

Tilstandsrapport

 Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

 Strømsveien 55, 2010 STRØMMEN

 LILLESTRØM kommune

 gnr. 77, bnr. 65, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 26.09.2025

Rapportdato: 02.10.2025

Oppdragsnr.: 15467-2901

Referansenummer: OR1021

Autorisert foretak: Takstmann Jan Berby MNTF

Sertifisert Takstingeniør: Jan Berby



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.

TAKSTPARTNER TÅSEN

Takstpartner Tåsen er et kontorfellesskap for takstmenn med kontor på Tåsen i Oslo. Fra 1.1.2020 er vi 4 selvstendige takstmenn tilknyttet dette kontoret. I tillegg har Takstpartner andre kontorer rundt om i Oslo og Akershus. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Takstpartner.

Takstmann Jan Berby er opprinnelig utdannet tømmer/tømrmester, har jobbet som takstmann siden 1998 og har utført i overkant av 10 000 verdi- og tilstandsrapporter. I tillegg utføres ferdigbefaringer og overtakelser av ny bolig prosjekter. Har sertifikater innenfor Bolig Tilstand, Bolig Verdi og TEGoVA Residential Valuer (TRV)

Rapportansvarlig

Jan Berby

Uavhengig Takstingeniør

jan@takstpartner.no

924 69 095



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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligblokken er oppført i 2007 etter gjeldende bygge forskrifter. Byggeforskrift 1997 med senere endringer. Eiendommen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen. Kommentarer vedrørende vedlikehold osv. er anført i den tekniske beskrivelsen i rapporten.

Leiligheten ligger i 2. etasje med balkong og har normal god standard og den framstår i dag som pent vedlikeholdt. Baderom fra byggeår, mens kjøkkeninnredning ble skiftet i 2024. Tilstandsanalysen har ikke avdekket noen tydelige symptomer på svikt og avvik fra normal standard. Det er gjennomgående registrert TG1 bortsett fra blant annet TG2 pga alder på membraner på bad. De byggetekniske konstruksjoner virker godt utført i henhold til byggeskikken på tiden for oppførelse.

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2007

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderom er et prefabrikkert baderom med flislagte overflater og montert som et ferdig rom under oppførelse av eiendommen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Ikea innredning med profilerte skapfronter, laminat benkeplater og integrerte hvitevarer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

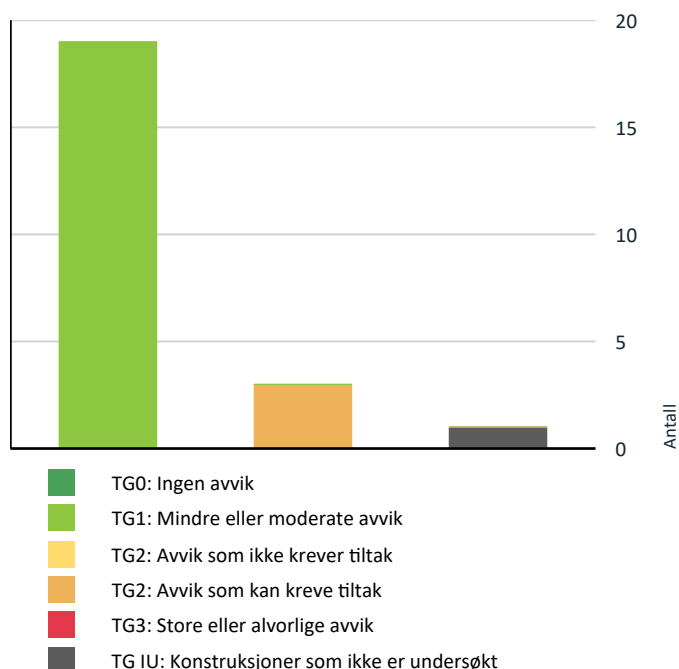
[Gå til side](#)

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

EIET SEKSJON I BOLIGBYGG MED FLERE

Byggeår
2007

Kommentar
Bygning tatt i bruk ifølge Norges
Eiendommer.

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass.

Årstall: 2007

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør. Balkongdør med treramme og 2-lags isolerglass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til sydvendt balkong på 9,5m² fra stue.

INNENDIG

Overflater

Oppholdsrom med laminat på gulvene, malte mur og platekledd vegg og malte betonghimlinger.
Laminat lagt i 2024.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Prefabrikkerte betongelementer i etasjeskillere.

Radon

Leiligheter som ligger mindre enn tre etasjer over bakkenivå og anbefales radonmålinger.
Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder.
I henhold til NGU sitt kart over Radon aktsomhet har dette området moderat til lav aktsomhetsgrad.

Innvendige dører

Hvite formpressede dører med hvite karmer.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Garderobe

Skyvedørgarderobe montert på et soverom og i entre, garderobeskap montert på et soverom.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Baderom er et prefabrikkert baderom med flislagte overflater og montert som et ferdig rom under oppførelse av eiendommen. Forventet levetid for prefabrikerte baderom er 30-40 år. Angivelsen anslår hvor lenge man kan forvente at utstyr som er montert riktig og brukes riktig vil fungere uten funksjonssvikt eller lekkasje.

Årstall: 2007

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malte plater i himlinger. Downlights montert i himling på bad.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med 10/10 fliser, nedsenket i dusjsone og lokalt fall mot sluk. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til minimum 25mm.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er montert membran og plastsluk med klemring på bad.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Smøremembran på vegg som er over 15 år og banemembran over 20 år blir vurdert til TG2 i rapporten.

Dette badet er nå litt over 20 år gammelt.

TG 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusj på gulv med dusjdører i herdet glass. Servant med skuffeinnredning. Klosett med vegghengt klosettskål og innebygget sistene. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Avtrekk fra badetrom tilkoplek internt mekanisk avtrekk ventilasjonsanlegg.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da dette er en prefabrikkert badetromskabin og kan unnlates i henhold til §2-2, i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Ikea innredning med hvite glatte skapfronter, laminat benkeplater, underlimt oppvaskkum og et greps armatur. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, induksjon koketopp og kjøl-/fryseskap. Plater mellom benk og overskap. Montert komfyrvakt, men ikke Water-guard.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator over koketopp med eget internt mekanisk avtrekksanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Felles hoved vann tilførselsrør i kobber lagt skjult i kanaler. Vanninstallasjoner i leiligheten montert med "rør i rør" system (PEX). Fordelingsskap med stoppekraner i tak på bad.



! TG 1 Avløpsrør

Hoved avløpsrør av plast lagt skjult i kanaler.

! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon med mekanisk avtrekk i leiligheten med avtrekk fra våtrom og kjøkken. Friskluftstilførsel fra ventiler i vegg/vinduer. Styres fra ventilator på kjøkken.

! TG 1 Sprinkleranlegg

Det er montert sprinkleranlegg i sameiet.

! TG 1 Oppvarming

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med varmefolie i gulv i oppholdsrom og varmekabler på bad. Varmefolie laggt i 2024.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter plassert innkasset på bad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

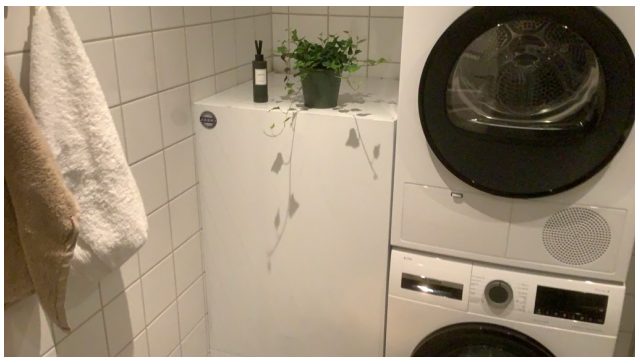
Bereder var ikke tilgjengelig for kontroll på befaringsdagen og er antatt fra byggeår, 2007.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefalt brukstid for varmtvannsbereder er ca 20 år og bereder kan derfor forventes å skiftes i løpet av noen år.

Tilstandsrapport



! TG 2 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 foreklede 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 med automatsikringer, 1x13, 7x16 og 1x25 Amp kurser og jordfeilbryter.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Alt arbeid utført av eier som er autorisert elektriker.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
4. 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
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. 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
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. 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

Takstmannen har ikke autorisasjon for total taksering av el-anlegg. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at el-anlegg som ikke har hatt kontroll siste 5 år kontrolleres av autorisert elektriker eller E-verket.



! TG 1 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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.

Sprinkelanlegg. Røykvarsler. Brannslange.

Tilstandsrapport

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent Brannslange fra byggeår og bør kontrolleres.
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

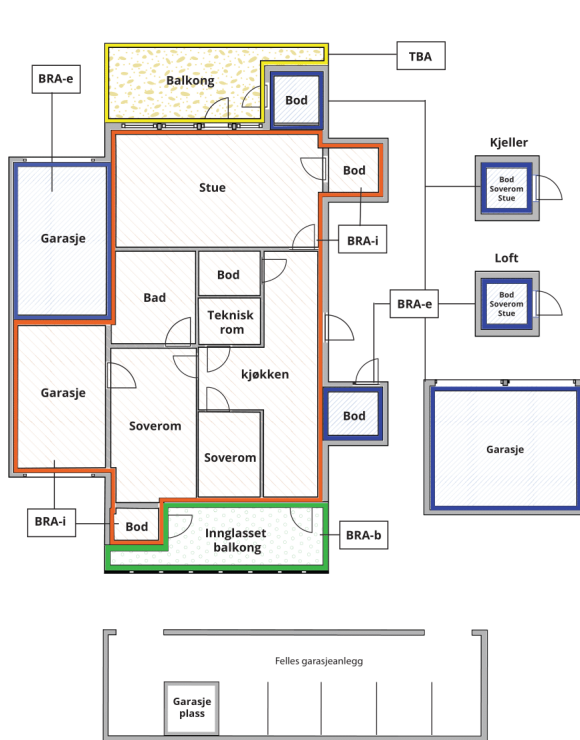
Hva er måleverdig areal?

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

Eiet seksjon i 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)		
Kjeller		5		5	
2. etasje	67			67	10
SUM	67	5			10
SUM BRA	72				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
2. etasje	Entré, soverom, soverom 2, gang, bod, bad/vaskerom, stue, kjøkken		

Kommentar

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i.
Takhøyde 2.45m

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Montert nytt kjøkken og lagt laminat med varmefolie i 2024.

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)
Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter	64	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.9.2025	Jan Berby	Takstingeniør
	Huseyin Tiryaki	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	77	65		7	1728.4 m ²	I følge Norges Eiendommer. Areal for hele sameiet.	Eiet

Adresse

Strømsveien 55

Hjemmelshaver

Huseyin Tiryaki

Boligselskap

Strømmen Atrium Sameie

Eierandel

67 / 6313

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning
Telefon: 22 86 59 99

Organisasjonsnr

991483306

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Treroms eiet seksjon beliggende midt i Strømmen kort avstand, Strømmen Storsenter, skoler, barnehager og offentlig transport.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Parkering

Seksjonen har en tilhørende parkeringsplass, nummer 17, med el-bil lader i felles avlåst parkeringsanlegg. Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via låsbar garasjeport og ellers gangadkomst via trapperom/heis og dør til det fri. Forøvrig parkering i omkringliggende veier etter gjeldende bestemmelser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er mottatt og gjennomlest. Egenerklæringen har ikke vesentlige avvik fra registrerte forhold.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger vedrørende hjemmel, gårdsnummer, bruksnummer, seksjonsnummer, eiendomsbetegnelser, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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 ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OR1021>

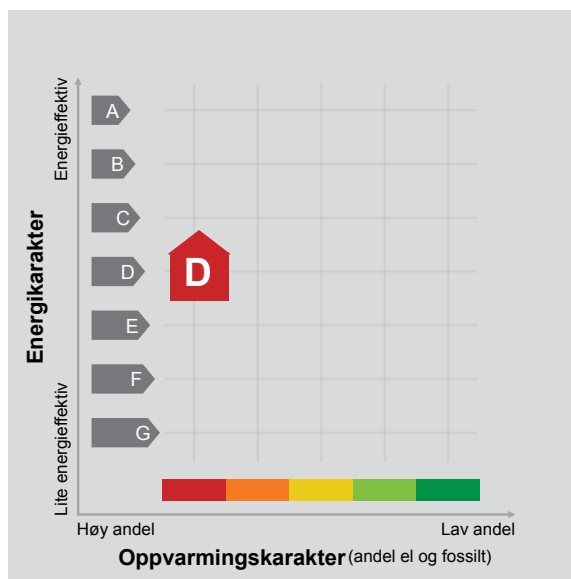
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST



Adresse	Strømsveien 55
Postnummer	2010
Sted	STRØMMEN
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	77
Bruksnummer	65
Seksjonsnummer	7
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	23301989
Bruksenhetsnummer	H0212
Merkenummer	Energiattest-2025-175725
Dato	02.10.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Vask med fulle maskiner**

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

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2007
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	67
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

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

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

EMERA NO2 AS
Emera Oslo Øst v/Rikke Johnsen Egeland
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR
E-post: rikke.egeland@emera.no

Deres ref.: 02250146 .

Vår ref.: 7050-1-07

Dato: 23.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Strømmen Atrium Sameie
Organisasjonsnr: 991483306
Seksjonseier: Tiryaki, Huseyin
Medeier:
Leilighetsnummer: 07
Adresse: Strømsveien 55, 2010 STRØMMEN
Seksjonsnummer: 7
Gnr. 77
Bnr. 65

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Storebrand Forsikring AS- polisenummer 9511273.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Felleskostnadene øker med 10% fra 1.1.25

Seksjonseiere har garasje i Strømmen Parkeringssameie. (Leie kommer i tillegg til felleskostnader for boligseksjonen). Vi forutsetter at garasjen selges sammen med boligen. Megler må sørge for at kjøper (ny sameier) blir registrert som hjemmelshaver i grunnboka. (Garasjeplasser 1 - 57 tinglyses med ideell 1/57 del av gnr 77, bnr 65, snr 1, Skedsmo. Garasjeplasser 58 - 73 tinglyses med ideell 1/16 del av gnr 77, bnr 313, snr 1 Skedsmo). Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører ved eierskifte av garasjeplass. Låser: Boligselskapet har digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører og garasjeport. Mer om OBOS Nøkkel her: obos.no/obos-nokkel/
Energiservice Ista Boligselskapet har avtale med Ista om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av kaldt forbruksvann og avløp. OBOS Eiendomsforvaltning AS fakturerer den enkelte beboer akonto via den ordinære innkrevingen av felleskostnader. Ista avregner faktisk energiforbruk en gang per år, pe

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98208373757
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,25%
Restsaldo	250 636,00
Innfrielsesdato:	30.06.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 621,00,-

Herav:

A konto kaldt vann og avløp
Felleskostnader kv.
Internett

Pr. dags dato
1 003,00
2 409,00
209,00

Evt. fremtidig endring:

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 71,-
Fradragsberettigede kostnader: 339,-
Annen formue: 11 197,-
Gjeld: 4 927,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98208373757
Restsaldo:	4 684,27
Kapitalkostnader:	60,91

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 4 684,27,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:**Kapitalkostnader:**

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Catrine Kabbe pr. e-post: catrine.kabbe@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Frode Krogstad, e-post: strommenatrium@styerommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7050

STRØMMEN ATRIUM SAMEIE

Velkommen til årsmøte i STRØMMEN ATRIUM SAMEIE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 9. april kl. 09:00 og lukker 12. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7050>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Avstemning og manuelle/analoge stemmer

Det stemmes etter sameierbrøk.

Dersom du ikke ønsker å stemme digitalt, kan du legge din analoge stemme i Styrets postkasse innen 12. april kl. 09.00.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag fra styret om endring av vedtektene punkt 5-1
7. Forslag fra styret om tillegg til husordensreglene, nytt punkt 3-2
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i STRØMMEN ATRIUM SAMEIE

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.

Forslag til vedtak

Frode Krogstad er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Stian Fjeld Myrvold og Pankaj Kaushal er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 7050 Strømmen Atrium 2024 revisjonsberetning og årsregnskap.pdf
2. _7050 Strømmen Atrium Sameie_Annen informasjon om sameiet.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 93 600.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 93 600.

Sak 6

Forslag fra styret om endring av vedtektene punkt 5-1

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår følgende tillegg til vedtektene punkt 5-1

Alt arbeid som utføres i en seksjon skal utføres av autoriserte fagpersoner og skal kunne dokumenteres.

Forslag til vedtak

Forslag til tillegg til vedtektenes punkt 5-1 godkjennes.

Sak 7

Forslag fra styret om tillegg til husordensreglene, nytt punkt 3-2

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Husordensreglene punkt 3-2 opprettes. Det er ikke lov å montere solceller på leilighetenes fasader.

Punkt 3 blir 3-1

Forslag til vedtak

Forslag til tillegg til husordensreglene godkjennes.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Frode Krogstad

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Darlene Celeste Austria
 - Marita Vold
 - Pankaj Kaushal
-

Styrets årsrapport

Det har vært avholdt 13 ordinære styremøter siden årsmøtet i 2024, samt 1 stk konstituerende styremøte og 1 stk årsmøte.

Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har utført:

1. Gjennomført årskontroll av brannvarslingsanlegg, og byttet ledelamper i trappegangen, 2,3,4,5 etg
2. Gjennomført årskontroll av sprinkleranlegg, ingen avvik
<https://www.strommenatrium.no/portfolio-item/brannalarm-brannslange-og-sprinkleranlegg/>
3. Gjennomført årskontroll av manuelt slukningsutstyr (brannslukningsapparater og brannslanger), ingen avvik
4. Gjennomført årskontroll av alarmanlegget til heis. Avvik på kobling mellom alarmkontroller og heisfunksjon og reparert. Alarmkommunikasjon i heis oppdatert til 4G/5G
5. Fulgt opp heiskontroll med ukentlig rengjøring av ledeskiner i hver etasje. Byttet div ledehjul og skinner
<https://www.strommenatrium.no/portfolio-item/heis/>
6. Oppgradert kommunikasjonsmodul for brannalarmsentral i gangen til 4G/5G
7. Gjennomført kontroll av alle tak, nedløp, sluk og aquadrain's.TBB Facilitec, vår og høst
8. Vår nettside, www.strommenatrium.no er brukt aktivt og er kontinuerlig oppdatert med nyheter til beboerne, brukerveiledninger med nyttig info samt driftspunkter under Vaktmester-området. Nettsiden er passord-sikret pga mye uønsket trafikk og spam. Passord er sendt ut til alle eiere / beboere og kan i tillegg fås ved å kontakte styret. Nettsiden brukes av meglerne ved salg og vi har nå god interesse og bra priser for våre leiligheter
9. Eget, ensides informasjonsdokument oppdatert. Gis til alle leietagere og nye eiere ved innflytting.
<https://www.strommenatrium.no/portfolio-item/utleieregler/>
10. Jevnlig kontakt med våre samarbeidspartnere og reforhandlet avtaler
11. Planarbeidet for Strømmen Øst følges nøye og er koordinert med totalt 6 sameier i Strømsveien / Støperiveien. Møte med kommunen avholdt 19. januar samt eget møte 16. februar med ordfører Berland. Plan for Strømsveien er at veien blir prioritert for super-busser, syklende og gående. Egne buss-bommer lages og monteres.
12. Fortløpende gjennomgang av regnskap og kontakt med forretningsfører
13. Fulgt opp vedlikehold av bygget og følger driften / strømforbruk <https://www.strommenatrium.no/energi/>
14. Hagelaget jobber og holder våre fellesområder grønne og fine.
<https://www.strommenatrium.no/portfolio-item/strommen-atrrium-hagelag/>
<https://www.strommenatrium.no/portfolio-item/gartner/>
15. HMS følges opp kontinuerlig
<https://www.strommenatrium.no/vaktmester/> <https://www.strommenatrium.no/portfolio-item/hms/>
16. Alle styremøter protokollført elektronisk via Styrerommet.no. Alle utlegg sendes inn til OBOS elektronisk og godkjennes elektronisk i utleggsmodul
17. Behandlet avviksmeldinger
18. Dugnad gjennomført vår og alt på lista gjennomført

19. Porttelefonløsning på mobil med OBOS-appen samt fjernåpning av inngangsdør i samme app montert og nyhet / informasjon lagt ut på nettsiden. Videoløsning fra 20/4
20. Lagt fall i alle sluk i Atrium med priming, masse og flytende membran. Gårdeier med 50% dekning av kostnader. Ingen lekkasjer til Foss Sport etter dette.
21. Vernerunder gjennomført ifm dugnaden vår og høst. Sjekk av alle gelendere, Visuell sjekk av strømledninger og kontakter. Sjekk av brannfuger og brannslukningsapparater.
22. Vasket og malt hele takterrassen, atrium og vinduer, påbegynt 180624 og fullført. Leilighetenes fasade mot balkong/terrasse males av seksjonseierne eller Sølvin's maleservice mot betaling. Vegger mot nord (mot Studio) vasket og beiset. Kostnader fordelt mellom Strømmen Atrium, Strømmen Parkeringssameie og næringseier AKA AS ihht vedtektene.
- Alle seksjonseiere er ansvarlig for vedlikeholdet på terrassesiden.
23. Snekkere byttet råteskadede bord fortløpende ifm malingen. Kostnader fordelt som over.
24. Sendt krav til gårdeier om etterbetaling av vann- og avløpsavgift. Kr:100.000 inklusive 2024 akseptert. Avregning vann- og avløp: Atriums 2 kommunale vannmålere minus totalforbruk ihht leilighetenes vannmålere = gårdeiers forbruk til og med 2024.
25. Gårdeier har montert egen minusmåler for sine vannkurser i sprinklerrommet etter våre målere med oppstart 1/1-25. Kommunen ville ikke gi gårdeier egen kommunal måler og vi må derfor lese av gårdeiers måler hvert år 31/12 for fakturering av forbruk til gårdeier. Strømmen Studio har egen måler før våre målere som de selv er ansvarlig for å lese av og innberette til kommunen.
- Totalforbruket på våre målere minus gårdeiers forbruk og minus leilighetenes forbruk er da rengjøring, vanning osv og bokføres som felleskostnader fra 1/1-25.
26. Vannlekkasje i leil 401 med følgeskader i 301, 201 og driftsrom Foss Sport behandlet med Storebrand og rehabilitert
27. Reforhandlet avtale for vaktmester- og vasketjenestene. Oppdatert vaktmesterområdet på vår nettside. Alle oppdrag er registrert i Fasilitec sitt oppfølgingsprogram «Summera» og avropes fortløpende når utført. Dokumentasjon med bilder ligger heretter under respektive oppgave
28. Forsikring av boder under Studio og fakturert av Studio til Atrium og Parkering er påklagd, og fakturaer 2024 er slettet. Alt for høyt beløp ift hva som er vår del, og økende gjennom årene. Venter på tilbakemelding fra Strømmen Studio.
29. Satt sammen rørsystemet samt klamret/festet utsatte områder i garasjen 19. og 20. februar. Se protokoll for Strømmen Parkeringssameie
30. Tilbud og bytting av varmtvannsberedere i leiligheter som fortsatt har de gamle sendt ut. I tillegg tilbud på montering av Waterguard og fjerning av gammel oppvaskmaskin samt montering av ny. Seksjonseierne er pliktig til å vedlikeholde/sikre at varmtvannsbereder er sikker.
31. Kontrastvegger malt i hver etasje motsatt av heis
32. Flekkmalings i inngangspartiet utført
33. Diverse maling utført av Malermester Sølvin fra kjeller og oppover
34. Styret fikk på årsmøtet i fjor fullmakt til å utrede muligheter og kostnader knyttet til å montere helårs vinterhage/glassrom på takterrassen.

