjonsloven §23. Det er opp til hver enkelt erverver å vurdere om begrensningene i eierseksjonsloven §23 hindrer erverv av seksjoner i Sameiet.

§ 12

Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av 1 leder og 2 - 4 styremedlemmer.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreleder velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem. Årsmøtet kan også velge inntil 2 varamedlemmer til styret.

Styreleder og styremedlem tjenestegjør i 2 år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. At styremedlemmet skal selge sin seksjon er å anse som et særlig forhold. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om styremedlemmets tilbaketreden fra styret. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

§ 13

Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet, herunder påse at forvaltningen av fellesanliggender i Velforeningen er forsvarlig og hensiktsmessig. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som i loven eller vedtektene ikke er lagt til andre organer.

Minst ett av styrets medlemmer skal være sameiets representant i styret i Velforeningen. Styret samlet utgjør Sameiets representanter på årsmøtet i Velforeningen, og styremedlemmene plikter å møte personlig eller ved vara.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsførere og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres vederlag og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Styret har ikke kompetanse til å si opp medlemskapet i Velforeningen.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret plikter å føre protokoll fra sine styremøter.

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, er lederens stemme avgjørende.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret Sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter Sameiet og tegner Sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 14

Årsmøtet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet. Styret påser at ordinært årsmøte holdes hvert år innen 30. juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når seksjonseier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling til ordinært årsmøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel, innkalling til ekstraordinært årsmøte skal skje med minimum tre dagers varsel. Innkallingen skal være skriftlig. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 15

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Årsregnskap
4. Velforeningens årsregnskap
5. Valg av styremedlemmer
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 16

Møteledelse og avstemning

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har én stemme. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i Sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.
- g) innstilling eller samtykke til utmelding av Velforeningen, eller oppløsning av denne.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av Sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

Ovennevnte krav om kvalifisert flertall gjelder tilsvarende for fastsettelse av årsmøtets instruks til styret ved behandling av og avstemming i tilsvarende saker i Velforeningens årsmøte.

§ 17

Om årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. En seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse. En seksjonseiers ektefelle, samboer eller andre medlemmer av seksjonseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører.

§ 18

Revisjon regnskap og forretningsførsel

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 19

Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 37.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 20

Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan Sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 38.

§ 21

Erstatning

Dette punktet gjelder uansett om en skade er oppstått på fellesareal eller i en bruksenhet.

Når skadene på fellesarealer eller andre bruksenheter er forvoldt ved uaktsomhet av en seksjonseier, kan Sameiet kreve kostnadene ved utbedring dekket av vedkommende. Det samme gjelder når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som han har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når skadene er en følge av at seksjonseieren eller noen han er ansvarlig for har opptrådt uaktsomt og kostnadene ved utbedring dekkes av Sameiets forsikring, kan det kreves at seksjonseieren dekker egenandelen (eventuelt utvidet egenandel som Sameiet har avtalt med forsikringsselskapet) og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

§ 22

Habilitetsregler for årsmøtet og styret

Ingen kan delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet, eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse.

Reglene om inhabilitet ved avstemning gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 23

Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 26. juni 2017.

VEDTEKTER FOR STRØMMEN VERKSTED 1 GARASJESAMEIE

Fastsatt av utbygger hjemmelshaver, ifb. med salg av p-plasser i prosjektet Strømmen Verksted 1
Gnr. 78, bnr. 1679, i Lillestrøm kommune.

§ 1

Navn

Sameiets navn er Strømmen Verksted 1 Garasjesameie.

§ 2

Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 78, bnr. 1679, snr. 71, i Lillestrøm som er en næringsseksjon med evt. tilleggsdeler bestående av 51 stk biloppstillingsplasser med evt. kjørebane og adkomstarealer i Sameiet Strømmen Verksted 1.

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av sameiets eiendom, men hvor sameierene iht. vedtektene er tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av sameiet.

Sameiet er delt i 51 stk sameieandeler med en sameiebrøk på 1/51 pr. garasje plass.

Hver sameier eier en ideell andel av sameiets eiendom. Usolgte garasjeplasser eies og disponeres av utbygger.

§ 3

Formål

Sameiets formål er å eie, drifte og forvalte parkeringsseksjonen, parkeringsarealet med kjørebane og adkomstarealer til det beste for eierne av sameiet.

§ 4

Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jfr § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Sameiets eiendom kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 3 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom, unntatt utleie av p-plasser som skjer i samsvar med vedtektene. Det er heller ikke tillatt å drive med bilvask, verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12. Sameiets eiendom må brukes under hensyntagen til Sameiet Strømmen Verksted 1 sine rettigheter til tilliggende areal. Alle sameiere i parkeringsseksjon må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Sameiet Strømmen Verksted 1 vedtekter eller ordensregler for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

§ 5

Rettslige disposisjoner over sameieandel

Til hver sameier skal det utstedes et skjøte pålydende en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken, jf § 2.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Enhver rettslig disponering og overdragelse av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Sameiet Strømmen Verksted 1 eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6

Bruksrett til parkeringsplasser (p-plasser)

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger.

Parkeringsplassene i sameiets garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår av vedlagte bruksplan, vedlegg 1.

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall parkeringsplasser for funksjonshemmede (HC-plasser) tilgjengelig. HC-plassene skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som er eier av boligseksjon i Sameiet Strømmen Verksted 1 og med behov for slik parkeringsplass.