Prisnivået ligger fra kr 300 000 til 770 000 inkl. mva. Høyeste sum er aluminiumskonstruksjon med skyvedører på alle vegger, samt glasstak. Glass er 3 lags. Styret har vurdert at vi ikke kan gjennomføre et slikt prosjekt nå. Vi har store prosjekter som vurderes fortløpende og er på planleggingsstadiet:

* Vask av utvendig fasade

* Bytte av tak

* Bytte av vinduer og terrassedører

Saker under arbeid eller vurdering:

1. Gjennomgå fordeling av kostnader mellom Strømmen Atrium, Strømmen Studio, Strømmen Parkeringssameie og næringsdelen/AKA
2. Bytting av fasadefuger utvendig i 1.etg (gårdeier)
3. Ny dekor i inngangsparti og oppganger
4. Plantebelysning i alle blomsterkasser for Atrium og Takterrassen
5. Behandle betong med «nordsjøløsning» for 50 år lengre levetid
6. Ny puss på yttervegg i 5.etg. Gammel løsner og fukt gir saltutslag innvendig i gangen
7. Kontroll av elektrisk anlegg med termografering
8. Vurdere vinduer og dører mot tilstøtende veier
9. Vurdere tak

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at akonto vann og avløp er ført i balansen, da vann og avløp avregnes 1 gang per år, se note 13 i regnskapet. I tillegg inntektsføres for lite innkrevd etter avregningen i 2023 under Andre Inntekter.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at kostnader til a konto vann og avløp føres i balansen, da vann og avløp avregnes 1 gang per år, se note 13 i regnskapet. Drift og vedlikehold er ca kr 200.000 høyere en budsjettert og skyldes skraping grunning, maling og reparasjon av fasader og vinduer.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lånopptak til vedlikehold av fasader og vinduer.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Sameiets disponible midler (omløpsmidler fratrasket kortsikt gjeld) viser sameiets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 688 567.

Budsjett 2025

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 10 % økning av felleskostnadene fra 1.1.25.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i STRØMMEN ATRIUM SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til STRØMMEN ATRIUM SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- 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)

STRØMMEN ATRIUM SAMEIE
ORG.NR. 991 483 306, KUNDENR. 7050

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 771 803	1 866 306	2 342 000	2 561 828
Andre inntekter	3	93 582	18 500	16 500	17 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 865 385	1 884 806	2 358 500	2 578 828
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 690	-11 985	-13 000	-13 000
Styrehonorar	5	-90 000	-85 000	-90 000	-93 600
Revisjonshonorar	6	-7 623	-10 222	-11 400	-12 000
Forretningsførerhonorar		-115 673	-110 003	-116 000	-122 000
Konsulenthonorar	7	-25 259	-15 909	-13 500	-14 000
Drift og vedlikehold	8	-623 365	-433 802	-415 000	-346 000
Forsikringer		-141 382	-155 667	-171 000	-204 000
Kommunale avgifter		-199 934	-408 458	-782 000	-899 000
Energi/fyring		-29 449	-29 621	-42 000	-42 000
TV-anlegg/bredbånd		-406 385	-387 416	-407 000	-423 000
Andre driftskostnader	9	-192 529	-237 067	-245 200	-332 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 844 288	-1 885 149	-2 306 100	-2 500 600
DRIFTSRESULTAT		21 097	-343	52 400	78 228
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	4 361	3 923	1 800	2 000
Finanskostnader	11	-18 141	0	0	-19 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-13 780	3 923	1 800	-17 000
ÅRSRESULTAT		7 317	3 580	54 200	61 228
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		7 317	3 580		

STRØMMEN ATRIUM SAMEIE
ORG.NR. 991 483 306, KUNDENR. 7050

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		17 485	9 662
Forskuddsbetalte kostnader		180 826	162 166
Andre kortsiktige fordringer	12	6 173	13 395
Energiavregning	13	42 058	0
Driftskonto OBOS-banken		557 902	323 330
Sparekonto OBOS-banken		32 427	31 296
SUM OMLØPSMIDLER		836 870	539 849
SUM EIENDELER		836 870	539 849
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	14	424 935	417 618
SUM EGENKAPITAL		424 935	417 618
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	263 632	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		263 632	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		35 916	36 367
Leverandørgjeld		112 278	75 918
Påløpte renter		109	0
Energiavregning		0	9 664
Annen kortsiktig gjeld		0	282
SUM KORTSIKTIG GJELD		148 303	122 231
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		836 870	539 849
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lillestrøm, 13.03.2025
Styret i Strømmen Atrium Sameie

Frode Krogstad

Elin Rogne

Gunnar Uggerud

Bjørn Pedersen

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 KLASIFISERING 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.

SKATTETREKSSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader bolig	1 420 947
Felleskostnader næring	210 408
TV/Internett	140 448
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 771 803

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Behandlingsgebyr	1 000
Andel takterasse	16 500
Innflyttingsgebyr	3 200
Avregning vann 2023	72 882
SUM ANDRE INNETEKTER	93 582

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 690

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 90 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 400, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 623.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-25 259
--	---------

SUM KONSULENTHONORAR	-25 259
-----------------------------	----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-316 512
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold VVS	-29 674
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-71 427
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-127 836
------------------------------	----------

Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-16 883
---------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-49 618
--------------------------------	---------

Egenandel forsikring	-10 000
----------------------	---------

Kostnader dugnader	-1 414
--------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-623 365
---------------------------------	-----------------

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 895
-----------	--------

Håndverktøy	-3 990
-------------	--------

Annet driftsmateriale	-1 025
-----------------------	--------

Vaktmestertjenester	-19 843
---------------------	---------

Renhold ved firmaer	-125 750
---------------------	----------

Andre fremmede tjenester	-13 826
--------------------------	---------

Kontor- og datarekvisita	-5 472
--------------------------	--------

Trykksaker	-1 081
------------	--------

Andre kostnader tillitsvalgte	-3 400
-------------------------------	--------

Andre kontorkostnader	-1 291
-----------------------	--------

Porto	-250
-------	------

Gave, ikke fradragsberettiget	-1 439
-------------------------------	--------

Bank- og kortgebyr	-3 028
--------------------	--------

Øreavrunding	1
--------------	---

Velferdskostnader	-8 241
-------------------	--------

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-192 529
----------------------------------	-----------------

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	4 073
-------------	-------

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	288
---	-----

SUM FINANSINNTEKTER	4 361
----------------------------	--------------

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-18 141
SUM FINANSKOSTNADER	-18 141

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer, viderefakturert i 2025	6 173
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	6 173

NOTE: 13**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-569 913
SUM INNTEKTER	-569 913

KOSTNADER

Vann	611 971
SUM KOSTNADER	611 971

SUM ENERGIAVREGNING	42 058
----------------------------	---------------

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.

NOTE: 14**EGENKAPITAL**

INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL	IB pr 01.01	Res 2024	UB 31.12
Andel bolig	169 665	5 323	174 988
Andel næring	247 953	1 994	249 947
SUM EGENKAPITAL	417 618	7 317	424 935

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,60 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2024	-500 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	236 368	
		-263 632
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-263 632

RESULTATREGNSKAP

Tekst	NÆ7050	BO7050	Sum
DRIFTSINNTEKTER:			
Innkrevde felleskostnader	210 408	1 561 395	1 771 803
Andre inntekter	0	93 582	93 582
SUM DRIFTSINNTEKTER	210 408	1 654 977	1 865 385
DRIFTSKOSTNADER:			
Personalkostnader	-3 769	-8 921	-12 690
Styrehonorar	-26 730	-63 270	-90 000
Revisjonshonorar	-2 264	-5 359	-7 623
Forretningsførerhonorar	-34 355	-81 318	-115 673
Konsulenthonorar	-7 502	-17 757	-25 259
Drift og vedlikehold	-70 025	-553 339	-623 365
Forsikringer	-44 568	-96 813	-141 382
Kommunale avgifter	-2 869	-197 065	-199 934
Energi/fyring	-58	-29 391	-29 449
TV-anlegg/bredbånd	0	-406 385	-406 385
Andre driftskostnader	-17 569	-174 961	-192 529
SUM DRIFTSKOSTNADER	-209 709	-1 634 579	-1 844 288
DRIFTSRESULTAT	699	20 398	21 097
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:			
Finansinntekter	1 295	3 066	4 361
Finanskostnader	0	-18 141	-18 141
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER	1 295	-15 075	-13 780
ÅRSRESULTAT	1 994	5 323	7 317

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Storebrand Forsikring AS med polisenummer 951 11273. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyre, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Se spesielt vedtektenes punkt 5-1,11 som utvider seksjonseiers ansvar ved mislighold av plikten. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Utdrag fra vedtektene vedrørende vedlikeholdsplikt og ansvar

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. Det sammen gjelder fellesarealer det knytter seg enerett til å benytte, jf 3-1.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

- (5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.
- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 9.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 12.04.25

Selskapsnummer: 7050 Selskapsnavn: STRØMMEN ATRIUM SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Frode Krogstad er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Stian Fjeld Myrvold og Pankaj Kaushal er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 93 600.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Forslag fra styret om endring av vedtektene punkt 5-1

Forslag til tillegg til vedtektenes punkt 5-1 godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Forslag fra styret om tillegg til husordensreglene, nytt punkt 3-2

Forslag til tillegg til husordensreglene godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Frode Krogstad

Varamedlem (kun 3 skal velges)

☐ Darlene Celeste Austria

☐ Marita Vold

☐ Pankaj Kaushal



**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 til årsmøte 2025 for STRØMMEN ATRIUM SAMEIE

Organisasjonsnummer: 991483306

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 9. april kl. 09:00 til 12. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 17.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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.

Forslag til vedtak:

Frode Krogstad er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 1119

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 67

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Stian Fjeld Myrvold og Pankaj Kaushal er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 1053

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 133

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 1053

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 133

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 1053

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 133

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 93 600.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 93 600.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 987

Antall stemmer mot vedtaket: 66

Antall blanke stemmer: 133

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Forslag fra styret om endring av vedtektene punkt 5-1

Styret foreslår følgende tillegg til vedtektene punkt 5-1

Alt arbeid som utføres i en seksjon skal utføres av autoriserte fagpersoner og skal kunne dokumenteres.

Forslag til vedtak:

Forslag til tillegg til vedtektenes punkt 5-1 godkjennes.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 921

Antall stemmer mot vedtaket: 198

Antall blanke stemmer: 67

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

7. Forslag fra styret om tillegg til husordensreglene, nytt punkt 3-2

Husordensreglene punkt 3-2 opprettes. Det er ikke lov å montere solceller på leilighetenes fasader.

Punkt 3 blir 3-1

Forslag til vedtak:

Forslag til tillegg til husordensreglene godkjennes.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 1119

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 67

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Frode Krogstad (1052 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Frode Krogstad

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Darlene Celeste Austria (1053 stemmer)

Pankaj Kaushal (1053 stemmer)

Marita Vold (1053 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Darlene Celeste Austria

Pankaj Kaushal

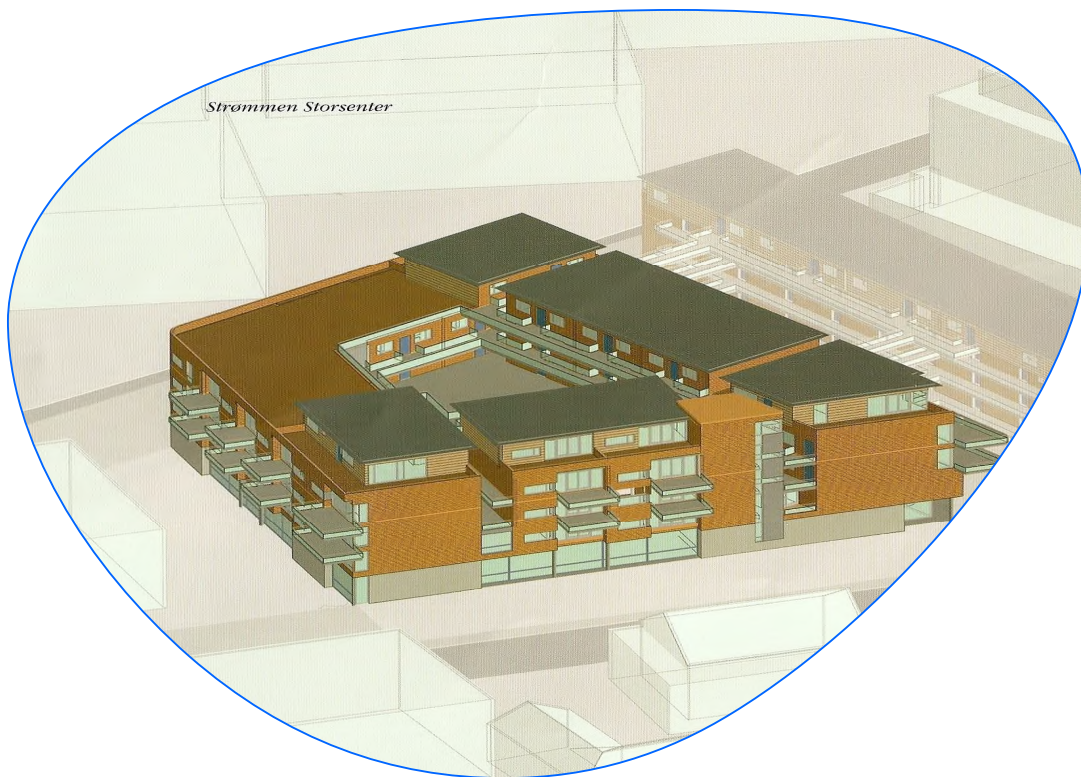
Marita Vold

Protokollen signeres av:

Møteleder: Frode Krogstad

Protokollvitne: Stian Fjeld Myrvold

Protokollvitne: Pankaj Kaushal



HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET STRØMMEN ATRIUM

Vedtatt av styret den 28.06.2007

Revidert 23.04.2012

Revidert 3.4.2019, 7.4.21, 6.4.22, 13.4.23, 9.4.25

Husordensregler for Strømmen Atrium

1 Generelt

Vedtektene for sameiet krever at det til enhver tid skal gjelde spesielle husordensregler. I følge disse vedtekter pålegger det hver seksjonseier å påse at den/de som bebor dennes seksjon overholder husordensreglene.

Husordensreglene tar utgangspunkt i godt naboskap og de skal gi rom for individuell frihet uten at det går på bekostning av naboene.

Beboerne plikter imidlertid å rette seg etter husordensreglene. Skader, feil eller mangler samt brudd på husordensreglene bør i felles interesse omgående rapporteres til styret. Hver sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

Som husordensregler gjelder også de særskilte instruksjoner som til enhver tid er gitt for behandling av teknisk utstyr. Lufting skal skje gjennom ventiler, vinduer eller dører som fører direkte ut i det fri. Beboerne må benytte avtrekkssystemet slik at man unngår sjenerende matlukt som brer seg til andre seksjoner.

2 Fellesarealer

Enhver forurensing av fellesarealer (inngangspartiet, trappeoppganger, korridorer, felles takterrasse og atrium) er forbudt. Ved bruk av felles takterrasse og atrium er hver sameier forpliktet til å rydde etter seg. For øvrig oppfordres enhver til å holde fellesarealene ryddig og i orden.

Fellesarealer må ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander tilhørende beboere. Parkering av barnevogner i nærheten av egen seksjon er tillatt. Barna kan ta med leker når de er i fellesområdene, og ta med seg lekene når de er ferdig. For å unngå ulykker er det ikke tillatt å bruke sykler, sparkesykler eller baller i fellesarealene.

Inngangsdøren, døren ned til garasjen og dører til bod skal alltid være låst. Det må påses at lysene er slukket og dørene låst når man forlater bod arealene.

Døren i branntrappens 1.etg. mellom Atrium og Studio skal **kun** benyttes ved rømning. For øvrig er det tillatt av beboerne å anvende branntrappen til å gå mellom etasjene.

Det pliktes å ta hensyn til beplantninger og utstyr i fellesarealet.

Det er ikke tillatt å slippe uvedkommende inn, og det påhviler enhver sameier/beboer å følge opp hvis ukjent slippes inn.

Det er forbud mot grilling med trekull og tennvæske på alle fellesarealer.

3.1 Varmepumpe

Styret tillater ikke montering av varmepumper i Sameiet. Utedelen er fortsatt stor. Det vil være støyende, spesielt hvis noen sitter ute på balkongen mens naboer bruker aircondition inne. Når oppvarming brukes, vil utedelen ved 5 grader eller kaldere gjennomføre avising. Dette gir mye smeltevann som vil legge seg på balkongen og kan ødelegge betong, armering, konstruksjon.

3.2 Solceller

Det er ikke tillatt å montere solceller på leilighetens fasade

4 Leilighetene og balkonger/terrasser

Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være stille - dette gjelder også korridorer og inngangspartier. Banking, snekring, boring og andre støyende aktiviteter bør kun forekomme mellom kl 08.00 og 22.00. På helligdager og søndager skal det være ro til kl. 12.00.

- Det vil være nulltoleranse for festligheter med støy etter kl 23.00
- Politiet vil bli tilkalt uten forutgående varsel
- Skriftlig varsel vil bli tilsendt de det gjelder, og det vises for øvrig til våre vedtekter når det gjelder behandling av saker.

Sameiet er – og skal fortsatt være – et godt sted å bo. Et sted hvor alle trives sammen og tar hensyn til hverandre.

Balkongene skal ikke under noen omstendighet brukes som lagringsplass for utrangerte møbler, tomflasker, søppel eller annet som ikke naturlig hører hjemme på en balkong.

Seksjonseier plikter å påse at brukere av balkongen ikke kaster sigarettneiper, snus, aske eller søppel ut fra balkongen.

Det er ikke tillat å mate fugler på balkongene eller andre steder på sameiets eiendom.

Søppel skal legges i søppelnedkast eller papirbod. Det er ikke tillat å sette søppel utenfor døren til leiligheten. Selv ikke for et kortere tidspunkt.

Ballspill på fellesområdene er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt å gjøre endringer av balkonger, dører eller vinduer som bryter med gårdens fasade. Det er ikke tillatt å sette opp parabolantennner eller andre utvendige antenner.

Sameie har ved avstemming valgt grå markise duk med type nr. 5173-94. Montasjen skal være enhetlig og lik. Beboerne anmodes å bestille markise fra Scandic Markiser AS, dette for å sikre at oppheng og måten duken blir sydd på blir likt for alle.

Samme farge skal brukes på eventuelle persiennner og screens.

Se vår nettside: <https://www.strommenatrium.no/portfolio-item/markiser-og-persiennner/>

Skal det installeres utelampe(r) på balkonger/terrasser, skal følgende lampetype benyttes; Unilamp Core Up/Down 2x6W GU10 Sølv [DATAARK](#) (Tidligere og nå utgått modell:Wachilt 700 veggglampe i rustfritt stål med el.nr. 3139128)

Kontakt styret for bestilling [HER](#)

Det er forbud mot grilling med trekull og tennvæske på alle balkonger/terrasse.

5 Bil og parkering

De leilighetene som har parkeringsplass i kjelleren, skal benytte denne til all parkering. Det gjelder også korttidsparkering.

Det pålegges beboerne å vise hensyn og forsiktighet under kjøring i parkeringsetasjen og tilstøtende områder. Unødvendig tomgangskjøring, rusing av bilmotorer, bruk av horn osv. må unngås. Egen garasjeplass må holdes ren og ryddig.

Av sikkerhetshensyn er lek og unødig opphold i parkeringsanlegget forbudt.

6 Avfall

Avfallet skal sorteres etter vanlige regler i Skedsmo kommune.