Det tilligger styret i Sameiet Strømmen Verksted 1 å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for de som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til parkeringsplasser, dersom annen sameier med parkeringsplass i garasjeanlegget etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig.

Sameiet Strømmen Verksted 1 eller styret i sameiet kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1. Det gjelder blant annet ved behov for ladeboks for lading av el-biler.

§ 7

Nærmere om disposisjonsrett over p-plassene

1. Salg og annet eierskifte

Eierandel i sameiet kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Sameiet Strømmen Verksted 1 selges til øvrige seksjonseiere i Sameiet Strømmen Verksted 1.

Utbygger kan selge ideelle andeler med rett til parkeringsplass til naboer eller andre som skal benytte den selv eller leie den ut hvis dette er i samsvar med kommunale vedtak, eller til selskap som skal benytte usolgte parkeringsplasser til utleie.

Utbygger av prosjekt Strømmen Verksted eller dennes rettsetterfølger vil eie de ideelle eierandeler/parkeringsplasser som ikke er solgt.

2. Utleie av p-plass

Parkeringsplassene kan leies eller lånes ut til beboere i de øvrige sameiene på Strømmen Verksted. Ved utleie gjelder følgende bestemmelser:

- Ved en leietakers/låners gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet, har sameiets styre rett til å kreve at utleier iverksetter oppsigelse av leie-/låneforholdet
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

3. Strøm

Eiere av parkeringsplass, har ikke tilgang til uttak av strøm med mindre dette er godkjent og avtalt skriftlig med styret i Sameiet Strømmen Verksted 1.

Styret i Sameiet Strømmen Verksted 1 kan fastsette retningslinjer for montering av el-uttak for lading av el-biler. Se også §6 om fordeling av slike plasser.

4. Mislighold

Dersom eier av sameieandel med rett til p-plass vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av parkeringsplassen (= den ideelle andel i eiendommen med bruksrett til parkeringsplass(er)). Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 38 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

§ 8

Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet.

§ 9

Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jfr § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- 1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- 2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14,
- 3) endring av § 5, § 6 og § 7 samt denne bestemmelse

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameierenes bekostning.

§ 10

Styret

Styret i Sameiet Strømmen Verksted 1 skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av parkeringsseksjonen i samsvar med disse vedtekter og vedtekter for Sameiet Strømmen Verksted 1.

Dersom sameiermøtet velger eget styre, skal dette i så fall bestå av 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styret velger selv sin leder og hvordan det skal organiseres.

§ 11

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiets styre beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet og forplikter det med sin underskrift.

Styret kan delegere til en evt. forretningsfører å representere Sameiet i saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold.

Styret i Sameiet Strømmen Verksted 1 kan forplikte sameiet dersom eget styre ikke er valgt.

§ 12

Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål. Fastsatte ordensregler for Sameiet Strømmen Verksted 1 gjelder også for Strømmen Verksted 1 Garasjesameie.

§ 13

Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14

Felleskostnader og regnskap

Felleskostnader er kostnader som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel. Felleskostnader skal fordeles på sameierene etter sameiebrøken.

Med felleskostnader menes blant annet utgifter til:

- a) eiendomsforsikring, jf § 19,
- b) kostnader til drifts og vedlikehold av sameiets eiendom
- c) drift- og vedlikehold av kjørebane, adkomstarealer, porter og andre kostnader som gjelder parkeringsanlegget, herunder forholdsmessig andel av driftskostnader knyttet til gjennomkjøring via naboeiendommen, Marstrandgate 6.
- d) andel av strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
- e) drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg, ventilasjonsanlegg, port
- f) renhold av fellesarealer
- f) kostnader ved administrasjon, revisjon, styrehonorar.

Sameiet Strømmen Verksted 1 skal føre egen regnskapsoversikt med en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med parkeringssameiet (seksjon nr. 71) og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av parkeringssameiet (seksjon nr. 71).

Strømmen Verksted 1 Garasjesameie må etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Sameiet Strømmen Verksted 1.

Den enkelte sameier innbetaler innen den 1. i hver måned forskuddsvis et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 15

Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

Vedlegg 1: Oversikt over P-kjeller og fordeling av p-plasser
(UTARBEIDES AV UTBYGGER/SELGER)

Vedlegg om sol- og vindskjerming til vedtekter for Sameiet Strømmen Verksted 1 – Sist endret 13.04.2023

Vedlegg om sol og vindskjerming til vedtekter for Sameiet Strømmen Verksted 1

Alle tiltak skal godkjennes av styret før gjennomføring, dette gjelder også sol- og vindskjerming. Styret skal påse at retningslinjene under følges før godkjenning kan gis. Hver enkelt seksjonseier er selv ansvarlig i forhold til innsigelser/pålegg som eventuelt måtte komme i etterkant fra kommunen/offentlige myndigheter.

Kommunen har avvist innglassing av verandaer.
Sameiet godtar heller ikke glass opp til gelenderhøyde.

Screens

For å sikre et helhetlig uttrykk på husene skal utvendig solskjerming for vinduer være screens som følger standarden som var tilgjengelig som opprinnelig tilvalg fra utbygger. (Opprinnelig leverandør av screens var Lady Solskjerming AS, Lillestrøm.)