Restavfall skal pakkes i plast bærepose og kastes i avfallssjakt utenfor inngangsdøren. Alt som skal kastes i avfallssjakten må være mindre enn nedkasthullet. Det er ikke lov å presse inn ting som kan bli sittende fast i nedkastet. Det skal være rent og ryddig rundt nedkastet. Mister en avfall, skal det plukkes opp. Matavfall skal kun kastes i grønne poser.

Papir og papp skal kastes i papircontainer, men ikke isopor. Pappesker skal brettes sammen.

Farlig avfall skal kastes i de røde boksene som hver enkelt har selv. De som ikke har egen rød boks kan benytte boksene som er plassert i garasjen.

7 Husdyr

Husdyr er i utgangspunktet forbudt.

I særskilte tilfeller, som for eksempel ledehunder, kan det godkjennes etter skriftlig søknad til Styret og behandling av saken.

Ved en eventuell godkjenning forutsettes det at følgende regler etterleves.

- Husdyr må ikke etterlates i leiligheten hvis de ikke er trent opp til dette uten å bråke.
- Tilfredsstillende hygiene/renhold må ivaretas.
- Lufting må ikke foregå i fellesarealet, heller ikke utenfor inngangspartier eller innendørs. Dyrenes etterlatenskaper skal fjernes.
- Hunder må holdes i bånd ved ferdsel på fellesarealene.

Eieren er ansvarlig for at reglene følges. Ved overtredelse, som på tross av skriftlig påtale fra styret, gjentas, kan husdyret forlanges fjernet innen 1 måned. For øvrig må husdyrene holdes i overensstemmelse med norsk lov.

Se også <https://www.strommenatrium.no/portfolio-item/husdyr/>

8 Eierskifte/utleie

Beboere som selger eller leier ut sin leilighet plikter på forhånd å melde dette til styret.

Navneskilt på boenhetens postkasser må til enhver tid være oppdatert med riktige navn.

For øvrig vises det til utleieregler på vår nettside: <https://www.strommenatrium.no/portfolio-item/utleieregler/>

9 Klager

Klager som ønskes behandlet av sameiet bes innlevert skriftlig til styret.

Vedtekter for Strømmen Parkeringssameie

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 17.10.2011.

**Endret på ekstraordinært sameiermøte 29.08.2013, ordinære sameiermøter
5.4 2017, 4.4 2018 og 6.4.22.**

1.0 Bakgrunn og formål.

Org.nr. 995190443 Strømmen Parkeringssameiet (heretter eiendommen) omfatter Gnr. 77, bnr.65 Snr.1 og Gnr.77, bnr.65 Snr.1 0231 Skedsmo kommune. Sameiet er opprettet som et tingrettslig sameie og består av henholdsvis 57 og 16 parkeringsplasser.

Parkeringsplassene er nummererte og oppmerket på kart inntatt som vedlegg 1.

Sameiet skal tjene som parkeringsareal for eierseksjonssameie Strømmen Atrium, Strømsveien 55 og Borettslaget Strømmen Studio, Strømsveien 57 i Skedsmo Kommune.

Eiendommen skal være i sameie mellom sameierne.

2.0 Sameierandeler

Sameiet består av totalt 73 andeler. Nevneren i sameierbrøken tilsvarer dermed antall parkeringsplasser på eiendommen.

Andelene i eiendommen er fordelt som angitt i vedlegg 1 inntatt ovenfor.

3.0 Faktisk råderett over eiendommen

Hver sameieandel gir eksklusiv rett til bruk av 1-en parkeringsplass. Sameierene fremgår ved å sammenholde vedlegg 1 og vedlegg 2 (eierliste). Kartet angir dermed en bruksdeling hvor hver enkelt av sameierne har fått tildelt en bestemt parkeringsplass. Det er ikke anledning til å kreve refordeling av parkeringsplassene uavhengig av hvor lang tid som er gått.

Hver av sameierne har rett til nødvendig adkomstrett til sin parkeringsplass via omkringliggende kjøreveier.

Parkeringsplassene skal brukes slik det følger av sameierlovens §3 og 8 første ledd. Innenfor lovens rammer kan det fastsettes vedtekter om den nærmere bruken av parkeringsplassene.

Skader på eiendommen skal erstattes av den av sameierne som har forårsaket skaden, i den utstrekning skaden ikke skyldes forhold utenfor vedkommendes rimelige kontroll. Ved utleie av parkeringsplass har utleier ansvar for leietakers handlinger.

4.0 Rettslig råderett over eiendommen

Sameieandel i eiendommen herunder bruksrett til parkeringsplass, kan kun leies ut, lånes ut

eller overdras til seksjonseiere eller andelshavere i boligeiendommen eller næringsdelen. Utleie, utlån eller overdragelse krever ikke samtykke fra de andre sameierne.

Ved utleie eller utlån er seksjonseier eller andelshaver ansvarlig for å velge gode leie- eller lånetagere, og det påhviler et ansvar for at disse kan innordne seg Sameienes gjeldende regler. Det skal sendes informasjon om leie- eller låntager til styret før oppstart.

Se vår nettside for ytterligere informasjon: <https://www.strommenatrium.no/portfolio-item/utleieregler/>

En seksjonseier eller andelshaver i boligeiendommen, eller næringsdelen kan ha en eller flere sameieandeler i eiendommen. Sameielovens bestemmelser om forkjøpsrett gjelder ikke for eiendommen.

5.0 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

Strømmen Parkeringssameie har avtale med Ohmia Charging når det gjelder lading av elbiler.

Infrastrukturen er lagt opp til alle parkeringsplassene, og med vårt strøminntak på 400Volt kan det lades med opp til 22KWt pr bil (110km pr time). Den totale ladekapasiteten vil styres automatisk i forhold til hvor mange biler som til enhver tid lades. Ved bestilling av ladeabonnement betaler eier/leier et etableringsgebyr og får så tilsendt en Easee-lader som enkelt kobles til ladepunktet. Den månedlige, avtalte fakturasummen inneholder strømpris inklusive avgifter, forsikring, lader, administrasjon samt garanti og service.

Se vår nettside for ytterligere informasjon: <https://www.strommenatrium.no/portfolio-item/elbil-og-lading/>

6.0 Vedtak om styring og utnyttning

Sameierne kan fatte flertallsvedtak om styring og utnyttning i henhold til sameieloven §4-7.

Sameiet skal ha et styre som skal forestå den alminnelige forvaltningen av sameiet for eiendommen. Styret skal bestå av minimum 1 styremedlem fra Strømmen Studio Borettslag, og resterende styremedlemmer skal bestå av styremedlemmer i Strømmen Atrium Sameie. Om ikke medlemmene av dette styret påtar seg vervet som styre i sameiet for eiendommen skal det velges et separat styre for sameiet. Dette styret velges ved flertallsvedtak.

Styret ansetter forretningsfører og revisor for sameiet, og fastsetter fellesutgifter i samråd med denne.

Sameiets vedtekter vedtas og endres av sameierne med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

7.0 Vedlikehold og oppgraderinger

Parkeringssameiet skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde bruksenhetene (seksjon nr 1) med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slik at det ikke oppstår skade eller

ulempe for de andre sameierne i Strømmen Atrium Sameie og Strømmen Studio Borettslag. Det samme gjelder fellesarealer det knytter seg enerett til å benytte

Sameiets styre skal sørge for tilfredsstillende vedlikehold og drift av eiendommen, og sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal herunder påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet gjennom forretningsfører, slik at man unngår at kreditorene gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser.

Styret skal sørge for innkreving av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene hos sameierne gjennom forretningsføreren.

Beslutninger om oppgradering av eiendommen treffes ved enstemmighet. Med oppgradering menes fornyelser som ikke må anses som vanlig eller nødvendig vedlikehold.

8.0 Fordeling kostnader i Strømmen Atrium Sameie

8.1 Definisjon

Kostnader med Strømmen Atrium Sameie som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet anses som felleskostnader.

8.2 Prinsipper

Strømmen Atrium Sameie består av en garasjeseksjon (snr 1 med sameiebrøk 1215/6313), en næringsseksjon (snr 2 med sameiebrøk 1515/6313) og 55 boligseksjoner (snr 3 til 57 med samlet sameiebrøk på 3583/6313). Kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles mellom disse seksjonene etter prinsippene beskrevet nedenfor.

Næringsseksjonen, garasjeseksjonen og boligseksjonene (boligdelen) har egne innganger og er klart adskilt fra hverandre. Næringsseksjonen svarer ikke for kostnader direkte relatert til garasjeseksjonen eller boligdelen, garasjeseksjonen svarer ikke for kostnader direkte relatert til næringsseksjonen eller boligdelen, mens boligdelen ikke svarer for kostnader direkte relatert til nærings- eller garasjeseksjonen.

8.3 Som direkte boligrelaterte kostnader anses bl a kostnader i boligdelen til:

- Renhold av fellesarealer
- Heis
- Ventilasjon
- Brannsikringstiltak
- Takterrasse
- Kabel-tv og bredbånd.
- Porttelefon
- Vaktmestertjenester
- Renovasjonsavgift
- Drift og vedlikehold elektro (bl a strøm til oppvarming, belysning, heis og ventilasjon)
- Drift og vedlikehold VVS
- Vann og avløpsavgift
- Vedlikehold og utskifting av vinduer, dører og låser

Kostnader direkte relatert til boligseksjonene fordeles på disse etter brøken 3583/3583 som er lik summen boligseksjonenes sameiebrøker. Kostnadene fordeles på boligseksjonene etter telleren i den enkelte seksjons sameiebrøk.

8.4 Som direkte næringsrelaterte kostnader anses blant annet kostnader i til:

- Renhold
- Ventilasjon
- Brannsikringstiltak
- Kostnader brannalarm deles likt mellom nærings- og garasjeeksjon
- Egne vaktmestertjenester
- Renovasjonsavgift
- Drift og vedlikehold elektro
- Drift og vedlikehold VVS
- Vann og avløpsavgift (belastes etter vannmåler)
- Vedlikehold av fasade i 1. etasje
- Vedlikehold og utskifting av dører, vinduer og låser i næringslokalene. Kostnadene betales i utgangspunktet direkte av næringsseksjonen. De av kostnadene som betales av sameiet innkreves gjennom næringsseksjonens felleskostnader.

8.5 Som direkte garasjerelaterte kostnader anses bl a kostnader til:

- Renhold
- Ventilasjon
- Brannsikringstiltak
- Kostnader brannalarm deles likt mellom nærings- og garasjeeksjon
- Drift og vedlikehold av port
- Strøsand og eventuell måking av oppkjørsel
- Drift og vedlikehold elektro
- Drift, styring og vedlikehold av eget tingsrettslig sameie (garasjeeksjonen)

8.6 Kostnader fordelt etter spesielt fastsatt brøk eller andre prinsipper:

- Honorarer til styre, forretningsfører, revisor og felles konsulenter; samt andre løpende driftskostnader til møter, kurs, avdelingsregnskap, lokalleie til sameiermøte, kontorkostnader, porto og lignende fordeles på nærings- og boligseksjonene etter brøken 5098/5098 som er lik summen næringsseksjonen og boligseksjonenes sameiebrøker. Kostnadene fordeles på seksjonene etter telleren i den enkelte seksjons sameiebrøk.
- Bygningsforsikring fordeles på boligdelen, næringsseksjonen og garasjeeksjonen iht forsikringsselskapets premiespesifikasjon.
- 1/5 av kostnader til renhold av inngangsparti og tekniske rom fordeles på nærings- og boligseksjonene etter brøken 5098/5098 og etter telleren i den enkelte seksjons sameiebrøk.
- Næringsseksjonen skal bære 1 % av boligdelens vann- og avløpsavgift.
- Næringsseksjonen skal bære 0.2 % av boligdelens kostnader til elektrisk energi og vedlikehold utskifting av felles lampepunkter

8.7 Kostnader fordelt etter sameiebrøk:

Strømmen Atriums Sameiets øvrige felleskostnader fordeles mellom alle seksjonene etter sameiebrøk. Inn under denne restkategori går bl a drift og vedlikehold av selve byggningskonstruksjonen med tak, yttervegger, grunnmur og drenering.

8.8 Betaling

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Avsetninger til vedlikeholdsfond vedtas av sameiermøtet.

9.0 Felleskostnader

Parkeringsanleggets andel av felleskostnader skal deles på sameierne etter deres andel i sameiet slik det følger av sameielovens §9 første punktum. Slike fellesutgifter kan kreves inn ved innbetaling av forskudd, i samsvar med vedtektene.

10.0 Heftelser

Pantsettelse av eiendommen kan ikke skje utover verdien av den enkeltes andel. Sameierne har gjensidig rett til å nekte samtykke til pantsettelse der det foreligger saklig grunn for dette.

Ovenfor utenforstående er sameierne bare ansvarlig for sin forholdsmessige andel av pådratt gjeld for sameiet.

11.0 Årsmøte

Styret skal varsle sameierne 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 tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett i henhold til sin sameiebrøk.

En sameier kan være representert ved fullmektig som er gitt skriftlig fullmakt.

På årsmøtet behandles følgende saker:

- 1 Konstituering
- 2 Styrets årsberetning/årsrapport..
- 3 Revidert regnskap.
- 4 Forslag til budsjett med vedlikeholdsprogram for neste år.
- 5 Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Saker som behandles under posten eventuelt, skal gjøres kjent i innkallelsen. Saker som ønskes behandlet under denne post, må være meddelt styret 14 dager før årsmøtet.

Styret kan etter fullmakt fra årsmøtet ansette vaktmester.

12.0 Kameraovervåking

Sameiet overvåkes av kamera og styret har anledning til å vurdere / justere overvåkning slik at den til enhver tid gir den nødvendige trygghet og forbygger kriminalitet. All overvåkning skal være i samsvar med Datatilsynets krav/ retningslinjer.

13.0 Tvisteløsning

Eventuelle tvister i forbindelse med sameieforholdet skal avgjøres ved voldgift, hvor partene oppnevner hver sin representant og Justitiarius i Skedsmo oppnevner formannen.

Formannen skal ha kompetanse som dommer. En eventuell voldgiftssak skal gjennomføres etter bestemmelsene i tvistemålslovens kapittel 32.

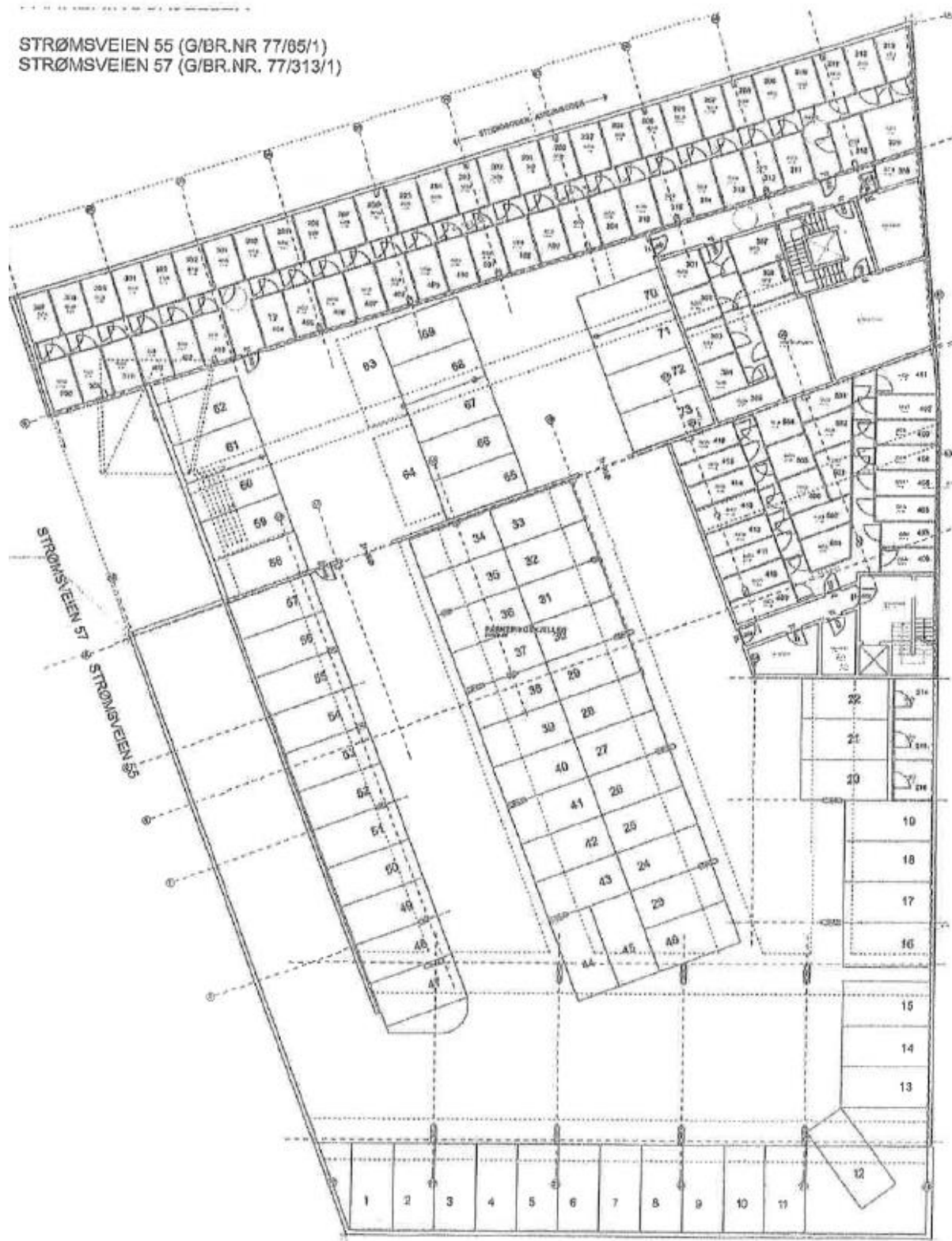
14.0 Bilag

Vedlegg 1: Skisse som viser arealer med enerett
for bruk for andelseierne.

Vedlegg 2: Navneliste over andelseiere.

VEDHEB 1

STRØMSVEIEN 55 (G/BR.NR 77/05/1)
STRØMSVEIEN 57 (G/BR.NR. 77/313/1)



Eierliste parkeringsplasser i Strømmen parkeringssameie (7134)

Pr.15.08.2013

Leil/sek.	Plassnr.	Klokke	Navn	Leil/sek.	Plassnr.	Klokke	Navn
201-18	6	1	Rah	308-27	54	24	Mathiesen
201-18	57	1	Rah	309-26	55	25	Klemo
202-17	7	2	Nilsen /Vold	310-25	56	26	Hønsen
203-16	8	3	Enger	311-24	70	27	Ormstad
204-15	9	4	Ud Tabassum	312-23	1	28	Gjestad
205-14	10	5	Austria /Facun	313-22	2	29	Sommerseth
206-13	11	6	Bergestad	314-21	3	30	Verdal
207-12	12	7	Nguyen	315-20	4	31	Sidhu
208-11	13	8	Hau (502 S)	316-19	5	32	Arstad
209-10	14	9	Kasiri	401-50	28	33	Johansen
210-9	15	10	Olsen	402-49	29	34	Knatten
211-8	16	11	Haugen	403-48	67	35	Vollaløkken
212-7	17	12	Kolstad (301)	403-48	30	35	Pedersen
213-6	18	13	Sadhge	404-47	31	36	Eliassen
214-5	22	14	Rah	405-46	32	37	Haugen
215-4	21	15	Kermanshani/Almassy	406-45	33	38	Kristensen
216-3	20	16	Chrisnthar	407-44	34	39	Jan Furuseth
301-34	66	17	Andersen	408-43	35	40	Skåråsberget
302-33	69	18	Hølvold Andreassen	409-42	36	41	Møllevik
303-32	49	19	Rogne	409-42	62	41	Dokken
304-31	50	20	Nyberget	410-41	59	42	Næss
305-30	19	21	Johnsrud,Randi	411-40	38	43	Hansen
305-30	51	21	Johnsrud,Tore	412-39	39	44	Smedbøle
306-29	52	22	Ibrhaim / Toumas	413-38	40	45	Aasen
306-29	48	22	Ibrahim /Toumas	414-37	41	46	Johnsrud, Eva (308S)
307-28	53	23	Kristiansen	415-36	42	47	Duong/Diep
501-57	44	49	Krogstad /Martinsen	416-35	43	48	Madsen
502-57	45	50	Martinsen	504 S	60+61		Per Poulsen
503-56	23	51	Eriksen	407 S	71		Kjetil D. Gulbrandsen
504-55	24	52	Lindgård	Ingen	63+72		Løvås (305 S,63)
505-54	25	53	Hildre	203 S	65+68		Vu Nguyen
506-53	26	54	Johansen	408 S	64		Dinh Nguyen
507-52	27	55	Nilsen		37		Strømsveien 55 A a/s
508-51	46	56	Uggerud		47		Strømsveien 55 A a/s
					58		Strømsveien 55 A a/s
					73		Strømsveien 55 A a/s

Leil.207 park.pl.12 Nguyen,direktør Hauges vei 21 2010 Strømmen

Leil.315 park.pl.4 Sidhu, Vestbygt.14 A 2003 Lillestrøm

Leil.308 park.pl.54 Mathiesen,Lerdalsgt.2 2010 Strømmen

Leil.416 park.pl.43 Madsen,Bassengveien 14 1929 Auli

Leil.208 park.pl. 13 Thu Na Tran Hau,Odvar Solbergsvei 8 0970 Oslo

Leil.209,plass.14,Kasiri,Sønnavn.66,1476 Rasta

Leil.501, f plass 44 ,Krogstad,Holmsens v.17,2010 Strømmen

Leil.502, f plass 45,Krogstad Martinsen,Holmsens v.17,2010 Strømmen

Plass 63+72 Kjetil Løvaas,Gamleveien 14,3442 Hyggen

Plass 71,Kjetil D.Gulbrandsen,Jon Lilletuns vei 23,4879 Grimstad

Plass,37+47+58+73,Strømsveien 55 AS,Postboks 6993 St.Olavs pl.0130 Oslo

VEDTEKTER

for

Strømmen Atrium Sameie org. nr. 991 483 306

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet. I forbindelse med ikrafttredelse av ny eierseksjonslov 01.01.2018 er det utarbeidet nye vedtekter tilpasset ny lov. Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 04.04.2018 med endringer 3.4.2019, 7.4.2021 og 6.4.22, 9.4.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn, opprettelse og formål

(1) Sameiets navn er Strømmen Atrium Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 29.11.2005.

(2) Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 57 seksjoner, 55 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 77, bnr. 65 i Skedsmo kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som «seksjonene») som fremgår av seksjoneringsøknaden med situasjonsplan og plantegninger.

Seksjon nr 1 er en næringsseksjon som inneholder et parkeringsanlegg med boder.

Seksjon nr 2 er en ordinær næringsseksjon. Det skal drives dagligvareforretning i 1. etasje.

Seksjon nr 3-57 er boligseksjoner.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang, slik som angitt i seksjoneringsøknaden.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter (inkl. tilleggsareal) er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

(2) Til hver seksjon er det fastsatt en sameierbrøk basert på den enkelte seksjonenes bruttoareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med tilleggsareal og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene, samt til reseksjonering innen lovens rammer.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr. Ved manglende registrering kan styret kreve et gebyr til dekning av ekstraarbeid.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjon nr 2 (næringsseksjonen) skal ha enerett til å disponere utomhusarealer på bakkeplan på naboeiendom gnr 77 bnr 313. Arealene fremgår av **vedlegg 1**.

Næringsseksjonen skal i tilknytning til lovlig virksomhet i sin seksjon ha rett til å sette opp faste skilt og andre profileringsanordninger på fasader som er tilstøtende til disse lokalene, dersom inngrepet har nødvendige offentlige tillatelser, og for øvrig ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere

For næringsseksjonen skal gjelde alminnelige åpningstider i hht. offentlige normer godkjent av Skedsmo kommune til enhver tid.

(6) Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), endring av utvendige farger, oppsetting av markiser etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene. Det er ikke tillatt med indre forandringer som er i strid med offentligrettslige regler eller som endrer/påvirker bærende konstruksjoner.

(7) Boligseksjonene har sammen evigvarende enerett til å disponere de arealer som fremgår av **vedlegg 2 og 3** som blant annet består av atrium og takterrasse, jf. Eiersl § 25, 5 ledd. Også boligene i gnr 77 bnr 313 har rett til å bruke takterrassen, se tinglyst erklæring **vedlegg 4**.

Endring i etablerte evigvarende eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Det er ikke tillatt med dyrehold. Dette gjelder likevel ikke dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkeringsplasser

4-1 Organisering

Seksjon nr 1 er en næringsseksjon som inneholder et parkeringsanlegg med boder.

4-2 Utleie, utlån og overdragelse

Rette til utleie, utlån og overdragelse av parkeringsplasser i parkeringsanlegget følger av vedtektene for Strømmen Parkeringssameie

4-3 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) Strømmen Parkeringssameie har avtale med Ohmia Charging når det gjelder lading av elbiler. Infrastrukturen er lagt opp til alle parkeringsplassene, og med vårt strøminntak på 400Volt kan det lades med opp til 22KWt pr bil (110km pr time). Den totale ladekapasiteten vil styres automatisk i forhold til hvor mange biler som til enhver tid lades.

(2) Ved bestilling av ladeabonnement betaler eier/leier et etableringsgebyr og får så tilsendt en Easee-lader som enkelt kobles til ladepunktet. Den månedlige, avtalte fakturasummen inneholder strømpris inklusive avgifter, forsikring, lader, administrasjon samt garanti og service.

Se vår nettside for ytterligere informasjon: <https://www.strommenatrium.no/portfolio-item/elbil-og-lading/>

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. Det samme gjelder fellesarealer det knytter seg enerett til å benytte, jf 3-1. Alt arbeid som utføres i egen seksjon skal utføres av autorisert fagperson og skal kunne dokumenteres.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene, se nedenfor.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Prinsipper
Eiendommen består av:

- en garasjeseksjon (snr 1 med sameiebrøk 1215/6313),
- en næringsseksjon (snr 2 med sameiebrøk 1515/6313) og
- 55 boligseksjoner (snr 3 til 57 med samlet sameiebrøk på 3583/6313).

Kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles mellom disse seksjonene etter prinsippene beskrevet nedenfor.

Næringsseksjonen, garasjeseksjonen og boligseksjonene (boligdelen) har egne innganger og er klart adskilt fra hverandre. Næringsseksjonen svarer ikke for kostnader direkte relatert til garasjeseksjonen eller boligdelen, garasjeseksjonen svarer ikke for kostnader direkte relatert til næringsseksjonen eller boligdelen, mens boligdelen ikke svarer for kostnader direkte relatert til nærings- eller garasjeseksjonen.

(5) Som direkte boligrelaterte kostnader anses bl a kostnader i boligdelen til:

- Renhold av fellesarealer
- Heis
- Ventilasjon
- Brannsikringstiltak
- Takterasse
- Kabel-tv og bredbånd.
- Porttelefon
- Vaktmestertjenester
- Renovasjonsavgift
- Drift og vedlikehold elektro (bl a strøm til oppvarming, belysning, heis og ventilasjon)
- Drift og vedlikehold VVS
- Vann og avløpsavgift
- Vedlikehold og utskifting av vinduer, dører og låser

Kostnader direkte relatert til boligseksjonene fordeles på disse etter brøken 3583/3583 som er lik summen boligseksjonenes sameiebrøker. Kostnadene fordeles på boligseksjonene etter telleren i den enkelte seksjons sameiebrøk.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd fordeles med en lik andel per tilknyttet seksjon.

(6) Som direkte næringsrelaterte kostnader anses blant annet kostnader i til:

- Renhold
- Ventilasjon
- Brannsikringstiltak
- Kostnader brannalarm deles likt mellom nærings- og garasjeseksjon
- Egne vaktmestertjenester
- Renovasjonsavgift
- Drift og vedlikehold elektro
- Drift og vedlikehold VVS
- Vann og avløpsavgift (belastes etter vannmåler)
- Vedlikehold av fasade i 1. etasje
- Vedlikehold og utskifting av dører, vinduer og låser i næringslokalene. Kostnadene betales i utgangspunktet direkte av næringsseksjonen. De av kostnadene som betales av sameiet innkreves gjennom næringsseksjonens felleskostnader.

(7) Som direkte garasjerelaterte kostnader anses bl a kostnader til:

- Renhold
- Ventilasjon
- Brannsikringstiltak
- Kostnader brannalarm deles likt mellom nærings- og garasjeseksjon
- Drift og vedlikehold av port
- Strøsand og eventuell måking av oppkjørsel
- Drift og vedlikehold elektro
- Drift, styring og vedlikehold av eget tingsrettslig sameie (garasjeseksjonen)

(8) Kostnader fordelt etter spesielt fastsatt brøk eller andre prinsipper:

- Honorarer til styre, forretningsfører, revisor og felles konsulenter; samt andre løpende driftskostnader til møter, kurs, avdelingsregnskap, lokalleie til sameiermøte, kontorkostnader, porto og lignende fordeles på nærings- og boligseksjonene etter brøken 5098/5098 som er lik summen næringsseksjonen og boligseksjonenes sameiebrøker. Kostnadene fordeles på seksjonene etter telleren i den enkelte seksjons sameiebrøk.
- Bygningsforsikring fordeles på boligdelen, næringsseksjonen og garasjeseksjonen iht forsikringsselskapets premiespesifikasjon.
- 1/5 av kostnader til renhold av inngangsparti og tekniske rom fordeles på nærings- og boligseksjonene etter brøken 5098/5098 og etter telleren i den enkelte seksjons sameiebrøk.
- Næringsseksjonen skal bære 1 % av boligdelens vann- og avløpsavgift.
- Næringsseksjonen skal bære 0.2 % av boligdelens kostnader til elektrisk energi og vedlikehold utskifting av felles lampepunkter

(9) Kostnader fordelt etter sameiebrøk:

Sameiets øvrige felleskostnader fordeles mellom alle seksjonene etter sameierbrøk. Inn under denne restkategori går bl a drift og vedlikehold av selve bygningskonstruksjonen med tak, yttervegger, grunnmur og drenering.

(10) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle

ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og tre andre medlemmer. Det kan velges inntil 4 varamedlemmer. Minst to av styremedlemmene skal være fra boligseksjonen.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- Konstituering
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett etter sameierbrøk. Ved avstemming regnes flertallet etter sameiebrøken.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61. Ved bytte av forretningsfører skal byttet godkjennes av sameiermøtet.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- e) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- f) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Kameraovervåking

Det er installert kameraovervåking ved postkassen i inngangspartiet for å sikre området, bygget og beboerne mot hæverk og innbrudd.

11-4 Endringer i vedtektene

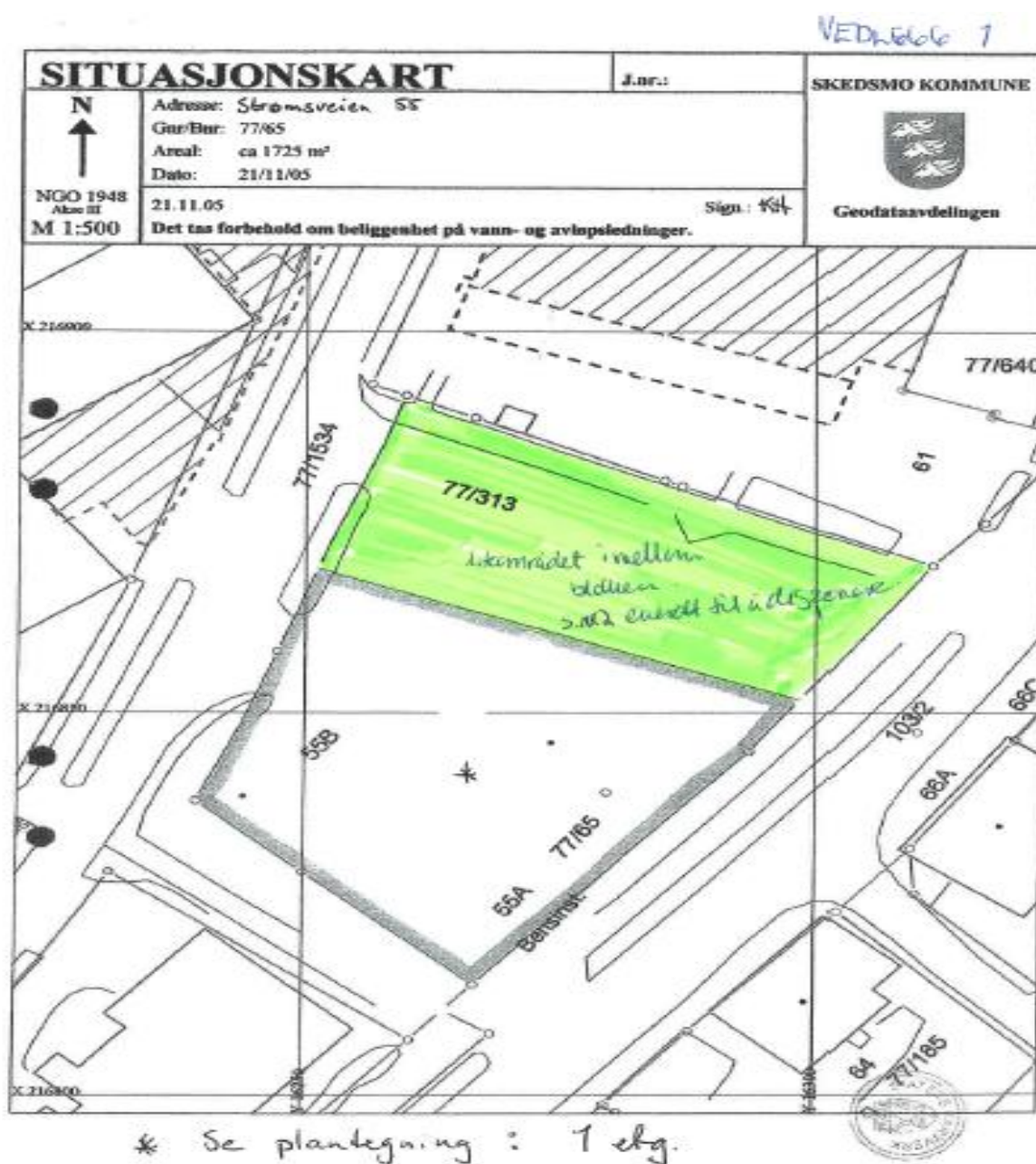
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-5 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Vedlegg:

1. Areal på gnr 77 bnr 313 som benyttes av snr 2
2. Areal i atrium som disponeres eksklusivt av snr 3-58 (boligseksjonene)
3. Areal på tak som disponeres eksklusivt av snr 3-58 (boligseksjonene)
4. Erklæring gnr 77 bnr 313 rett til bruk av takterrasse



Vedlegg 2



VEDHØV 3



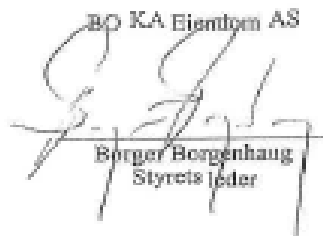
ERKLÆRING

I forbindelse med at eiendommene gnr 77 bnr 65 og gnr 77 bnr 313 i Skedsmo kommune ("Eiendommene") er under seksjonering, avgir herved undertegnede, BO KA Eiendom AS, org nr 986 597 220, eier av Eiendommene, følgende erklæring:

1. Eiendommene skal ha felles adkomst, herunder til respektive boder og parkeringsareal (men dette punkt gir ikke rett til bruk av bod og parkeringsareal). Adkomstretten omfatter også rett til å bruke fellesareal på bakkeplan på gnr 77 bnr 313 inn mot grensen til gnr 77 bnr 65.
2. Gnr 77 bnr 65 skal ha rett til bruk av boder på gnr 77 bnr 313 slik disse fordeles i henhold til seksjoneringsbegjæring nevnt innledningsvis.
3. Gnr 77 bnr 313 skal ha rett til å bruke takterrasse i 5. etasje på den bygning som er planlagt oppført på bnr 65 på lik linje med beboere på sistnevnte eiendom. Kostnader til vedlikehold av takterrasse og adkomstvei skal deles mellom Eiendommene i henhold til størrelsen på Eiendommenes respektive boligareal.
4. Det skal ikke betales vederlag for de rettigheter og forpliktelser som følger av denne erklæringen ut over det som følger av erklæringen selv.
5. Denne erklæringen er ikke tidsbegrenset og den vil hvile som en servitut på Eiendommene uavhengig av eierforhold.
6. Denne erklæring skal tinglyses på gnr 77 bnr 65 og bnr 313 i Skedsmo kommune.

Oslo, 12. oktober 2005

BO KA Eiendom AS


Birger Borgenhaug
Styrets leder

Undertegnede, som rettighetshaver etter disposisjonsfullmakt av 2. juni 2004 og 14. juni 2004 og innehaver av rådighetsperre, samtykker herved til tinglysing av ovennevnte erklæring.

Oslo, 17. oktober 2005



Håvard Hollebust
Advokat



104741-823-0040 erklæring 2005-10-04


Eva Ruud

SKEDSMO KOMMUNETeknisk sektor
Byggesaksavdelingen**POSTADRESSE**

Postboks 313 2001 Lillestrøm

SENTRALBORD

66 93 80 00

BESØKSADRESSE

Jonas Lies gate 18 Lillestrøm

TELEFAX

66 93 85 90

**SKEDSMO
KOMMUNE**AS Realbygg
Postboks 233 Alnabru
0614 OSLO
Att. John Arild Haugen**DERES REF:****VÅR REF:**

2011/5710

SAKSBEHANDLER:

Johnny Ekse, 66938429

DATO:

24.08.2011

Saksnr.:2011/5710**Vedtaksnr.(DS):11/711****Ferdigattest - Nybygg boligblokk (bolig/næring) - gnr 77 bnr 65, 313 - Strømsveien 55, 57, 59 og Støperiveien 14, 18****VEDTAK****Ferdigattest**

Etter plan- og bygningsloven § 99

Tiltakstype, bygningstype og tiltaksadresse

Nybygg boligblokk (bolig/næring), Strømsveien 55, 57, 59 og Støperiveien 14, 18, 2010 Strømmen

Opprinnelig adresse: Strømsveien 55 A + B

Gnr: 77	Bnr: 65, 313	Festenr:	Seksjonsnr:
BRA: 9080 m ²			
Vedtaksnr.	Vedtaksdato	Vedtak	
DS 04/460	28.09.04	Rammetillatelse	
DS 05/596	20.09.05	Igangsettingstillatelse etappe 1, riving	
DS 05/711	01.11.05	Igangsettingstillatelse etappe 2.1, grave- og spuntarbeider	
PS 05/137	14.12.05	HUT, Estetisk utforming og utomhusplan	
DS 05/830	16.12.05	Igangsettingstillatelse etappe 2.2, fundamentarbeider	
DS 06/030	25.01.06	Endringstillatelse	
DS 06/034	25.01.06	Igangsettingstillatelse etappe 3, råbygg	
DS 06/368	24.07.06	Igangsettingstillatelse etappe 4, resterende arbeider	
	08.02.07	Midlertidig brukstillatelse, 1. etg. og p-kjeller	
	12.02.07	Midlertidig brukstillatelse, leiligheter Atrium	
	14.03.07	Midlertidig brukstillatelse, "Studiobygget"	

EPOSTADRESSE

postmottak@skedsmo.kommune.no

HJEMMESIDE

www.skedsmo.kommune.no

ORGANISASJONSNR

938 275 130

BANKGIRO

7101.05.02572

Løpenr :49793/2011 Side 1 av 2

Merknader:

- Tidligere saksnr. 2004/3135
- Ferdigattest gis på grunnlag av kontrollerklæringer og i henhold til anmodning fra AS Realbygg, datert 09.08.11, og tilleggsk dokumentasjon sist mottatt 24.08.11.

Opplysning om klageadgang:

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus innen tre uker fra mottakelsen av dette vedtak, jf. forvaltningslovens Kap. 6 og plan- og bygningslovens § 1-9. Klagen sendes Skedsmo kommune, teknisk sektor, byggesaksavdelingen, Pb. 313, 2001 Lillestrøm. Klagen vil bli behandlet av Skedsmo kommune. Dersom vedtaket opprettholdes sendes saken til Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse. I henhold til forvaltningslovens § 18 jf. § 19 har de som er part adgang til sakens dokumenter. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Med hilsen

Johnny Ekse
overingeniør

Godkjent og ekspedert uten underskrift

SKEDSMO KOMMUNE

- møtestedet på Romerike

Teknisk sektor

Byggesaksavdelingen

Kiwi 418 Strømmen
Strømsveien 55

2010 STRØMMEN

Deres ref:

Vår ref:

2008/6884-14

Saksbehandler:

Johnny Ekse, 66938429

Arkivkode:

77/65

Dato:

12.05.2009

Vedtaksnr. delegert sak (DS): 09/313

VEDTAK

Ferdigattest

Etter plan- og bygningsloven § 99

Tiltakstype, bygningstype og tiltaksadresse

Endring av bygg – oppdeling (varehandel Kiwi), Strømsveien 55, 2010 STRØMMEN

Gnr: 77

Bnr: 65

Festenr:

Seksjonsnr:

BRA: Ingen endring

Vedtaksnr.	Vedtaksdato	Vedtak
08/1096	23.12.08	Tillatelse til tiltak (ramme- og igangsettingstillatelse) for fasade- og innvendig endring varehandel Kiwi
09/002	02.01.09	Midlertidig brukstillatelse

Merknader:

- Ferdigattest gis på grunnlag av kontrollerklæringer og i henhold til anmodning fra Stener Sørensen AS, datert 08.05.09.

Opplysning om klageadgang:

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus innen tre uker fra mottakelsen av dette vedtak, jf. Forvaltningslovens Kap. 6 og Plan- og bygningslovens § 15. Klagen sendes Skedsmo kommune, Teknisk sektor, Byggesaksavdelingen, Pb. 313, 2001 Lillestrøm. Klagen vil bli behandlet av Skedsmo kommune. Dersom vedtaket opprettholdes sendes saken til Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse. I henhold til Forvaltningslovens § 18 jf. § 19 har de som er part adgang til sakens dokumenter. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Med hilsen

Johnny Ekse
overingeniør

Kopi til

Ansvarlig søker

Siv.ing Stener Sørensen AS, Pb 2125 Strømsø, 3003 DRAMMEN

Postadresse:	Pb 313, 2001 Lillestrøm	E-postadresse:	skedsmo.kommune@skedsmo.kommune.no
Besøksadresse:	Jonas Lies gate 18, 2001 Lillestrøm	Hjemmeside:	www.skedsmo.kommune.no
Telefon:	66 93 80 00	Organisasjonsnr:	938 275 130
Telefaks:	66 93 85 90	Bankgiro:	7101.05.02572



Lillestrøm kommune

Fagenhet Sentrumsformål

VINDVEGGEN ARKITEKTER AS
Skedsmogata 7
2000 LILLESTRØM

Vår ref.:
BYGG-20/03069-9
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
01.12.2021

Strømsveien 55, Ferdigattest for endring av butikklokaler i 1. etasje

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	77 / 65 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	VINDVEGGEN ARKITEKTER AS
Tiltakshaver:	FOSS SPORT AS
Tiltaket gjelder:	Ominnredning av butikk, fra matbutikk til sportsforretning.
BRA total:	1300 m ²

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Lillestrøm kommune ferdigattest for endring av butikklokaler i 1. etasje, som omsøkt.