Spesifikasjon fra FDV:

- RS Smart 85 screen
- Duk: Helioscreen Serge 3% 118118
- Stativ: Ral 8019
- Material:
 - Duk– Glassfiber, 535 gr pr m². Tykkelse 0,55mm. Sveiset med lommer oppe og nede.
 - Kasse – Eloxert aluminium, 85 x 90mm.
 - Dukrør– Galvanisert stål
 - Styreskinner – Eloxert aluminium, 27 x 40mm.
 - Bunnlist– Eloxert aluminium, 30 x 28mm.
 - Styring– IO motor

Leilighetene i 7. etasje kan montere screens mellom vegg og søyle på hjørnet. Her skal fargevalg følge standarden for verandamarkiser.

Verandamarkiser

For å sikre et helhetlig uttrykk på husene skal verandamarkiser følge standarden satt av de første markisene som ble montert i sameiet. (Første leverandør av verandamarkiser var Villamarkisen.)

Spesifikasjoner, ref. Villamarkisen S85 som er en mer robust versjon av standard med metallprofil avslutning:

- Farge på markisemekanikken: RAL8019, samme som på rekkverkene våre.
- Duk: Sandatex 5407/306 brun/beige, robust mot støv og påvirkning av vær.
- Lengde på markisen; 200 cm. Typisk 180 cm utslått til eget rekkverk.
- Motoriserte utgaver med fjernkontroll bør velges. Strøm kan føres fra utelampen som har fast strøm.

- Markisen skal monteres 50cm fra ytterkant av verandaen over og stikke ut maks 50cm ved toppen av eget rekkverk. Kan bli justert og videreført fra første montering.
- Bredde og antall bestemmes av hver enkelt, det anbefales å følge naboers valg og leverandørens råd.

Sidemarkise / Uttrekkbar levegg

Sidemarkiser /Uttrekkbar levegg skal stå innenfor rekkverket. På verandaenes kortender, dvs. vinkelrett fra blokkens yttervegg, er det fritt valg av høyde opp til verandaens tak. Mot verandaenes yttersider skal høyden følge rekkverket.

Fargen på stativ og duk skal være RAL 8019, samme farge som rekkverket på verandaen.

Nabolagsprofil

Sidesporet 2 - Nabolaget Sagdalen - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Frydenlundsgata	4 min
Linje 100, 110	0.3 km
Strømmen stasjon	7 min
Linje L1	0.5 km
Lillestrøm stasjon	5 min
Buss, flytog, tog	2.4 km
Oslo S	20 min
Totalt 24 ulike linjer	18.7 km
Hovedøya	21 min
Linje B1, B2	19.8 km

Skoler

Sagdalen skole (1-7 kl.)	6 min
643 elever, 32 klasser	0.5 km
Frydenlund skole og ressurscenter (1-10 k...	7 min
50 elever, 20 klasser	0.6 km
Skjetten skole (1-7 kl.)	20 min
739 elever, 43 klasser	1.7 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.)	12 min
389 elever, 16 klasser	1 km
Stav skole (8-10 kl.)	6 min
423 elever, 16 klasser	2.6 km
Strømmen videregående skole	12 min
515 elever, 45 klasser	1 km
Lørenskog videregående skole	6 min
850 elever, 39 klasser	3.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 76/100



Kvalitet på skolene

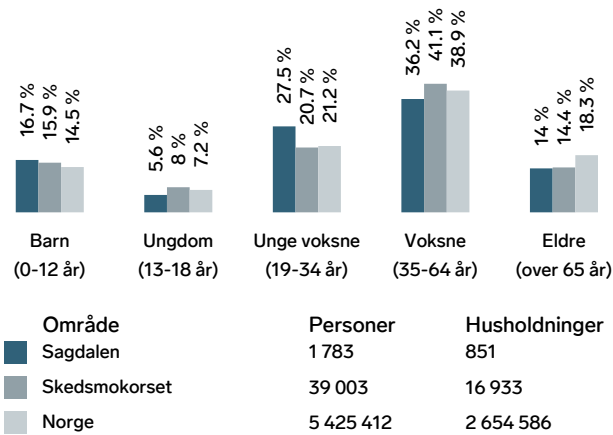
Veldig bra 75/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Barnehager

Noahs Ark barnehage (1-5 år)	7 min
27 barn	0.5 km
Strømmen kommunale barnehage (1-5 ...	8 min
87 barn	0.7 km
Sagelva barnehage (1-5 år)	9 min
183 barn	0.8 km