Grunnlag for behandlingen

Lillestrøm kommune viser til søknad om ferdigattest for endringsarbeider, mottatt 04.06.2021.

Andre opplysninger

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse av 03.03.2021. Fremlagt dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Gjennomføringsplan 2, datert 29.10.2020 legges til grunn.

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

Therese Bals Borge
Fagleder/Koordinator

Per Christian Tellefsen
Overarkitekt

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
FOSS SPORT AS



Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr.	3205	Gårdsnr.	77	Bruksnr.	65	Festenr.		Seksjonsnr.	7
Adresse	Strømsveien 55, 2010 STRØMMEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	334 973,35 kr
Renovasjon	197 065,00 kr
Vann	237 344,02 kr
Sum	769 382,37 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Avfallssug, mobilt	25%	55 boenhet	3691.00	1/1	0 %	203 005,00 kr
Fast gebyr vann bolig (15% mva)	15%	55 stk	1178.52	1/1	0 %	64 818,60 kr
Fast gebyr vann annet lav (15% mva)	15%	1 stk	1178.52	1/1	0 %	1 178,52 kr
Fast gebyr avløp bolig (15% mva)	15%	55 stk	1447.16	1/1	0 %	79 593,80 kr
Fast gebyr avløp annet lav (15% mva)	15%	1 stk	1447.16	1/1	0 %	1 447,16 kr
A-konto vanngbyr (15% mva)	15%	5778 m ³	36.42	1/1	0 %	210 437,65 kr
A-konto avløpsgebyr (15% mva)	15%	5778 m ³	52.53	1/1	0 %	303 529,90 kr
					Sum	864 010,63 kr

Alle eiendommer som er tilknyttet kommunalt vann og/eller avløp i Lillestrøm kommune er pålagt vannmåler. Mangler eiendommen vannmåler skal det installeres. Se kommunens hjemmeside for informasjon om vannmåler: <https://lillestrom.kommune.no/vann-og-avlop/vannmaler>.

Kommunale gebyrer skal gjøres opp mellom selger og kjøper i forbindelse med salget. Er vannmåler installert må denne avleses ved overtagelse og avregnes i forbindelse med oppgjøret. Eiendomsmegleren skal være behjelpelig med å foreta avregning mellom selger og kjøper ved overtagelse av eiendom.

Det er kjøpers eget ansvar å følge opp A-konto for vann og/eller avløp ved eierskifte.

Lillestrøm kommune utfører ikke avregning av kommunale gebyrer ved eierskifte.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsskatt

Produsert: 23.09.2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt								Kilde: Lillestrøm kommune	
Kommunenr	3205	Gårdsnr.	77	Bruksnr.	65	Festenr.	0	Seksjonsnr.	7
Hovedadresse	Strømsveien 55								

Beskrivelse	Årsbeløp [kr.]
Eiendomsskatt 2025	158.00

**FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED
EIENDOMSFORESPØRSLER.**

I perioden fra nyttår og frem til eiendomsskatt for inneværende år er uskrevet (normalt ca 1.mars) er det fjorårets tall som oppgis.

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

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

Reguleringsplaner under arbeid

Produsert: 23.09.2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr	3205	Gårdsnr.	77	Bruksnr.	65	Festenr.	0	Seksjonsnr.	7
Hovedadresse	Strømsveien 55								

Det er for tiden ingen reguleringssaker under behandling som berører denne eiendommen.**- Hvilke planer som er under behandling vil endre seg over tid.****- Varsler om oppstart av planarbeid finner du her:**<https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/kunngjoringer-av-planer-og-horinger/varsler-om-oppstart-av-planarbeid>**- Hvilke planer som er til offentlig ettersyn finner du her:**<https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/kunngjoringer-av-planer-og-horinger/offentlig-ettersyn-av-arealplaner/>**FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER**

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

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

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

DOK-analyse for eiendom 3205-77/65

Dato for analyse	23.09.2025 kl.15:24	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	67	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	20	Ikke berørte datasett	47
Kommunens valgte	96	Utelatte datasett	29

'Spurte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen

'Ikke sjekkede datasett': Datasett som skulle blitt sjekket i analysen, men ikke ble med. Dekker feilsituasjoner der data er utilgjengelige

'Berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og har treff

'Ikke berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og ikke har treff

'Kommunens valgte': Datasett valgt av kommune for DOK-analyse

'Utelatte datasett': Dette inkluderer basis kartdata, datasett med svært lav - eller ingen relevans for saksbehandling, sensitive datasett som det ikke finnes eksplisitte, skjermede tjenester for, samt datasett som dataeieende organisasjon ikke har infrastruktur for å distribuere

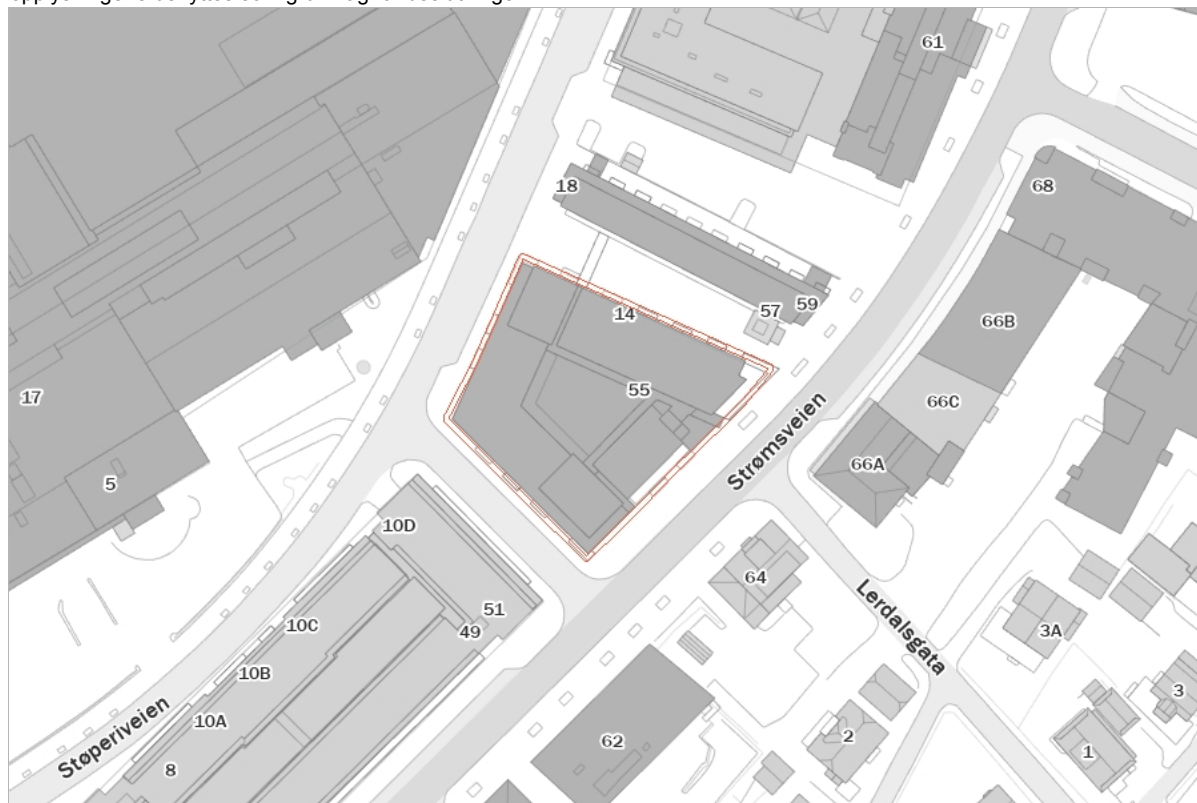
Datoer:

'Oppdatert' er dato for siste oppdatering, som oppgitt av originaldatavert. Der feltet er tomt, betyr det at originaldatavert ikke formidler slik datoverdi for det aktuelle datasettet.

'Nedlastet' er dato for nedlasting av ny versjon. Verdien i dette feltet blir oppdatert av respektive nedlastings-/produksjonslinjer hos Geodata.

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Det tas forbehold om kartgrunnlagets korrekthet og fullstendighet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	22.09.2025	23.09.2025
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	22.09.2025	23.09.2025
Energi: Konesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		19.09.2025
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442	Statens vegvesen	17.03.2025	18.03.2025
Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		19.09.2025
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse		15.09.2025
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		15.09.2025
Geologi: Mulighet for marin leire	Norges geologiske undersøkelse		15.09.2025
Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)	Norges geologiske undersøkelse		15.09.2025
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse		15.09.2025
Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		19.09.2025
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		03.09.2025
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	19.09.2025	22.09.2025
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.03.2025	28.03.2025
Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		19.09.2025
Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		19.09.2025
Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		19.09.2025
Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		19.09.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	10.09.2025	25.08.2025
Samfunnssikkerhet: Graveforbudssoner i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		19.09.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Befolkning: Barnetrakk - aggregert	Universitetet i Bergen		15.02.2025
Befolkning: Tilgjengelighet	Kartverket	23.09.2025	15.09.2025
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger	Statnett	07.03.2025	02.04.2025
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd	Norges vassdrags- og energidirektorat	23.09.2025	15.09.2025
Forurensning: Forurensset grunn	Miljødirektoratet		15.09.2025
Forurensning: Forurensset grunn i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		19.09.2025
Forurensning: Spesialavfall i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		19.09.2025
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett	Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Forurensning: Støysoner for skytebaner i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		19.09.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte	Miljødirektoratet		15.09.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra	Miljødirektoratet		15.09.2025
Friluftsliv: Turrutebasen	Kartverket	22.09.2025	15.09.2025
Geologi: Geologisk arv	Norges geologiske undersøkelse		15.09.2025
Geologi: Grunnvannsborehull	Norges geologiske undersøkelse		15.09.2025
Geologi: Grus og pukk	Norges geologiske undersøkelse		15.09.2025
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller	Norges geologiske undersøkelse		15.09.2025
Kulturminner: Kulturminneplan for tidligere Sørums kommun - lokale data	Lillestrøm kommune		19.09.2025
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger	Riksantikvaren	18.09.2025	15.09.2025
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer	Riksantikvaren	18.09.2025	15.09.2025
Kulturminner: Kulturminner - Lokalteter, Enkeltninner og Sikringssoner	Riksantikvaren	23.09.2025	15.09.2025
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger	Riksantikvaren	01.09.2025	08.09.2025
Kulturminner: Kulturminneregistrering og verdivurdering i tidligere Fet Kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		19.09.2025
Landbruk: Dyrkbar jord	Norsk institutt for bioøkonomi	12.09.2025	03.09.2025
Landbruk: Jordkvalitet	Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse	Miljødirektoratet		15.09.2025
Natur: Naturtyper - Elvedelta	Miljødirektoratet		15.09.2025
Natur: Naturtyper - utvalgte	Miljødirektoratet		18.09.2025
Natur: Naturtyper - verdsatte	Miljødirektoratet		18.09.2025
Natur: Naturtyper på land (NiN)	Miljødirektoratet		19.09.2025
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)	Miljødirektoratet		19.09.2025
Natur: Naturvernområder	Miljødirektoratet		19.09.2025
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte	Miljødirektoratet		19.09.2025
Natur: Ramsarområder	Miljødirektoratet		19.09.2025
Natur: Vannforekomster	Miljødirektoratet		15.09.2025
Natur: Verneplan for vassdrag	Norges vassdrags- og energidirektorat	01.09.2025	03.09.2025
Plan: Markagrensen	Klima- og miljødepartementet	02.09.2025	03.09.2025
Samferdsel: Trafikkmengde	Statens vegvesen	01.09.2025	18.09.2025
Samferdsel: Trafikkulykker	Statens vegvesen	01.04.2025	18.09.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	13.02.2025	17.02.2025
Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		19.09.2025
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	30.06.2025	07.07.2025
Samfunnssikkerhet: Flomsone	Norges vassdrags- og energidirektorat	22.09.2025	15.09.2025

Ikke berørte datasett

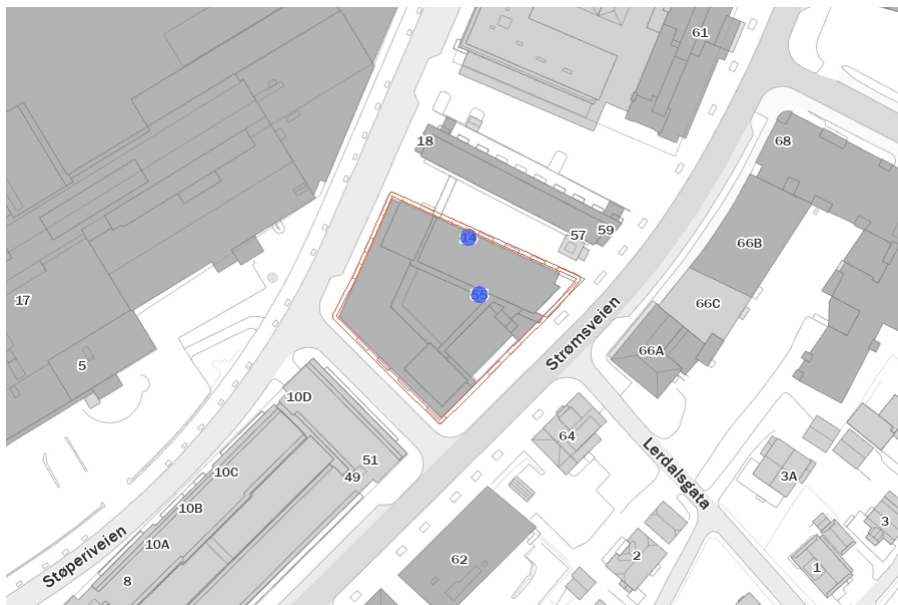
Navn	Avstand Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Samfunnssikkerhet: Jord- og flomskred aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	07.12.2023	28.03.2025
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire	Norges vassdrags- og energidirektorat	23.09.2025	15.09.2025
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner	Norges vassdrags- og energidirektorat	22.09.2025	15.09.2025
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser	Norges vassdrags- og energidirektorat	22.09.2025	15.09.2025
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	01.04.2025

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	22.09.2025
Antall treff	2	Nedlastet	23.09.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	23.09.2025



Beskrivelse

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

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

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

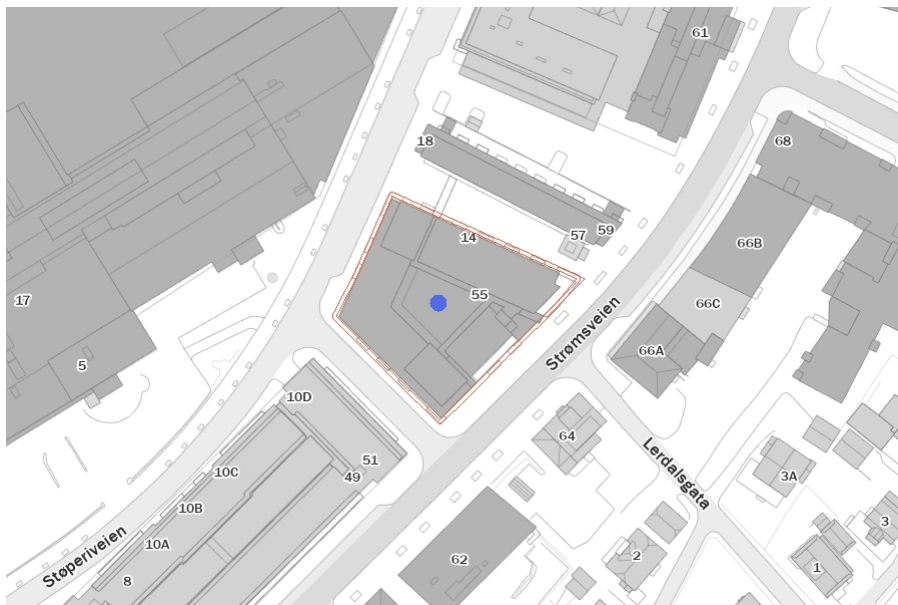
...

Punkter

ID	ADRESSE
92102810	Strømsveien 55
92102810	Støperiveien 14

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	22.09.2025
Antall treff	1	Nedlastet	23.09.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	23.09.2025



Beskrivelse

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

Datasettet inneholder representasjonspunkt, bygningstype, bygningsnummer, nåværende bygningsstatus. I tillegg inneholder det ulike id-er for gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid) for bygning, og det leveres id(er) for adresse og eiendom pr bygning (hentet fra bruksenhetobjekter i matrikkelsystemet) samt Sefrak-id.

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

Distribusjoner er satt opp mot en distribusjonsløsning som baserer seg på endringslogg-tjeneste fra Matrikkelsystemet. De ulike distribusjonene har ulik oppdateringsfrekvens, fra 15 minutters forsinkelse på WFS og nedlasting av fritt valgt område fra kart, daglig for kommunevis filer og ukentlig for fylkes- og lands-filer (ny fil kun hvis det er skjedd endringer i Matrikkelen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelsen bli større.

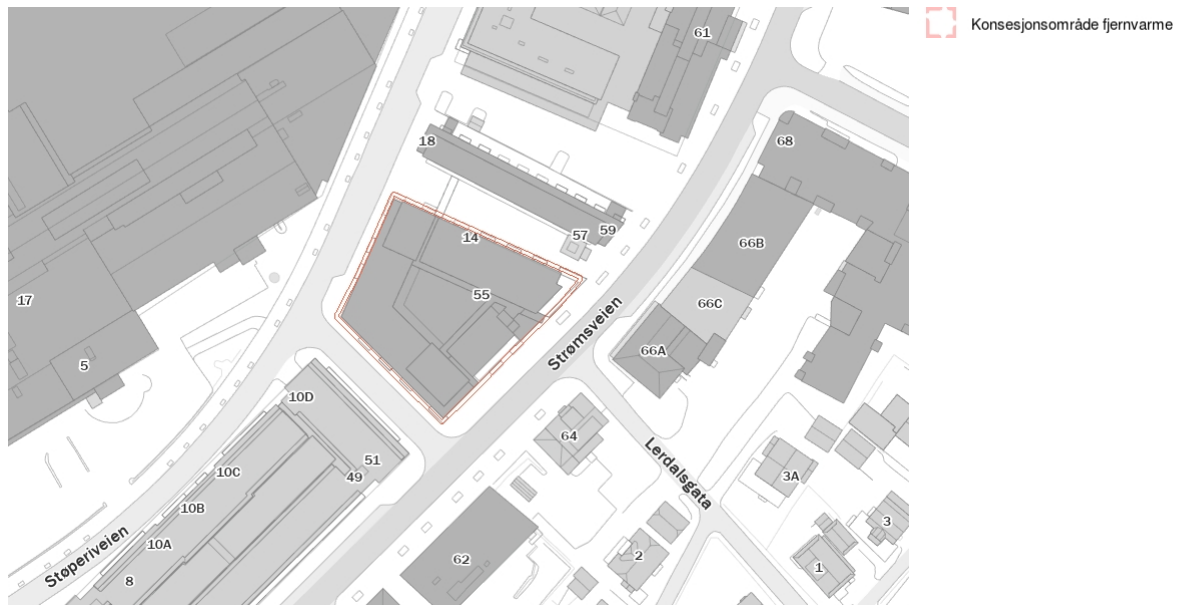
...

Punkter

TYPE	NR
Annen forretningsbygning	23301989

Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	19.09.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	19.09.2025


Beskrivelse

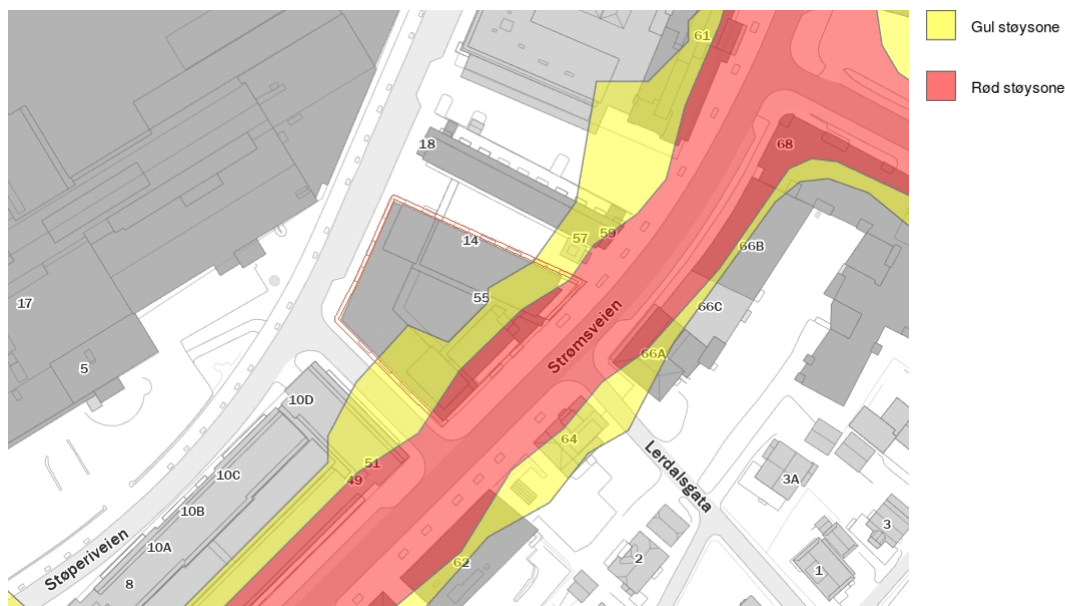
Datasettet viser hvilke områder som omfattes av konsesjon for fjernvarme i Lillestrøm kommune. Foreligger for nedlasting som Shape, Esri filgeodatabase og SOSI i UTM sone 32.

...

INFORMASJON	DATAFANGSTDATO
Multiconsult	10/01/2021

Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Oppdatert	17.03.2025
Antall treff	2	Nedlastet	18.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	15.09.2025



Beskrivelse

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

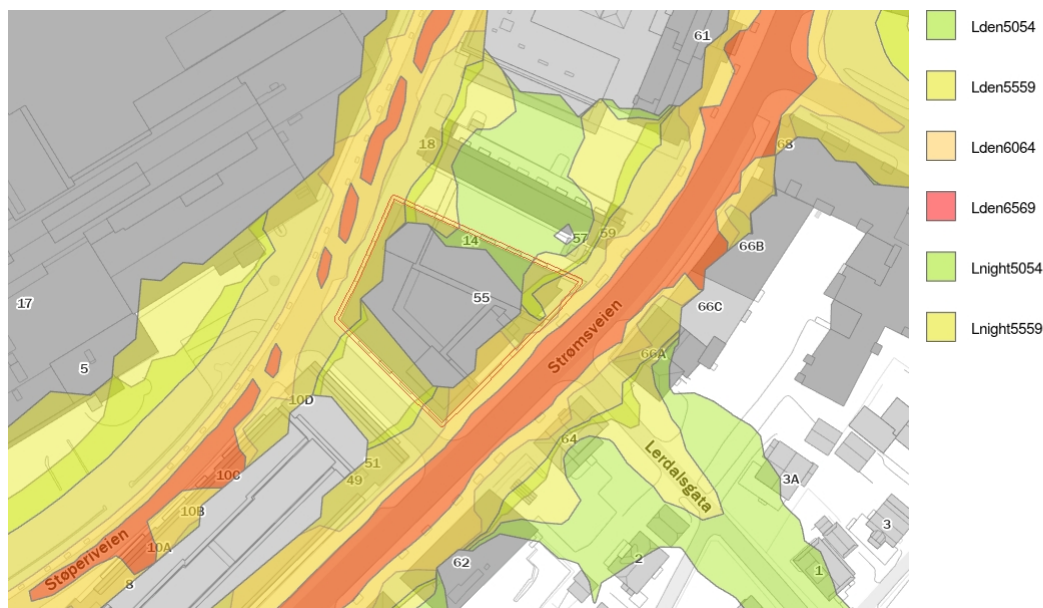
...

Flater

KILDE	KATEGORI
Road	Yellow zone
Road	Red zone

Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	20	Nedlastet	19.09.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	19.09.2025



Beskrivelse

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

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

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

...

CATEGORY	MEASURETIME_BEGINPOSITION	MEASURETIME_ENDPOSITION	SOURCE	Antall
Ln timer5054	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	6
Lden5054	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2
Lden5559	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	6
Lden6064	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	4

Lnight5559	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2
------------	------------	------------	----------------------	---

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	15.09.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	15.09.2025



Beskrivelse

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

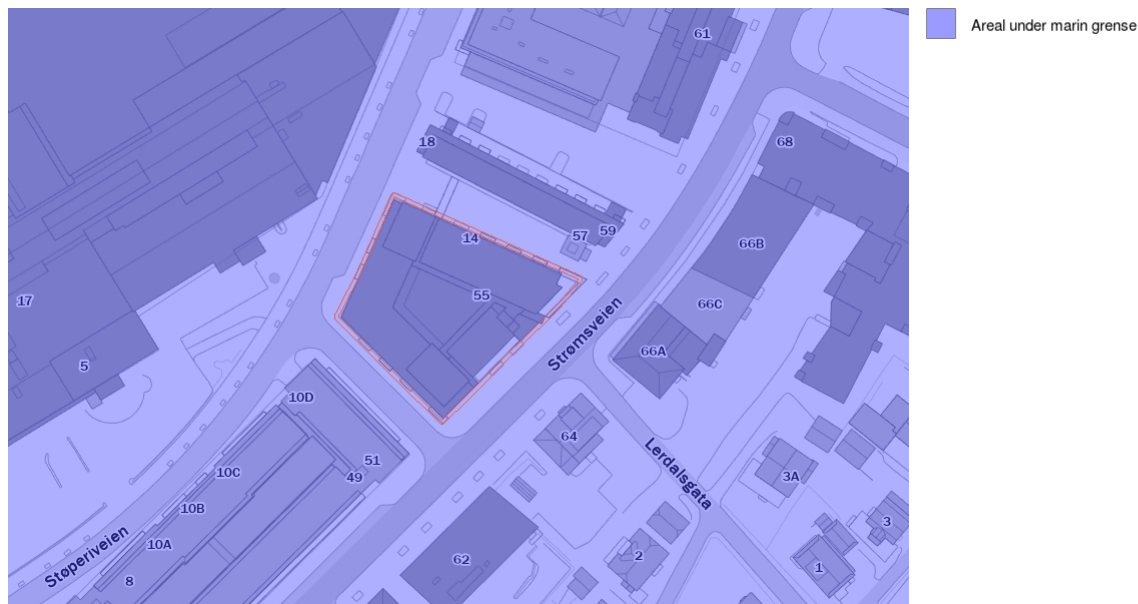
...

Flater

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

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	15.09.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	15.09.2025



Beskrivelse

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

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

...

Flater

BELIGGENHET

Areal under marin grense

Geologi: Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	15.09.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	15.09.2025



Beskrivelse

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

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

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

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

Les mer om MML samt kartapplikasjon inklusive bruk og usikkerheter ved å trykke på lenken 'Vis produktside' øverst.

...

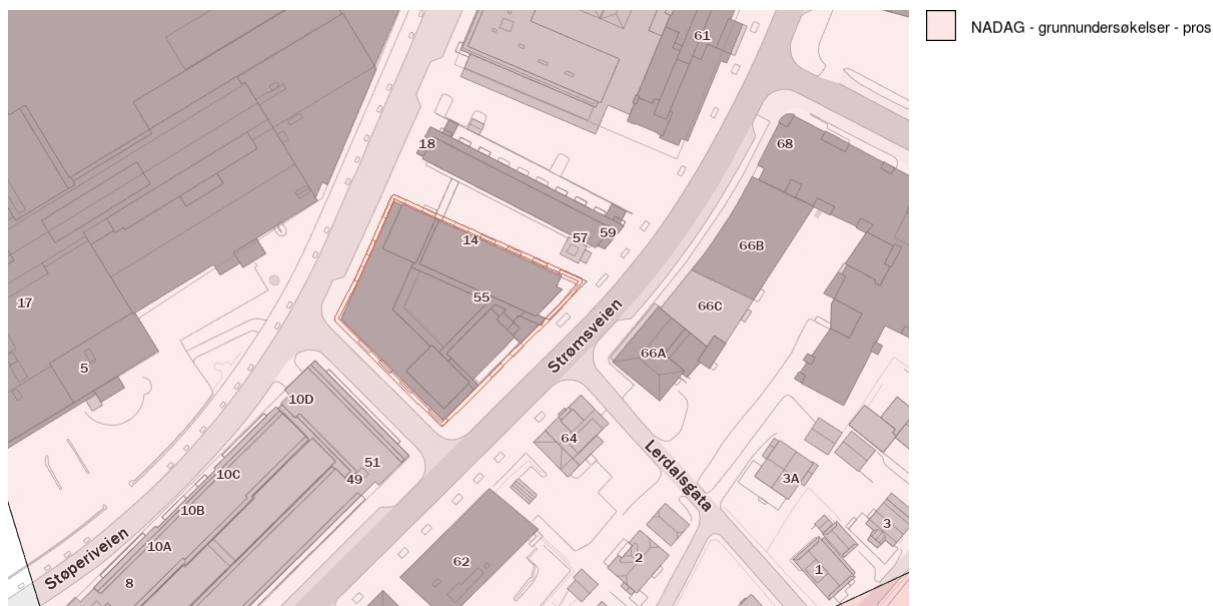
Flater

Flater

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

Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	15.09.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	15.09.2025



Beskrivelse

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

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

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

NADAG er landsdekkende. Alle data som ligger i NADAG er fritt tilgjengelig for alle, og lastes ned vederlagsfritt. Det vil være varierende mengde informasjon tilhørende hvert datapunkt, noe som vil avhenge blant annet av formatet data er levert på, og dataeiers vilje til å offentliggjøre data utover kun å vise metadata. Tilgjengelige rapporter (pdf) kan lastes ned fra NADAGs infoark. Data kan lastes ned på formatene GML, Filgeodatabase og GeoSuite. I tillegg kan man benytte NADAGs WMS, samt at det arbeides med lese-API (OGC API Features). Nedlasting kan gjøres via Geonorge, men dette gjelder enkle datasett, dvs. primært metadata og URL-lenker til rapporter. Komplette data må lastes ned gjennom NADAGs kartinnsyn.

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

...

Flater

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

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	15.09.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	15.09.2025



Beskrivelse

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

...

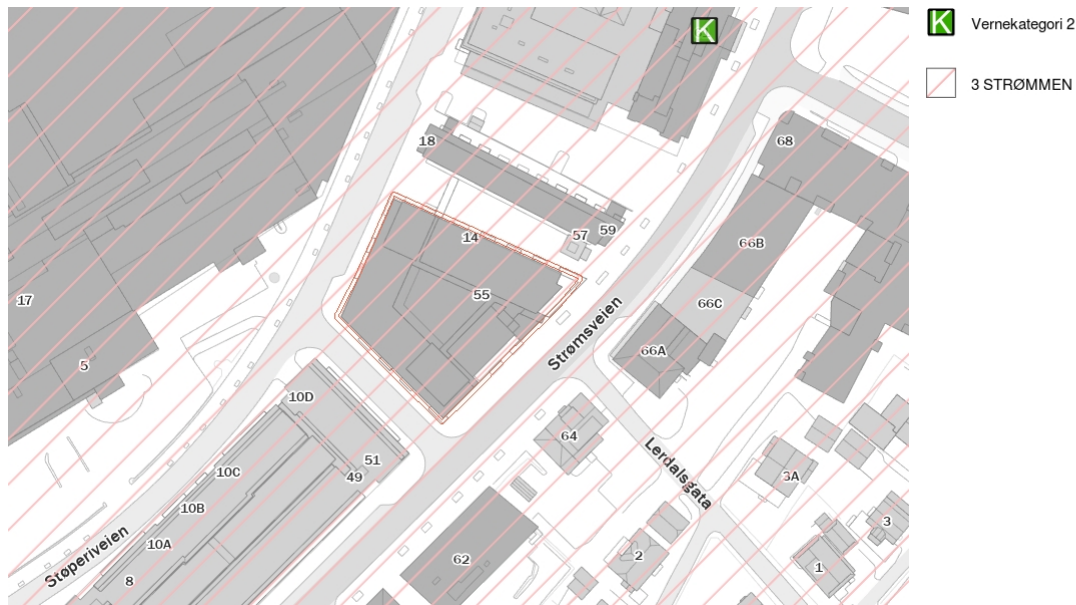
Flater

NAVN

Moderat til lav aktsomhet

Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	19.09.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	19.09.2025



Beskrivelse

Kartet viser data fra Kulturminnevernplan for Skedsmo kommune fra 2011, ikke endelig vedtatt plan men skal brukes ifbm saksbehandling i kommunen

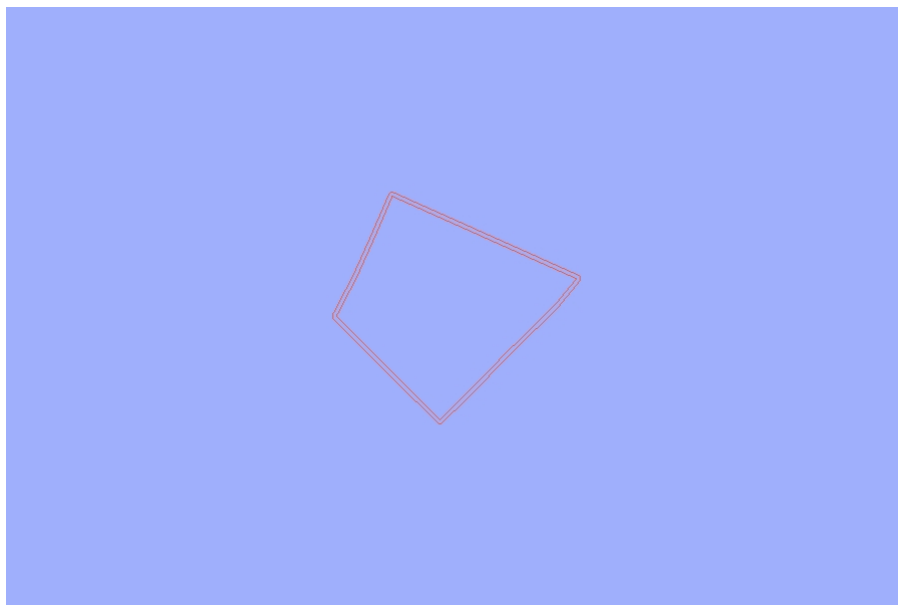
Opphav: Skedsmo kommune. Ingen begrensninger på bruk

...

NAVN	INFORMASJON
3 STRØMMEN	Høringsutkast 2011

Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	03.09.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	03.09.2025



Beskrivelse

Arealtype er et kartlag eller egenskap med egne presentasjonsregler i det landsdekkende datasettet AR50. Det viser hovedtyper av arealessurser tilpasset bruk i målestokker fra 1:20 000 til 1:100 000.

Arealtype er en inndeling i åtte arealressursklasser. Egenskap/kolonne i datasettet som skal brukes til å fremstille kartlaget heter ARTYPE i SOSI-format og arealtype i gml og gdb-format. Lovlige egenskapverdier i henhold til kodelisten er: 10 - Bebygget og samferdsel; 20 - Jordbruksareal; 30 - Skog; 50 - Snaumark; 60 - Myr; 70 - Snølsbre; 81 - Ferskvann; 82 - Hav; 99 - Ikke kartlagt.

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

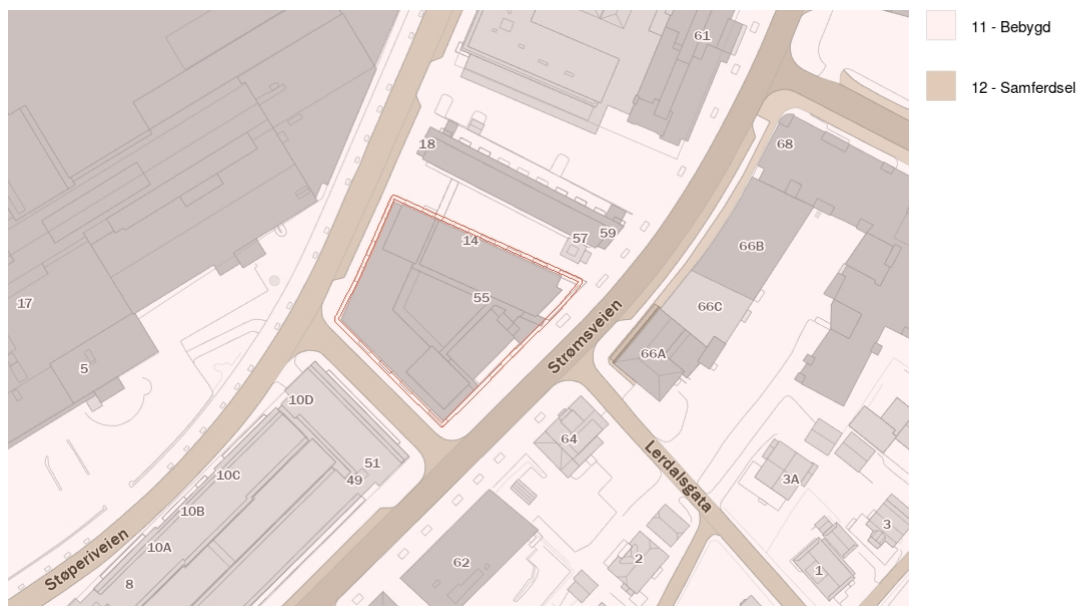
...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
10	98	98	98	98

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	19.09.2025
Antall treff	1	Nedlastet	22.09.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	23.09.2025



Beskrivelse

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

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

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

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

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

...

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	27.03.2025
Antall treff	1	Nedlastet	28.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	20.09.2025



Beskrivelse

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

...

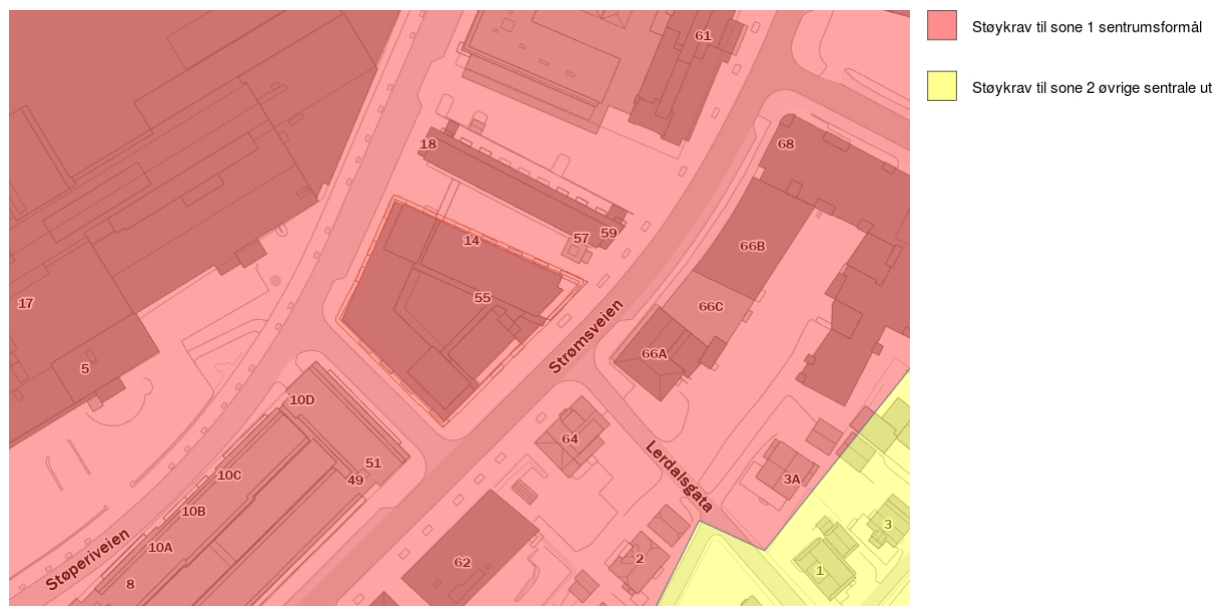
Flater

GRUNNTYPENAVN

Innlandsslettelandskap under skoggrensen med tett bebyggelse

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

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	19.09.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	19.09.2025


Beskrivelse

Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035

§ 1-14.1.2 Støykrav til sone 1 sentrumsformål

Det tillates støyfølsomt bruksformål i rød støysone, dersom følgende krav innfris:

- Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
- Det skal være gjennomgående leiligheter dersom stille side ikke kan oppnås ved plangrep.

§ 1-14.1.3 Støykrav til sone 2 øvrige sentrale utbyggingsområder

- Det tillates ikke støyfølsomt bruksformål i rød støysone.
- Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
- Kommunen kan kreve gjennomgående leiligheter dersom stille side ikke kan oppnås ved plangrep.

§ 1-14.1.4 Støykrav i sone 3 øvrige deler av kommunen

- Det tillates ikke støyfølsomt bruksformål i rød støysone.
- Dersom planområdet ligger i gul støysone, skal det være stille side på minst en av fasadene utenfor alle rom til støyfølsomt bruksformål

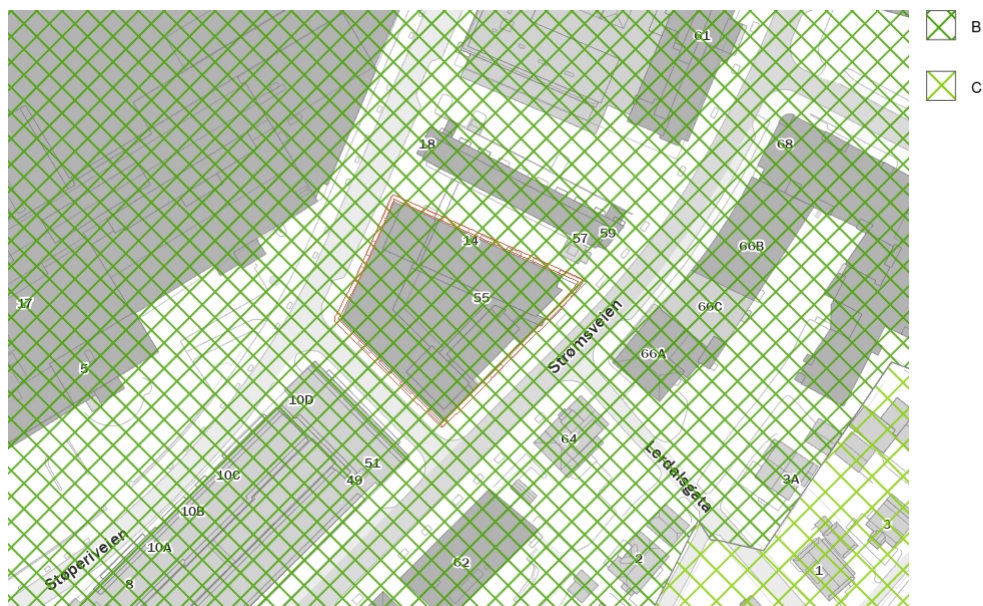
...