Dagligvare

Coop Extra Strømmen	3 min
Kiwi Strømmen	5 min

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Tog



Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

Sport

- 

Sagdalen barneskole
Aktivitetshall, ballspill

5 min 
0.4 km
- 

Stalsberg skole
Aktivitetshall, ballspill

8 min 
0.7 km
- 

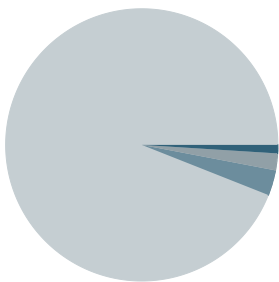
Fresh Fitness Strømmen

8 min 
- 

Just Padel Fjellhamar

5 min 

Boligmasse



- 1% enebolig
- 2% rekkehus
- 94% blokk
- 3% annet

Varer/Tjenester

- 

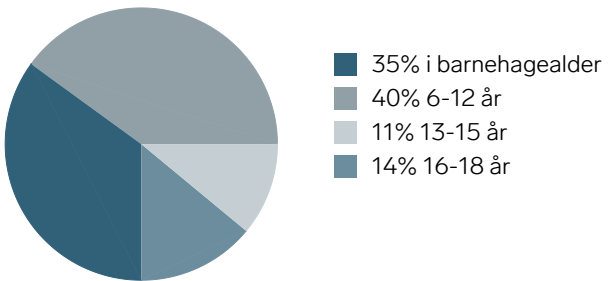
Strømmen Storsenter

5 min 
- 

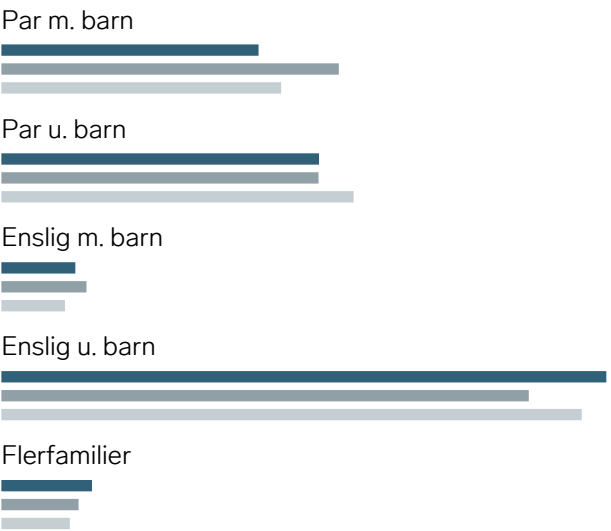
Ditt Apotek Strømmen

5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

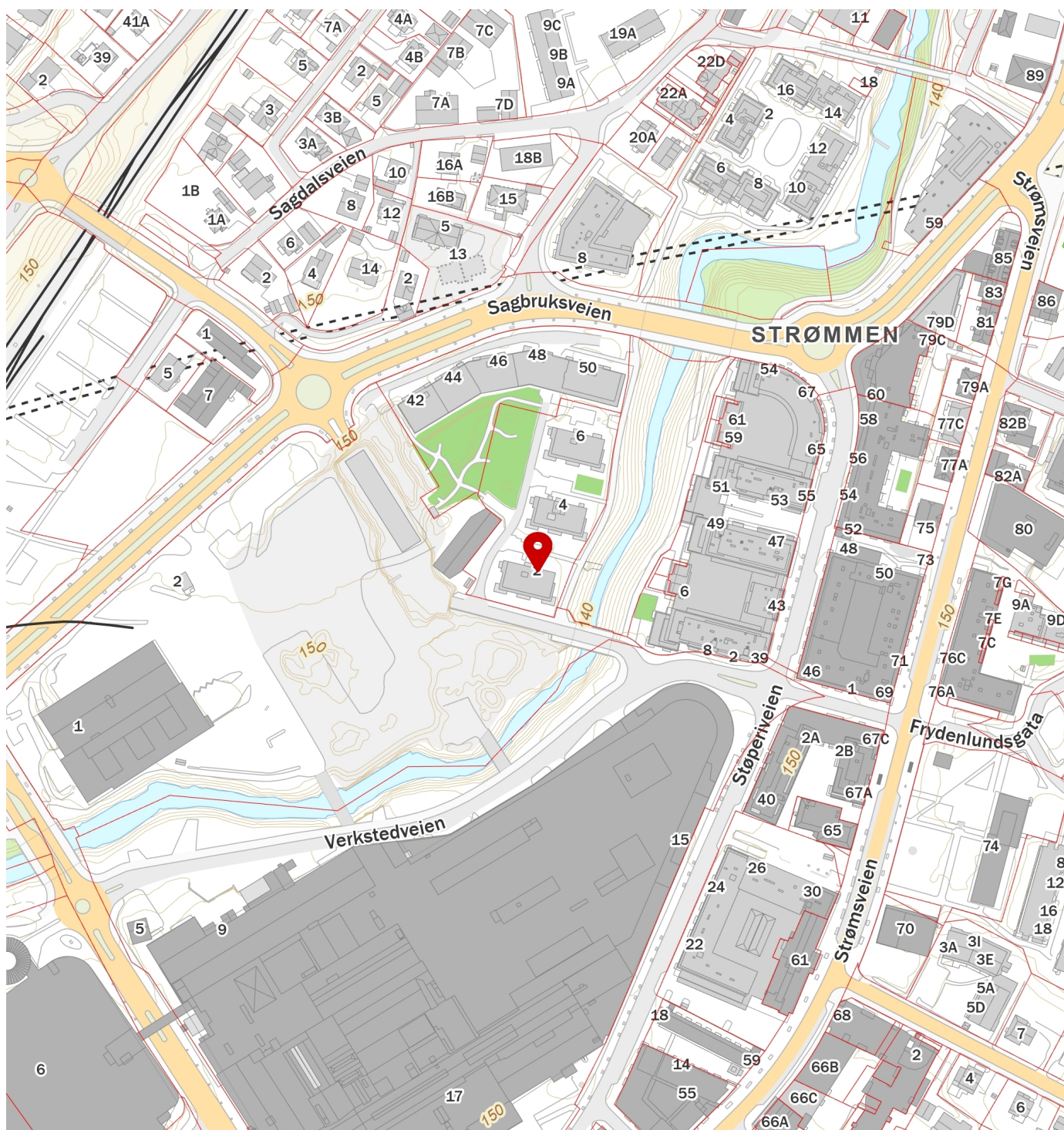
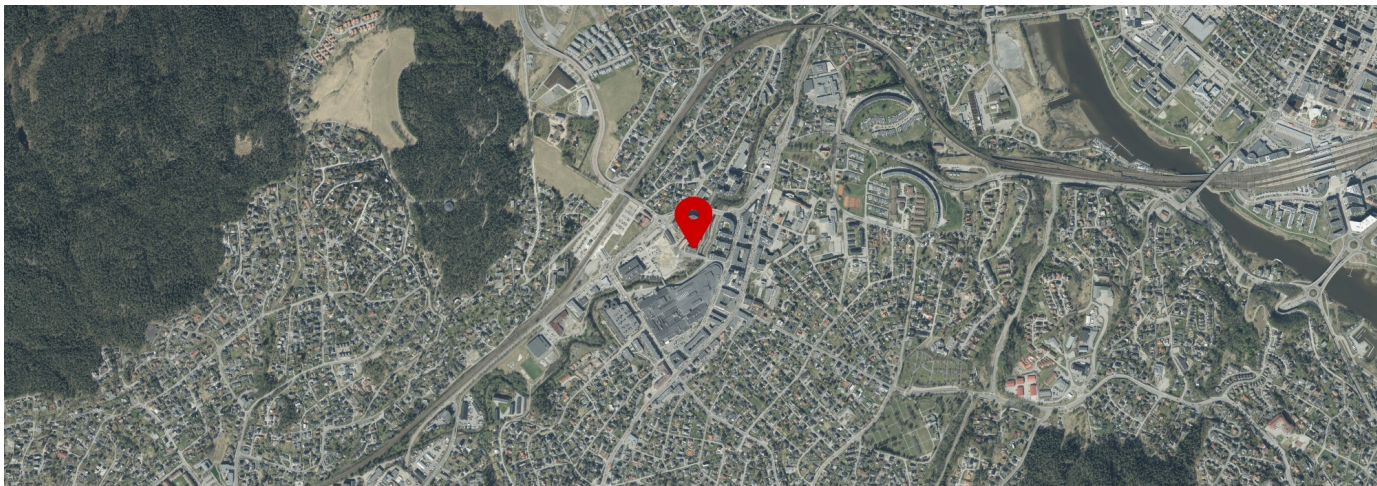


0% 45%

- Sagdalen
- Skedsmokorset
- Norge

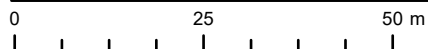
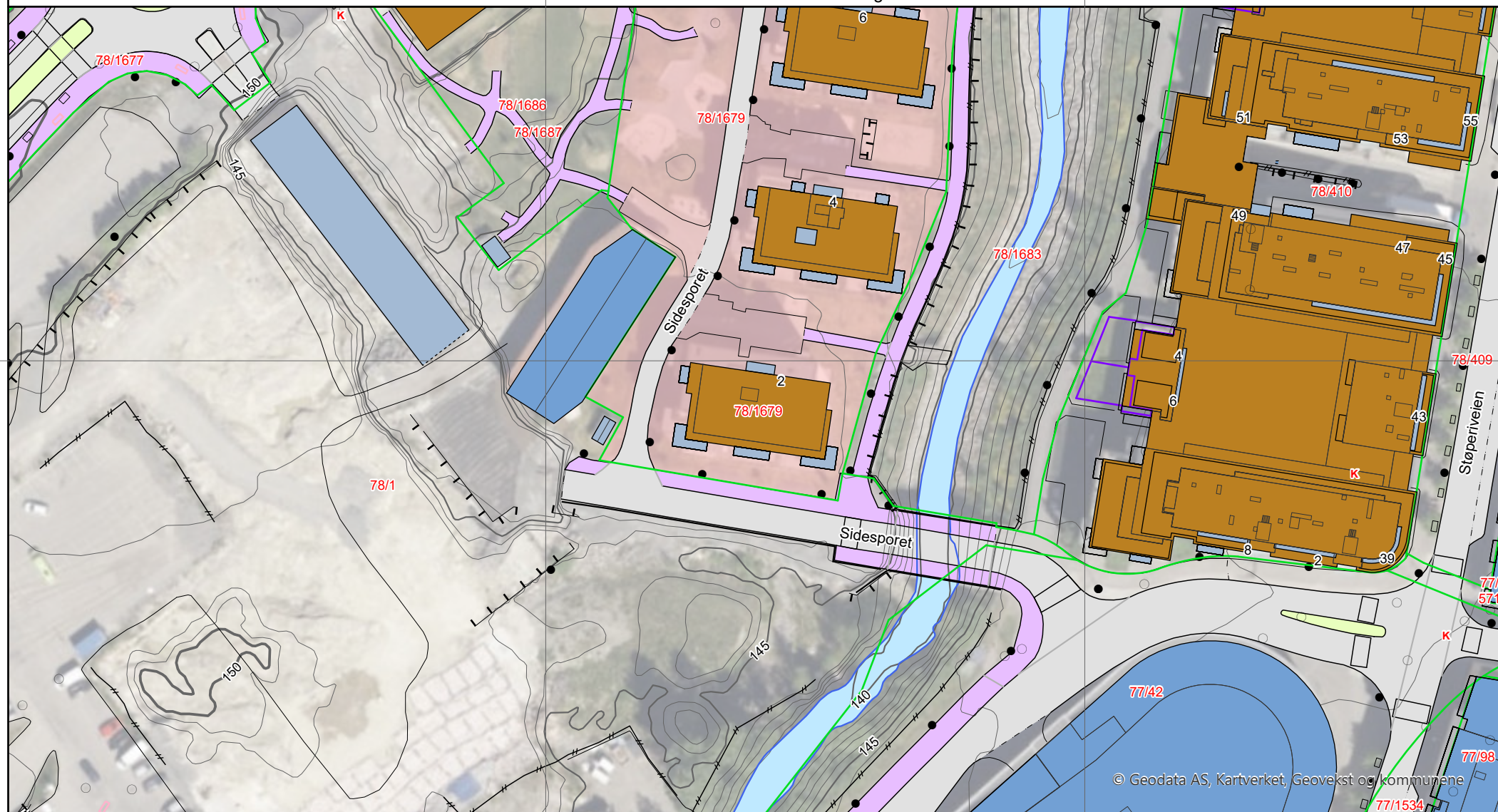
Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