BESKRIVELSE

Støykrav til sone 1 sentrumsformål

Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	19.09.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	19.09.2025



Beskrivelse

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

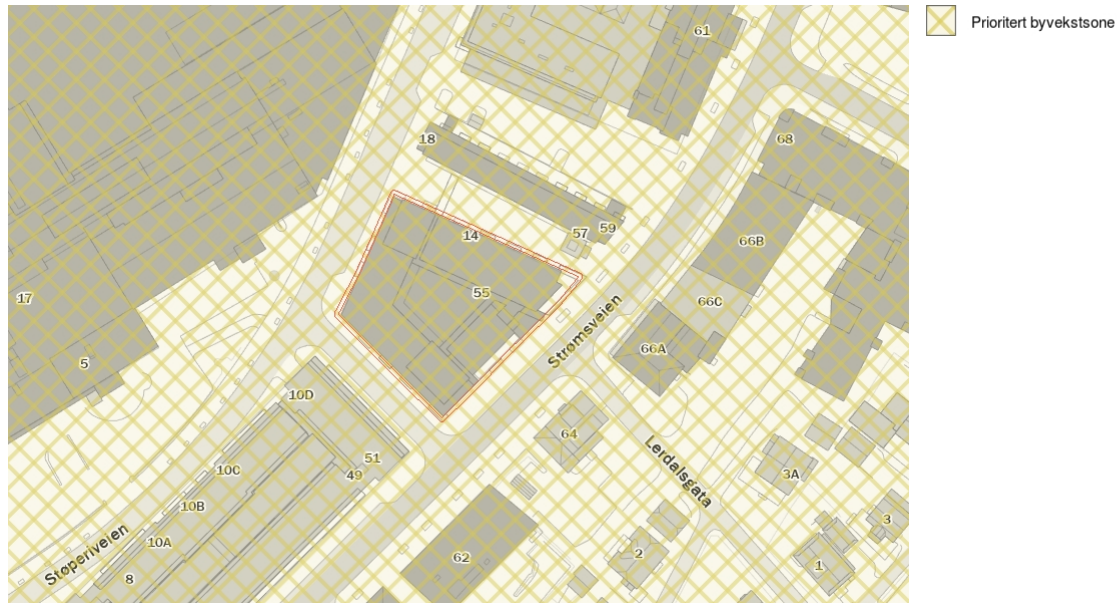
<https://www.lillestrom.kommune.no/globalassets/pdf/kultur-miljo-og-samfunn/kommuneplan/3.1-bestemmelser-med-retningslinjer-revidert-24.01.2024.pdf>

...

ANNEN_NÆ RING	F_SMÅHUS	K_SMÅHUS	NÆRINGSBE BYGGELSE	RELIGIØS_F ORSAMLING	SONE	ANNEN_TJE NESTEYTING	BARNEHAGE
-	Bil-maks 1,0	Bil-maks 1,0 Sykkel-min. 2,0	Bil-maks 0,0 Sykkel-min 0,25	-	B	-	Bil-maks 1,0 Sykkel-min. 2,0

Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	19.09.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	19.09.2025



Beskrivelse

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

Nedlastbart som filgeodatabase, SOSI og Shape.

...

DATOVEDTATT

09/08/2021

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

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	19.09.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	19.09.2025



Beskrivelse

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

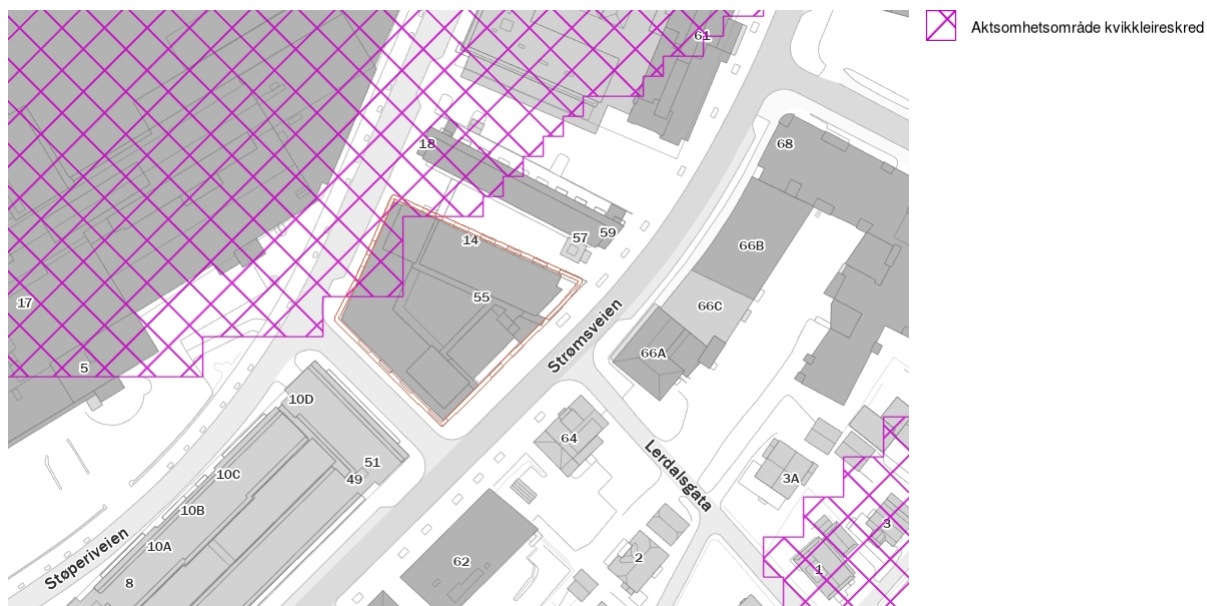
...

KATEGORI

indre

Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	10.09.2025
Antall treff	1	Nedlastet	25.08.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	15.09.2025



Beskrivelse

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

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

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

Dersom planlagte tiltak ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, må man gå videre i prosedyren i NVE veileder 1/2019.

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

...

Flater

SKREDTYPE	OPPDATERINGSDATO	OPPHAV
141	07/30/2025	NVE

Samfunnssikkerhet: Graveforbudssoner i Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	19.09.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	19.09.2025



Beskrivelse

Datasettet beskriver graveforbudssoner i Lillestrøm kommune. Det er etablert slike sikringssoner rundt alle kommunens flomvoller samt i områder av Lillestrøm der det finnes gatevarme.

Datasettet vedlikeholdes i henhold til oppdateringer fra Miljøteknikk, Lillestrøm kommune. Forbudssonene er ikke hjemlet i gjeldene kommuneplan. Datasettet kan nedlastes som SOSI, Shape og Esri filgeodatabase i UTM sone 32.

...

HENSYNSONENAVN	INFORMASJON	DATAFANGSTDATO
Strømsveie	Gatevarme	-

Områdereguleringsplan for Strømmen Øst

Reguleringsbestemmelser
Områdereguleringsplan for Strømmen Øst

PlanID <529>

Saksnummer <PLAN-20/00658>

1 Planens hensikt

Hensikten med områdereguleringsplanen er å legge til rette for en helhetlig utvikling av Strømmen Øst. Planen skal tydeliggjøre en urban struktur i Strømmens sentrale områder og sikre gode overganger mot den karakteristiske villabebyggelsen som er typisk for Strømmen.

Planen skal legge til rette for sentrumsutvikling; med bolig, forretning, kontor, tjenesteyting, bevertning, veg og park.

Reguleringsbestemmelsene er utfyllende i forhold til enhver tid gjeldende kommuneplans bestemmelser, plan- og bygningsloven og andre gjeldende lovverk, retningslinjer mv. som forvaltes av andre myndigheter.

Områdereguleringsplanen skal legge de overordnede rammer for planlegging og prosjektering innenfor planområdet. Til enhver tid gjeldende kommuneplans arealdel vil i ettertid bli lagt til grunn for utarbeidelse av detaljreguleringsplan for delfeltene.

2 Reguleringsformål, hensynssoner og bestemmelsesområder

Planområdet reguleres til:

Hjemmel	Hovedformål	Underformål	Felt navn	SOSI-kode
§ 12-5 nr. 1	Bebyggelse og anlegg	Kombinert bebyggelse - forretning, kontor, offentlig/privat tjenesteyting, bevertning og bolig	BKB1-BKB9	1800
§ 12-5 nr. 2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Veg Gatetun Gangveg	o_SV1-oSV6 o_SGT o_SGG1	2010 2014 2016
§ 12-5 nr. 3	Grønnstruktur	Park Kombinert grønnstruktur park/samferdsel og teknisk infrastruktur torg	o_GP GAA1-GAA8	3050 3900
§ 12-6 jfr. § 11-8 a)-f) og 11-10	Hensynssone	Sone med særlige hensyn til bevaring av kulturmiljø	H570_1 – H570_2	570

3 Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Avfall

Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplan i planområdet stilles det krav om løsninger for mobilt anlegg for avfallssug. Tømmepunkt skal plasseres sammen med regulert adkomst til feltet. Tømmepunkt på fortau må lokaliseres i ytterkant fortau. Tømming kan ikke skje fra Strømsveien.

3.2 Flom

Arealer i underetasje skal bygges vanntette. Elektriske / tekniske installasjoner skal anlegges flomsikkert.

Som del av utarbeidelse av detaljreguleringsplan for felt BKB2, BKB3, BKB4 og BKB5 må det reguleres sikker flomvei fra feltene og ned til Sagelva. Som sikker flomvei anses Stasjonsveien, evt Holmsensvei hvis det kan dokumenteres at denne ikke medfører oversvømmelse på tilstøtende eiendommer. Skogveien må sikres og skal ikke benyttes som flomvei.

Som del av utarbeidelse av detaljreguleringsplan for felt BKB6, BKB8 og BKB9 må det reguleres sikker flomvei fra feltet og ned til Sagelva. Som sikker flomvei anses Strømsveien, Frydenlundsgata og Verkstedveien.

Ved detaljregulering skal det dokumenteres at nytt terreng er utformet slik at fremtidig bebyggelse i er sikret mot 200-års flom med 20% påslag for klimaendring, jf. TEK 17 § 7-2. Det skal dokumenteres at tiltaket ikke forverrer flomforholdene nedstrøms planområdet.

3.3 Vann, avløp og overvann

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket.

Takvann skal gå via taknedløp og føres ut på bakken. Innvendig taknedløp er ikke tillatt.

Notat: VA og overvann, datert 03.04.2020 skal legges til grunn for planlegging og prosjektering av vann, avløp og overvannshåndtering i detaljreguleringsplaner innenfor planområdet.

De til enhver tid gjeldende normer for VA og overvannshåndtering skal alltid benyttes som prosjekteringsgrunnlag.

3.4 Geotekniske undersøkelser

Følgende geotekniske rapport utarbeidet av Løvlien Georåd skal legges til grunn for videre detaljregulering og prosjektering: - Rapportnr.: 14-200 nr. 1, datert 01.12.2014.

3.5 Elektriske anlegg

Detaljreguleringsplaner skal redegjøre for behov og lokalisering av nettstasjoner.

Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og det skal generelt være 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.

Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

Nettstasjoner kan også etableres i egne rom i bygg. Størrelse på rommet må være minimum 16 kvm, og det stilles særskilte krav til utforming av rommet, samt til adkomst og ventilasjon m.v.

3.6 Støy

I feltene BKB1- BKB9 kan bygninger med støyfølsomt bruksformål, med unntak av skoler og barnehager, lokaliseres i område med inntil Lden 70 dB veitrafikkstøy og Lden 73 dB jernbanestøy. Forutsetningen er da at følgende tilleggskrav oppfylles:

- Alle boenheter får minst et oppholdsrom og et soverom ut mot en stille side (fasadestøy under grensene for gul sone)
- Byggeteknisk forskrifts krav til innendørs støyforhold skal tilfredsstilles for hele boligen.
- Reguleringsplanen omfatter støyutredning som viser støyreducerende tiltak samt støysonerkonturer ned til 5 dB lavere enn gjeldende anbefalte støygrenser ved planlegging av ny virksomhet eller bebyggelse.

4 Plankrav

Før det kan startes utbygging av felt i planområdet skal det foreligge vedtatt detaljreguleringsplan. Følgende felt skal detaljreguleres samlet:

1. Felt BKB1 og GAA1
 2. Felt BKB4 og GAA4
 3. Felt BKB5, GAA6, GAA7, GAA8 og SGG1
- Felt GAA2 reguleres samlet med den av detaljreguleringsplanene for felt BKB1 og felt BKB2 som varsler oppstart først.
 - Felt GAA3 reguleres samlet med den av detaljreguleringsplanene for felt BKB2 og felt BKB3 som varsler oppstart først.
 - Felt GAA5 reguleres samlet med den av detaljreguleringsplanene i punkt 2 og 3 over som varsler oppstart først.

Dersom det i forbindelse med utarbeidelse av detaljreguleringsplan er behov for å justere delfeltenes avgrensning i forhold til det som er angitt på plankartet, må det gjennom volum- og funksjonsanalysen og overvannshåndtering dokumenteres at endringen medfører:

- at det blir bedre solforhold i feltet
- bedre arrondering av grønnstruktur og uteoppholdsareal i planen
- bedre grunnlag for samarbeid, og samlet sett et bedre resultat
- at prinsipper for overvannshåndtering etter notat VA og overvann, datert 03.04.20, fortsatt lar seg gjennomføre, særlig med tanke på utforming av flomveier

5 Bestemmelser til arealformål

5.1 Bebyggelse og anlegg (pl. § 12-5 nr.1)

5.1.1 Fellesbestemmelser for felt BKB1-BKB9

I felt BKB1 – BKB6 skal byggegrense langs Strømsveien følge formålsgrensen.

Byrom

Byrom skal ved utarbeidelse av detaljreguleringsplan utformes i tråd med Byromsprogram for Strømmen Øst.

Fasader

Alle fasader på gateplan mot offentlige gater og byrom skal utformes med åpne og aktive fasader som tilrettelegger for publikumsrettede funksjoner. Utformingen skal ta sikte på å redusere byggenes høydevirkning. Lange fasader skal brytes opp. Bebyggelsen skal ha variasjon av fasadematerialer. Alle boenheter over første etasje skal ha balkong eller fransk balkong. Innglassede balkonger skal være inntrukne fra fasadeliv. Balkongenes plassering skal bidra til å skape variasjon i fasadene. Eksakt utforming skal avklares ved detaljregulering.

Tak

Takene skal vurderes som en del av områdets taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Takflater som ikke benyttes til uteoppholdsareal og som er eksponert fra annen sentrumsbebyggelse skal ha sedum eller lignende. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg, ventilasjonsanlegg og vindavskjermingstiltak med mer, samt rekkverk for takterrasser integreres i den arkitektoniske utformingen.

Funksjonskrav 1. og 2. etasjer

I 1. etasje mot Strømsveien, Stasjonsveien og Nygata skal det være publikumsrettede funksjoner. Det skal i 2. etasje etableres etasjehøyde som muliggjør etablering av kontorformål.

Det kan etableres boliger i 1. etasje unntatt mot følgende gater:

- Strømsveien
- Stasjonsveien
- Lerdalsgate
- Nygata

Mot GAA5 og GAA6 skal det være publikumsrettede funksjoner i 1. etasje som utformes som mindre lokaler for bevertning. Det kan tillates noen leiligheter i 1. etasje som går over 2 plan, men disse kan utgjøre maks 50 % av total fasadelengde mot dette byrommet.

Ved etablering av boliger i 1. etasje langs felt GAA4 sin nordvestside, GAA7 og GAA8 skal boligen gå over to plan. Første etasje skal ha høy etasjehøyde som muliggjør senere bruksendring til kontorformål/næring, og konstruksjon som åpner for transparente fasader.

I felt hvor det tillates boliger skal det avsettes minimum 1 m² pr leilighet til innvendig fellesareal som festlokale, gjesterom, delingsløsninger (for eksempel for sportsutstyr, verktøy) eller lignende. Arealene skal inngå i en helhetlig løsning for bygget eller for hvert delfelt. Dersom fellesareal etableres samlet for flere bygninger skal dette avklares og sikres ved søknad om første tiltak i delfeltet.

Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplan skal det gjøres en utredning av boligsammensetningen i området. Kommuneplanens bestemmelse om boligstørrelser vurderes med bakgrunn i utredningen.

Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplan der ett eller flere av feltene GAA1-GAA8 inngår, kan arealet til grønnstruktur vurderes medregnet i MUA.

For å utløse mulighet for utnyttelsesgrad over minimumsangivelse for feltene i § 5.1.2 under, må det dokumenteres at prosjektet ikke kaster skygge på bakenforliggende småhuseiendommer ved vårjevndøgn, samtidig som kommuneplanens krav til minste uteoppholdsareal tilfredsstilles.

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, slagg etter jernfremstilling etc., må arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. kulturminneloven § 8.

5.1.2 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

For delfeltene gjelder:

Felt BKB1

Arealformål: kombinert arealformål bolig/forretning/kontor/offentlig og privat tjenesteyting/bevertning

Feltareal: 4.382 m²

Utnyttelsesgrad: % BRA = 100 % - 120 %

Maks BRA detaljhandel: 500 m²

Maks tillatt byggehøyde er en variasjon av 3-6 etasjer mot Strømsveien med nedtrapping til maks 2-3 etasjer mot eksisterende villabebyggelse i øst og sør.

Felt BKB2

Arealformål: kombinert arealformål bolig/forretning/kontor/offentlig og privat tjenesteyting/bevertning

Feltareal: 3.219 m²

Utnyttelsesgrad: % BRA = 110 % - 132 %

Maks BRA detaljhandel: 500 m²

Maks tillatt byggehøyde er en variasjon av 3-6 etasjer mot Strømsveien med nedtrapping til maks 2-3 etasjer mot eksisterende villabebyggelse i øst.

Felt BKB3

Arealformål: kombinert arealformål bolig/forretning/kontor/offentlig og privat tjenesteyting/bevertning

Feltareal: 2.120 m²

Utnyttelsesgrad: % BRA = 150 % - 180 %

Maks BRA detaljhandel: 2.000 m²

Maks tillatt byggehøyde er en variasjon av 3-6 etasjer mot Strømsveien med nedtrapping til maks 2-3 etasjer mot eksisterende villabebyggelse i øst.

Felt BKB4

Arealformål: kombinert arealformål bolig/forretning/kontor/offentlig og privat tjenesteyting/bevertning

Feltareal: 6.199 m²

Utnyttelsesgrad: % BRA = 155 % - 186 %, fordelt med 7.100 - 8520 m² BRA i delfelt mot Strømsveien, og 2.550 - 3060 m² BRA til rekkehus mot villabebyggelse i øst.

Maks BRA detaljhandel: 2.000 m²

Maks tillatt byggehøyde er en variasjon av 3-6 etasjer mot Strømsveien, med nedtrapping til maks 2-3 etasjers rekkehus mot eksisterende villabebyggelse i delfelt mot øst. Bebyggelsen rundt den sentrale strøksparken GAA5 skal utformes slik at den gir minst mulig skygge på uterommet.

Parkeringsanlegget i felt BKB 4 skal tilrettelegges for sammenbygning med parkeringsanlegg for felt BKB5.

Felt BKB5

Arealformål: kombinert arealformål bolig/forretning/kontor/offentlig og privat tjenesteyting/bevertning

Feltareal: 4.992 m²

Utnyttelsesgrad: % BRA = 200 % - 240 %

Maks BRA detaljhandel: 1.000 m²

Maks tillatt byggehøyde er en variasjon av 3-6 etasjer mot Strømsveien med nedtrapping til maks 2-3 etasjer mot eksisterende villabebyggelse i øst.

Parkeringsanlegget i felt BKB 5 skal tilrettelegges for sammenbygning med parkeringsanlegg for felt BKB4.

Felt BKB6

Arealformål: kombinert arealformål bolig/forretning/kontor/offentlig og privat tjenesteyting/bevertning

Feltareal: 5.109 m²

Utnyttelsesgrad: % BRA = 170 % - 204 %

Maks BRA detaljhandel: 1.000 m²

Maks tillatt byggehøyde er en variasjon av 3-6 etasjer mot Strømsveien med nedtrapping til maks 2-3 etasjer mot eksisterende villabebyggelse i øst.

Felt BKB7

Arealformål: Konsentrert småhusbebyggelse

Feltareal: 1.067 m²

Utnyttelsesgrad: % BRA = 85 % - 102 %

Maks tillatt byggehøyde er 2-3 etasjer.

Felt BKB8

Arealformål: kombinert arealformål bolig/forretning/kontor/offentlig og privat tjenesteyting/bevertning

Feltareal: 8.353 m²

Utnyttelsesgrad: % BRA = 70 %

Maks BRA detaljhandel: 1.000 m²

Maks tillatt byggehøyde er 3 etasjer.

Felt BKB9

Arealformål: kombinert arealformål bolig/forretning/kontor/offentlig og privat tjenesteyting/bevertning

Feltareal: 1.517 m²

Utnyttelsesgrad: % BRA = 120 % - 144 %

Maks BRA detaljhandel: 1.000 m²

Maks tillatt byggehøyde er en variasjon av 3-6 etasjer.

5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr.2)

I detaljreguleringsplaner skal det utarbeides detaljplaner for gater, torg og parker, i henhold til kommunens veg- og gatenorm og Statens vegvesens håndbøker. Detaljplanene skal godkjennes av Lillestrøm kommune og Viken fylkeskommune.

Følgende totalbredder er regulert i plankartet, og skal benyttes i videre prosjektering:

- Strømsveien beholder eksisterende bredde på minimum 20 meter.
- Stasjonsvegen reguleres til henholdsvis 12,3 meter og 14 meter
- Tokerudveien (gatetun) reguleres til 11 meters bredde
- Nygata reguleres til 11.5 meters bredde.
- Lerdalsgata reguleres til 11 meters bredde.