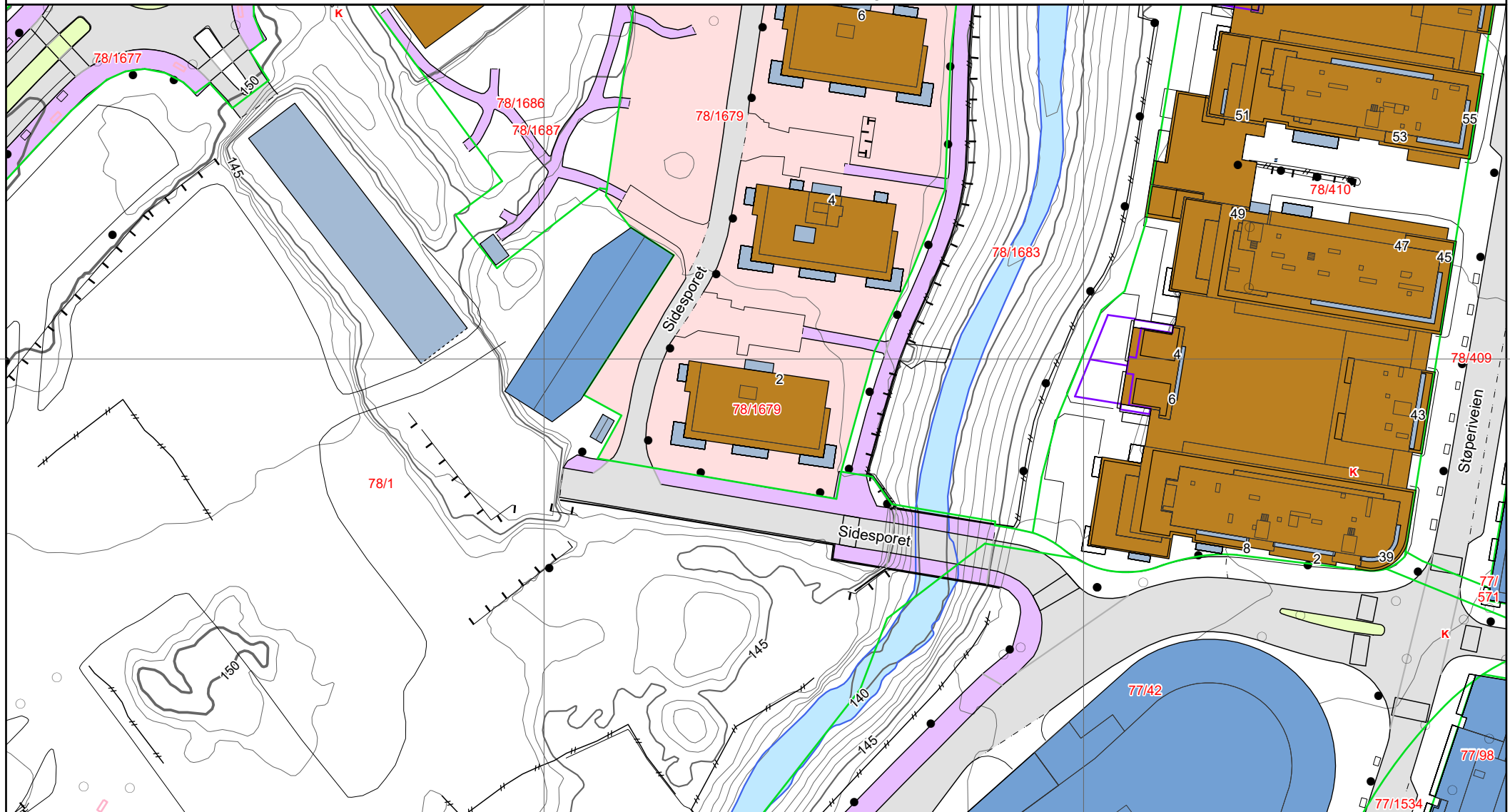
Eiendomsgrenser

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



Eiendomsgrenser

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



Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

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

Høydekurver

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

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

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



Lillestrøm
kommune

Ledningskart 78/1679/0/27

Tegnforklaring

— Eiendomsgrense

● Hydrant

⊥ Stoppekran

○ Kum

⊞ Sluk med sandfang

— Vannledninger
kommunal

— Vannledninger privat

— Spillvannsledninger
kommunal

— Spillvannsledninger
privat

— Overvannsledninger
privat



Kartprosjeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 27.11.2025



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



Lillestrøm
kommune

Reguleringsplanforslag over bakken 78/1679/0/27

Tegnforklaring:



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 27.11.2025

*Tegnforklaringen viser et
utvalg av linjer/formål.*



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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



Tegnforklaring:

78/1679/0/27



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 27.11.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.





Lillestrøm
kommune

Reguleringsplanforslag under bakken 78/1679/0/27

Tegnforklaring:



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 27.11.2025

*Tegnforklaringen viser et
utvalg av linjer/formål.*





Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 27.11.2025

*Tegnforklaringen viser et
utvalg av linjer/formål.*





Lillestrøm
kommune

Reguleringsplan på bakken

78/1679/0/27

Tegnforklaring:

Park

Turveg

Annet kombinert formål

1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

2010 - Veg

2012 - Gate med fortau

2013 - Torg

3040 - Friområde

RpAngittHensynSone

1242 - Avkjørsel

1211 - Byggegrense

1222 - Frisiktlinje

1259 - Måle- og avstandslinje

Formålsgrense

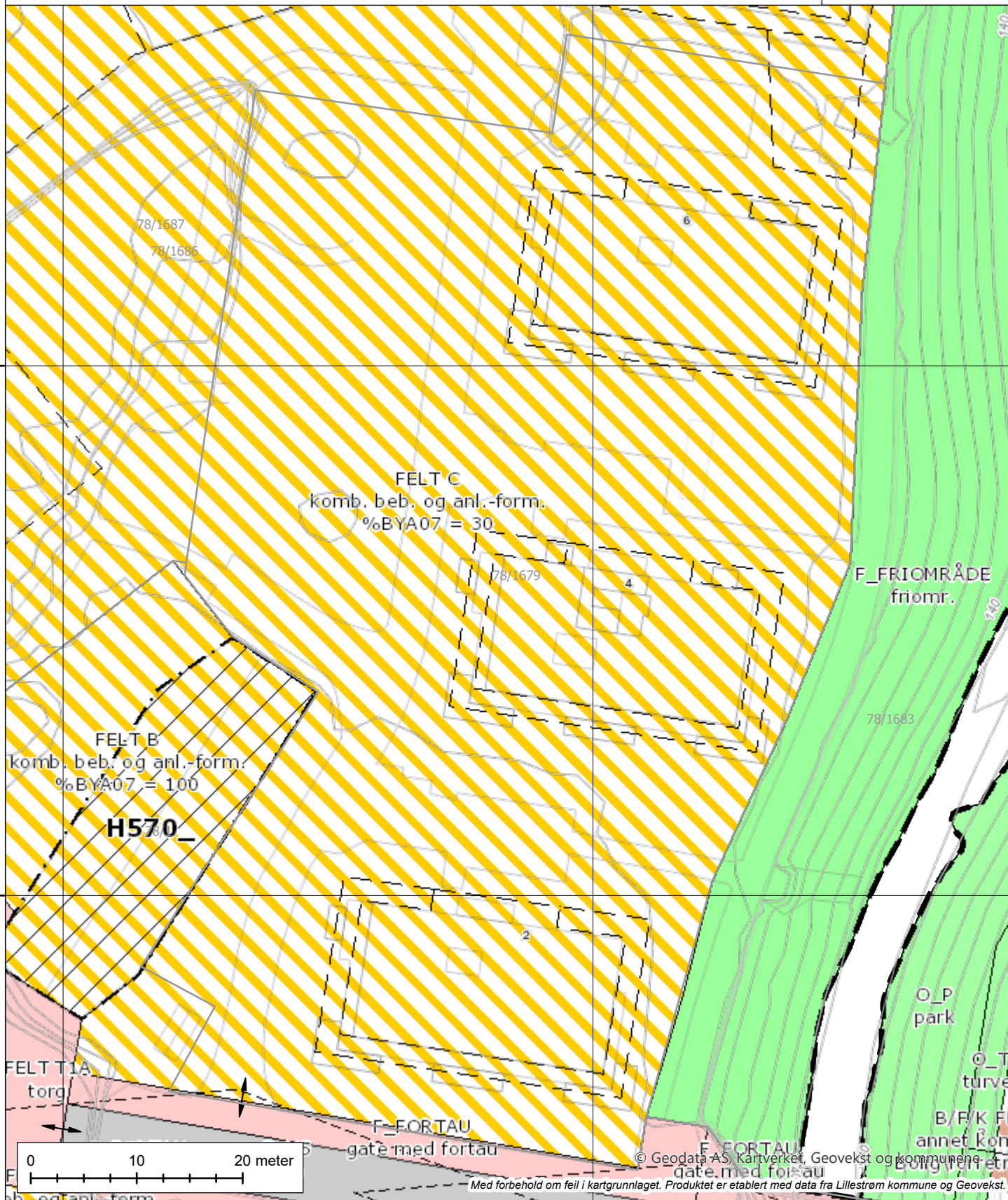
Gjeldende plan



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 27.11.2025

Tegnforklaringen viser et
utvalg av linjer/formål.