5.2.1 Offentlige gater (fylkeskommunal)

o_SV1 Strømsveien, o_SV2 Stasjonsveien og o_SV5 Nygata reguleres til offentlig samferdsel og teknisk infrastruktur - veg. Gatene skal planlegges og opparbeides i samsvar med Statens vegvesens håndbøker, med bredder som vist på plankartet.

Strømsveien skal utvikles til en miljøgate med kollektivprioritering gjennom planområdet. «Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplan for felt BKB1-BKB7 og BKB9, skal de deler av felt o_SV1 som ligger langs planområdet inngå i planområdet med hele gatebredden. Normalprofil fra teknisk detaljplan for Strømsveien, datert 12.10.2021, utarbeidet av Norconsult for Lillestrøm kommune og Viken fylkeskommune, legges til grunn for prosjekteringen. Byggeplan skal godkjennes av Viken fylkeskommune.»

Det skal fra felt GAA5 og over Strømsveien (o_SV1) opparbeides en fotgjengerovergang på minimum 15 meters bredde.

5.2.2 Offentlige gater (kommunal)

o_SV4 Lerdalsgata, o_SV6 Frydenlundsgata og o_SV6 Guldalsgata reguleres til offentlig samferdsel og teknisk infrastruktur - veg.

Gater og veger skal planlegges og opparbeides i samsvar med Lillestrøm kommunes til enhver tid gjeldende veg- og gatenorm. Alle offentlige veier og gater skal opparbeides med tosidig fortau.

5.2.3 Gatetun

o_SGT Tokerudveien opparbeides som miljøgate med bredde på 11 meter. Gatetunet tillates for alle trafikanter, men gående prioriteres ved kryssing.

Gatetunet skal planlegges og opparbeides i tråd med Lillestrøm kommunes til enhver tid gjeldende veg- og gatenorm.

5.2.4 Gangveg

o_SGG1 skal opparbeides som del av en sentral primært bilfri gangforbindelse på langs gjennom planområdet i henhold til Lillestrøm kommunes til enhver tid gjeldende veg- og gatenorm. Felt o_SGG1 skal opparbeides med 5 m bredde.

5.2.5 Parkering

Kommuneplanens krav til oppstillingsplasser for bil gjelder som maksimumsnorm.

Ved beregning av parkeringskrav/oppstillingsplasser i planområdet skal kommuneplanens parkeringskrav til sone 1 legges til grunn. Parkering etableres i anlegg under bebyggelse, eller under terreng med avkjøring fra tverrgater.

Parkering helt eller delvis under terreng skal ikke regnes med i %BRA/BRA.

5.2.6 Varelevering

Utforming av vareleveringsløsning for hvert felt bestemmes i detaljreguleringsplan. Det skal søkes løsninger som er praktisk for næringsvirksomheten, men som også ivaretar hensynet til bilfrie gårdsrom med høy verdi som uteoppholdsareal for boligene.

5.2.7 Adkomst

Felles adkomst til parkeringsanlegg skal skje fra sidegater og de skal være integrert i bygningens fasade. Det tillates ikke adkomst til parkeringsanlegg fra Strømsveien.

Adkomst til parkeringskjeller skal utformes på en måte som er synlig og tydelig for bilister, men som samtidig integreres i og komplementerer bygningens fasade. Nedkjøringen skal løses innenfor fasadelivet, ikke ved hjelp av ramper langs eller utenfor fasaden. Innkjørselen bør trekkes inn fra fasadelivet, og utformes for å minimere konflikter med myke trafikanter. Myke trafikanter framkommelighet langs gaten skal prioriteres.

5.2.8 Trær

Trær reetableres ut mot Strømsveien minst i dagens antall selv om det ikke kan opprettholdes som allé, for eksempel som forhage eller utvidede kryss.

5.3 Grønnstruktur (pbl. §12-5 nr. 3)

Offentlig grønnstruktur i områdereuleringsplankartet skal ved utarbeidelse av feltvise detaljreguleringsplaner gis en utforming som bidrar til at den binder planområdet og omkringliggende boligområder sammen.

Det skal opparbeides et tydelig og fysisk og visuelt skille mellom offentlige og private grønnstrukturarealer.

5.3.1 Park

Park o_GP reguleres til offentlig park/torg.

5.3.2 Grønnstruktur kombinert med samferdsel og teknisk infrastruktur - park/torg

Feltene GAA1 – GAA8 reguleres til Kombinert arealformål grønnstruktur, park/samferdsel og teknisk infrastruktur, torg.

I felt GAA5 skal det etableres offentlig tilgjengelig strøkslekeplass på 1000 m².

Hele felt GAA5 skal ha et felles utformingspreg. Det skal etableres vannspeil, kunst designelement, mulighet til mindre arrangementer for kultur og idrett. Minst 70% av arealet i felt GAA5 skal samlet være opparbeidet som park og maks 30 % skal være opparbeidet som torg. Minst 50 % av arealene i felt GAA5 skal tilfredsstille krav i T-1442 til stille områder i byområder dvs. Lden < 50 dBA.

5.3.3 Turveier – gangforbindelse

Feltene o_SGT, GAA4, GAA5, GAA7 og o_GP skal opparbeides som en sentral grønn og bilfri gangforbindelse på langs gjennom planområdet. Der feltene ligger opp mot den åpne småhusbebyggelsen i øst, skal forbindelsen etablere en grønn buffer med vegetasjon mot denne.

Dersom det gjøres større endringer på bygningsmassen i felt BKB6, eller det skal bygges nytt, skal en ny forbindelse gjennom dette feltet vurderes opprettet.

6 Bestemmelser til hensynssoner (pbl. § 12-6 jf. § 11-8 a)-f) og 11-10)

6.1 Sone med særlige hensyn til bevaring av kulturmiljø (pbl. § 12-6 c) - H570_1

Sagmesterboligen skal bevares og settes i original stand for å inngå i et kulturmiljø i felt GAA5. Ved detaljregulering skal kulturminneutredning utarbeides som del av planen. Utredningen skal gi grunnlag for å vurdere hvilke krav som skal settes til eventuell tilpasning av ny bebyggelse.

6.2 Sone med særlige hensyn til bevaring av kulturmiljø (pbl. § 12-6 c) - H570_2

Dersom bygningen ved detaljregulering vurderes berørt eller revet skal kulturminneutredning utarbeides som del av planen. Utredningen skal gi grunnlag for å vurdere om bygget skal bevares eller rives, og hvilke krav som settes til eventuell tilpasning av ny og gammel bebyggelse.

7 Rekkefølgebestemmelser, jf. § 12-7 nr. 10

Tabellen under viser områdereguleringsplanens felt for bebyggelse og anleggsformål i første horisontale rad, mens første kolonne fra venstre viser planens felt for samferdsel og teknisk infrastrukturformål og grønnstrukturformål. X-ene i tabellen viser hvilke felt for bebyggelse og anleggsformål som ved detaljregulering vil få rekkefølgekrav om sikring av opparbeidelse av de ulike feltene for samferdsel og teknisk infrastrukturformål og grønnstrukturformål ved utbygging. Se tabell under:

Tiltak/felt	BKB1	BKB2	BKB3	BKB4	BKB5	BKB6	BKB7	BKB8	BKB9
o_SV1	X	X	X	X	X	X			X
o_SV2	X								
o_SV3			X	X					
o_SV4					X	X			
o_SV5						X	X		X
o_SV6									
o_SGG1					X				
o_SGT	X	X	X						
o_GP									X
o_GAA1	X								

o_GAA2	X	X							
o_GAA3		X	X						
o_GAA4				X					
o_GAA5	X	X	X	X	X	X	X		X
o_GAA6					X				
o_GAA7					X				
o_GAA8					X				
H570_1				X	X				

Før det gis brukstillatelse i felt BKB4 og BKB5 skal felt GAA5, lomme for varelevering og en fotgjengerovergang på minimum 15 meters bredde over Strømsveien (o_SV1) være opparbeidet.

Før førstegangsbehandling av detaljreguleringsplan skal overvannshåndtering være vurdert i detalj for flere felt samlet. Følgende felt skal vurderes samlet:

- BKB1, BKB2 og BKB3
- BKB4 og BKB5
- BKB6
- BKB7, BKB8 og BKB9

Påslippsmengden satt for gruppene av felt totalt, må deles mellom delfeltene i samsvar med størrelsen på delfeltene jf Notat VA-02 Overvann. Det må foreligge en overvannsplan for hele feltet før individuelle prosjekt i deler av feltet kan gjennomføres.

Før det gis brukstillatelse i feltene BKB4 og BKB5 skal sagmesterbolig i felt GAA6 være tilbakeført til original stand i henhold til kulturminneutredning.

Før detaljreguleringsplan kan vedtas for feltene BKB1-BKB7 og BKB9 skal parkene i felt GAA5 og o_GP være sikret opparbeidet.

Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplan for felt skal det utarbeides byggeplan for arealet som omfatter arealformål samferdsel og teknisk infrastruktur – veg. Byggeplanen skal godkjennes av veieier Viken fylkeskommune og Lillestrøm kommune.

Tegnforklaring:

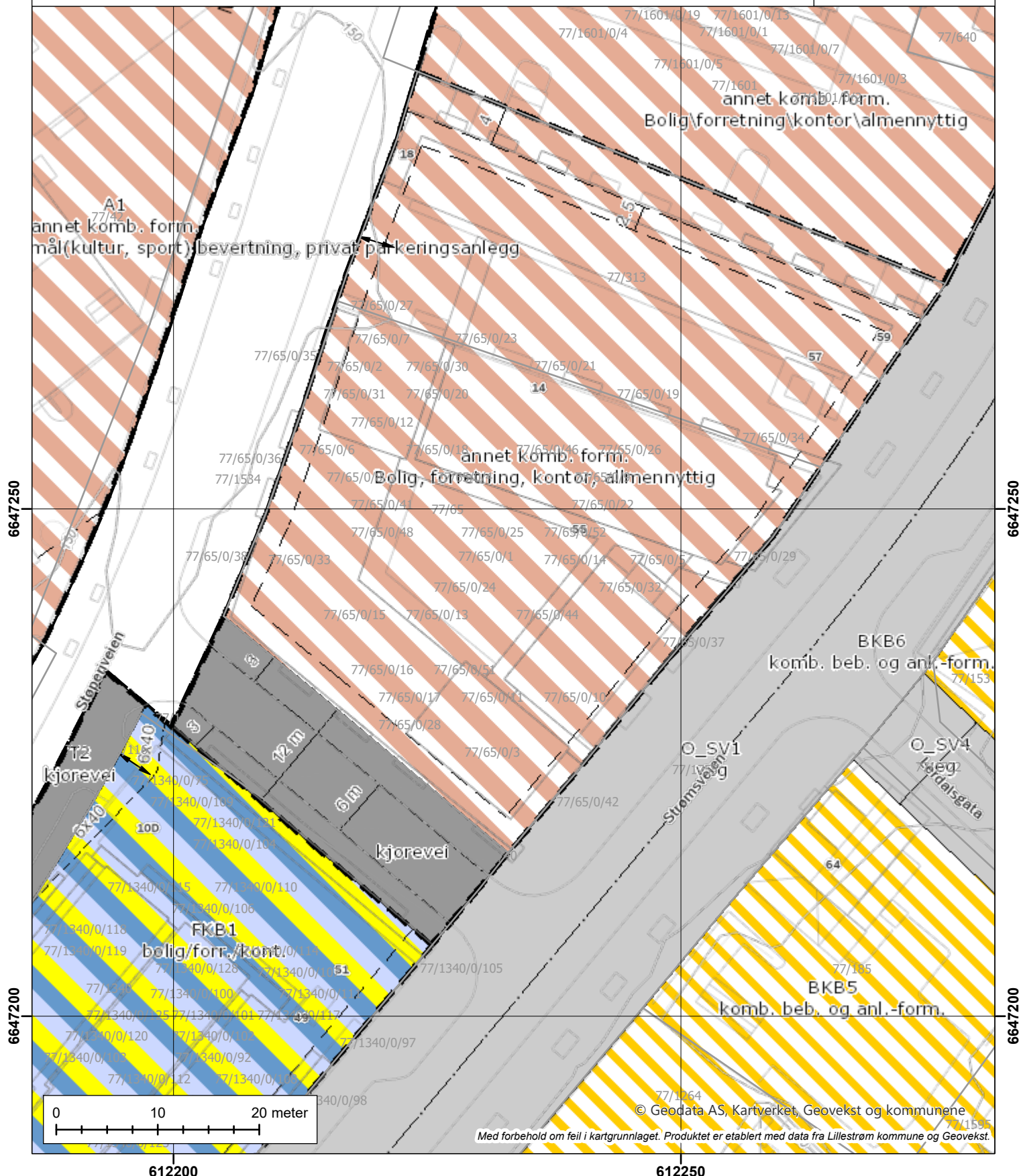
- | | |
|--|----------------------------------|
| ■ Kjørevei | — 1212 - Byggelinje |
| ■ Bolig / Forretning / Kontor | — 1221 - Regulert senterlinje |
| ■ Annet kombinert formål | - - 1222 - Frisiktlinje |
| ■ 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål | — 1223 - Regulert kant kjørebane |
| ■ 2010 - Veg | - 1259 - Måle- og avstandslinje |
| ! 1242 - Avkjørsel | — Formålsgranse |
| — 1211 - Byggegrense | ■ Gjeldende plan |



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 23.09.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.

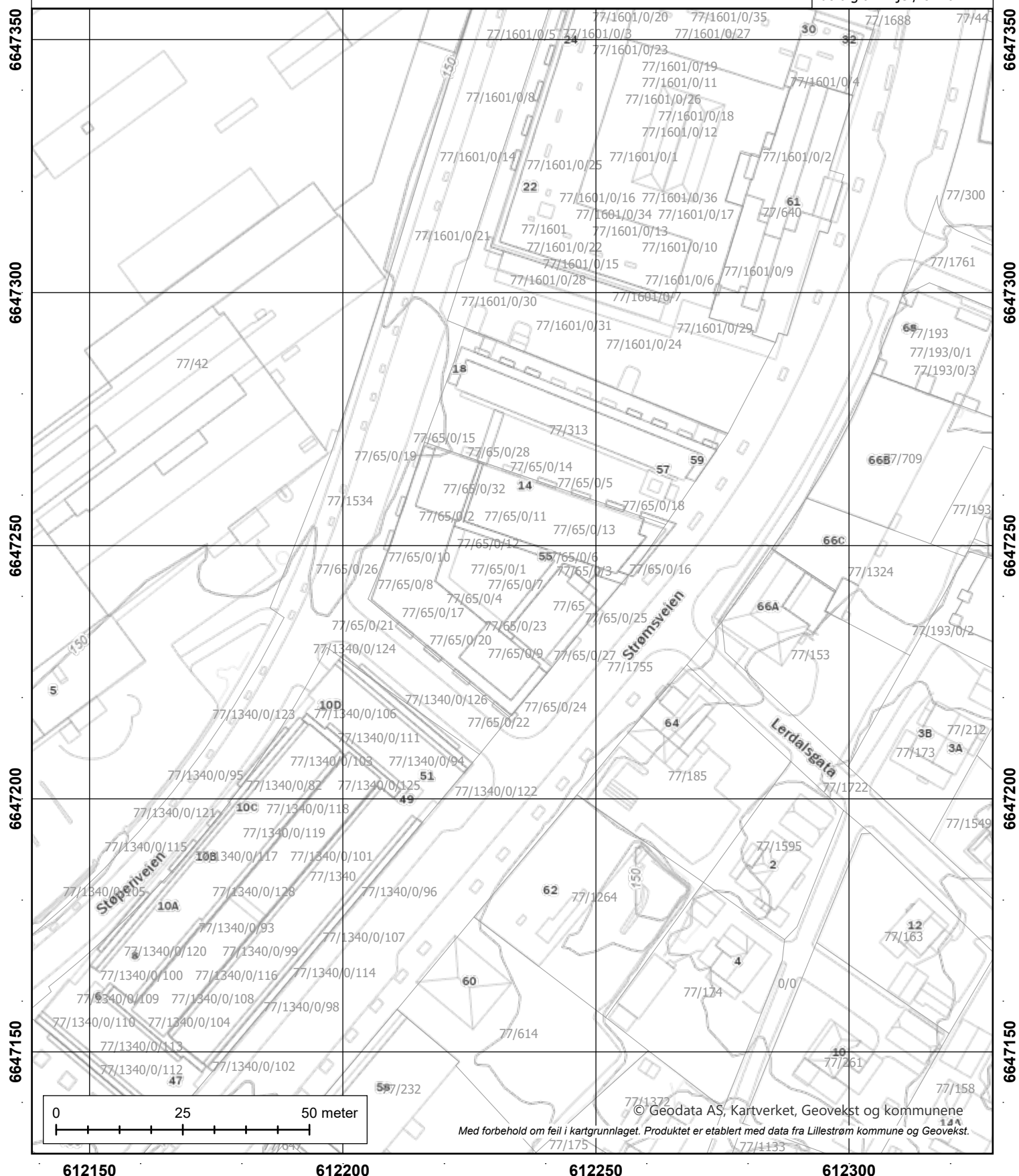




Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 23.09.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR STRØMSVEIEN 55 A OG B, STRØMMEN

§1

Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

§2

Byggeområde

Det regulererte området er avsatt til:

Byggeområde: Bolig/forretning/kontor/ allmennyttig

Offentlige trafikkområder: Kjørvei/fortau

§3

Felles bestemmelser

Byggets størrelse reguleres av gesimshøyde og byggegrense. Bygegrense er angitt på plankartet.

Byggelinjer gjelder mot offentlige plasser og gater.

Ny bebyggelse kan ha 4 etasje. + tilbaketrukket 5. etasje. Gesimshøyde skal ikke overstige 17,5 m. Inntrekking av 5. etasje skal være minimum 2,5 m.

Det er flattak som tillates.

Mot trafikkerte gater og plasser legges næringslokaler i 1. og 2. etasje, og boliger skal være f.o.m. 3. etasje.

Areal for forretning skal ikke overstige 3000 m² i hele planområdet.

Næringslokaler som ligger ut mot gater og plasser skal henvende seg til disse. Dvs. at det skal være vinduer i fasadene, og at det ikke skal være tillatt å tildekke vinduene.

Kommunen krever spesiell behandling av fasadeutforming i kommunens faste utvalg for plansaker.

Det er ikke oppgitt grad av utnytting for området. Bygningens størrelse reguleres av gesimshøyde og formåls/bygegrense.

§4

Parkering

Parkering skal anordnes i henhold til gjeldende parkeringsnormer for Skedsmo kommune.

Det skal anlegges parkering i underetasje. Eventuell parkering på gateplan kan tillates med spesiell tillatelse (handikappe, kortvarigparkering og/eller tilsvarende)

Det tillates ikke parkering på gateplan utenfor byggegrense.

Vareleveranse og avfallshåndtering skal ikke skje fra offentlige gater eller plasser.

§5

Avkjørsel

Innkjøring til eiendommen skal være fra Støperiveien. Det tillates ikke gjennomkjøring mellom Støperiveien og Stømsveien.

§6 Miljøbestemmelser

Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy gitt i rundskriv T-8/79 samt Norsk Standard NS 8175 Lydforhold i bygninger skal følges.

Ved rammesøknad skal det legges særlig vekt på støytiltak i vinduer, dører og fasader, og mekanisk ventilasjon av støyutsatte leiligheter må vurderes.

Alle støybeskyttelsetiltak skal være ferdig før innflytting skjer.

Avfallsholdere skal plasseres innendørs.

Utelagring av enhver art er ikke tillatt.

§7 Generelle bestemmelser

Ved rammesøknad skal kommunen påse at bygningene får stedstilpasset utforming.

Fortau mot Strømsveien og Støperiveien skal være ferdig opparbeidet ihht. gjeldende planer og/eller formingsprogram, før brukstillatelse kan gis.

I forbindelse opparbeidelse av lekeplass skal Barne- og familiedepartementets forskrifter ved utelekeplass være retningsgivende, hvor uteareal skal være sikret mot forurensning, trafikk- og annen helsefare, samt gi mulighet for samhandling mellom ulike alders eller sosiale grupper.

Sammen med rammesøknad for området skal det utarbeides detaljert utomhusplan for hele reguleringsplanområdet (eiendommen og fortau) som viser beplantning, opparbeidelse av fortau og ubebyggt areal, utforming av inngangspartier, overflateavrenning (drensplan), samt redegjørelse for materialbruk, skilting og belysning.

Forholdet til automatisk fredete kulturminner må være avklart med Akershus fylkeskommune før anleggstart.

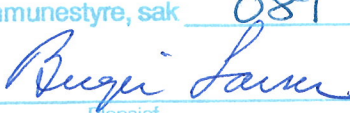
§ 8 Rekkefølgebestemmelser

Sammen med søknad om byggetillatelse skall innsendes detaljert utomhusplan for hele reguleringsområdet (eiendommer og fortau) i mål 1:500 som viser beplantning, opparbeidning av fortau, utforming av inngangspartier, samt redegjøre for materialbruk, skilting og belysning. Arealet avsatt til lek felles uteoppholdsareal samt fortau skal være ferdig opparbeidet etter planen før brukstillatelse kan gis.

Saneringsmodent anlegg for avløp skal fornyes før brukstillatelse gis

Vei- og fortausanlegg skal være fullført før brukstillatelse gis.

Skedsmo kommune
den 07.03.2002
(sist revidert den 17.10.2002)

Vedtatt den <u>04 / 12</u> 20 <u>02</u>
Skedsmo kommunestyre, sak <u>089</u>
 Plansjef