- 2083 - Parkeringshus, -anlegg
- Formålsgrense
- Gjeldende plan



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 27.11.2025

Tegnforklaringen viser et
utvalg av linjer/formål.





Kartprosjeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 27.11.2025

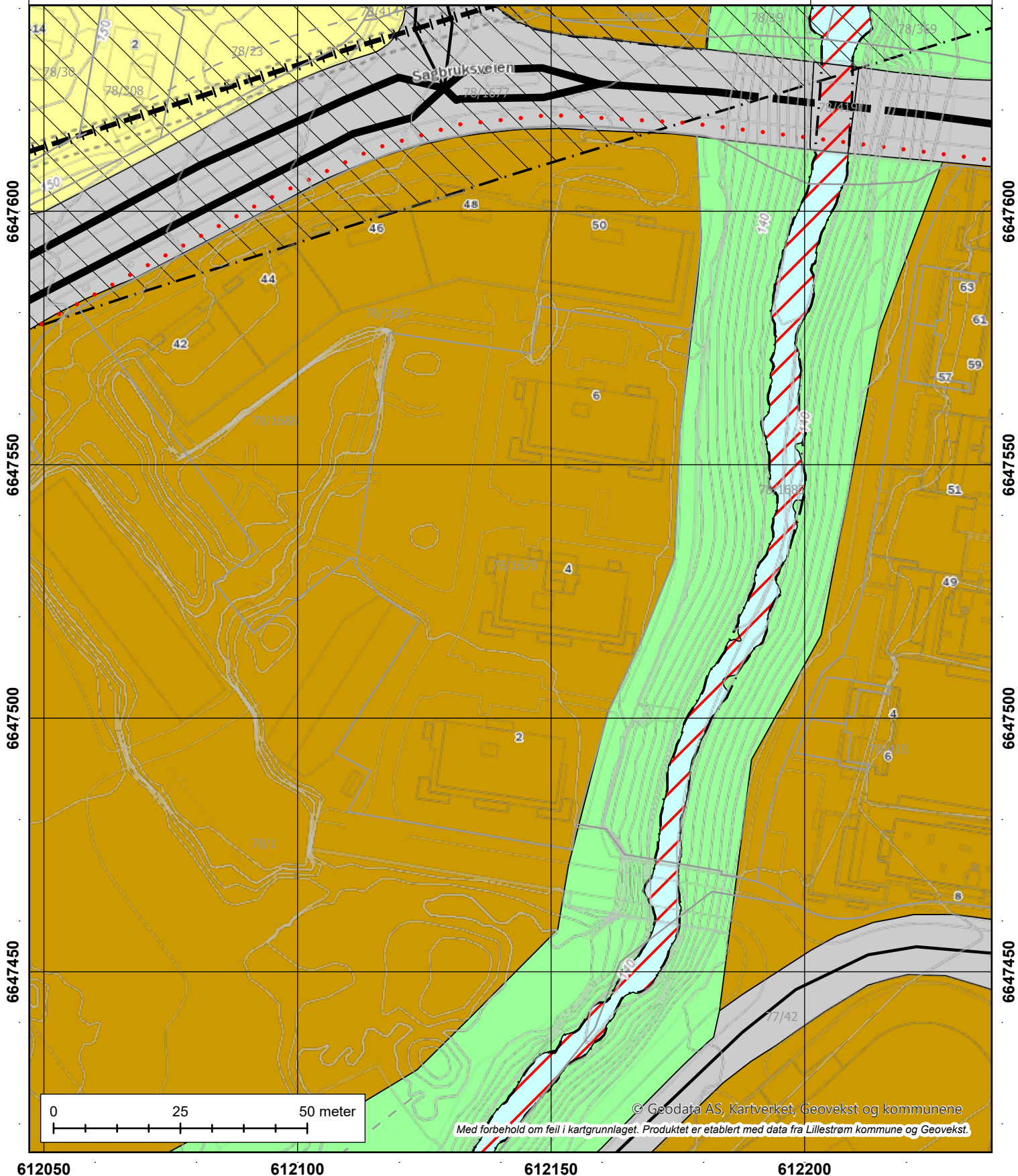
Tegnforklaringen viser et
utvalg av linjer/formål.

- KpArealformalOmrade**
- Boligbebyggelse, nåv.
 - Sentrumsformål, nåv.
 - Veg, nåv.
 - Naturområde, nåv.
 - Friområde, nåv.

- KpHensynssoneOmrade**
- Bruk og vern, sjø, vassdr., strands., nåv.
 - Kp Faresone
 - Kp Gjennomføringszone
 - Kp Sikringssone

- KpJuridiskLinje**
- Byggegrense
- KpSamferdsellinje**
- 1122 - Hovedvei N
 - 1122 - Hovedvei N (bru)
 - 1125 - Adkomstvei N

- 1130 - Gang- sykkelvei F
- 1151 - Jernbane N (tunnel)
- Arealformålsgrense
- Kommuneplanområde





Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 27.11.2025

Tegnforklaringen viser et
utvalg av linjer/formål.

