PRIVATMEGLEREN
LILLESTRØM

SKJETTENVEIEN 42 D

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Energiattest

Opplysningsbrev fra forretningsfører

Årsregnskap / budsjett

Protokoll

Vedtekter og eventuelle husordensregler

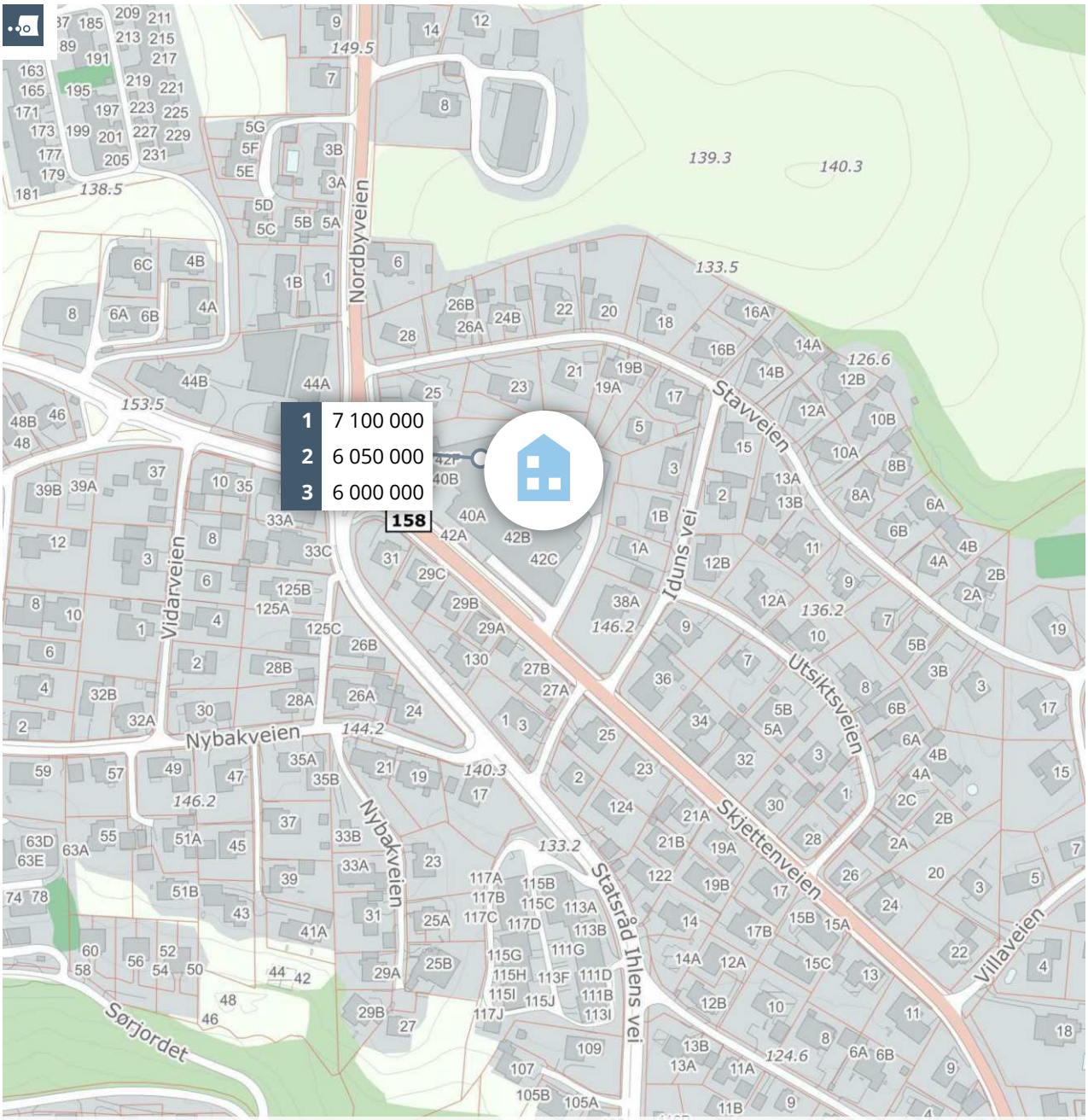
Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Reguleringskart og bestemmelser

Tegniner

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema



Meglers verdivurdering

SKJETTENVEIEN 42 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 22.04.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Skjettenveien 42 D, 1466 STRØMMEN

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2023

GNR 74 BNR 24 FNR 0 SNR 58 KOMMUNE 3205 LILLESTRØM GRUNNKRETS Retten 6

Verdivurdert til

6 400 000

-	6 400 000	76 190
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	84 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2023

Fellesutgifter	5 508
Formue	-
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Skjettenveien 42 E 85 m² 2023 4. etg 2 sov	25.08.2025	6 950 000	**7 100 000**	0	7 100 000	**83 529**
2 Skjettenveien 42 E 85 m² 2023 1. etg 3 sov	04.03.2026	6 200 000	**6 050 000**	0	6 050 000	**71 176**
3 Skjettenveien 42 E 84 m² 2023 3. etg 3 sov	17.01.2025	6 390 000	**6 000 000**	0	6 000 000	**71 429**

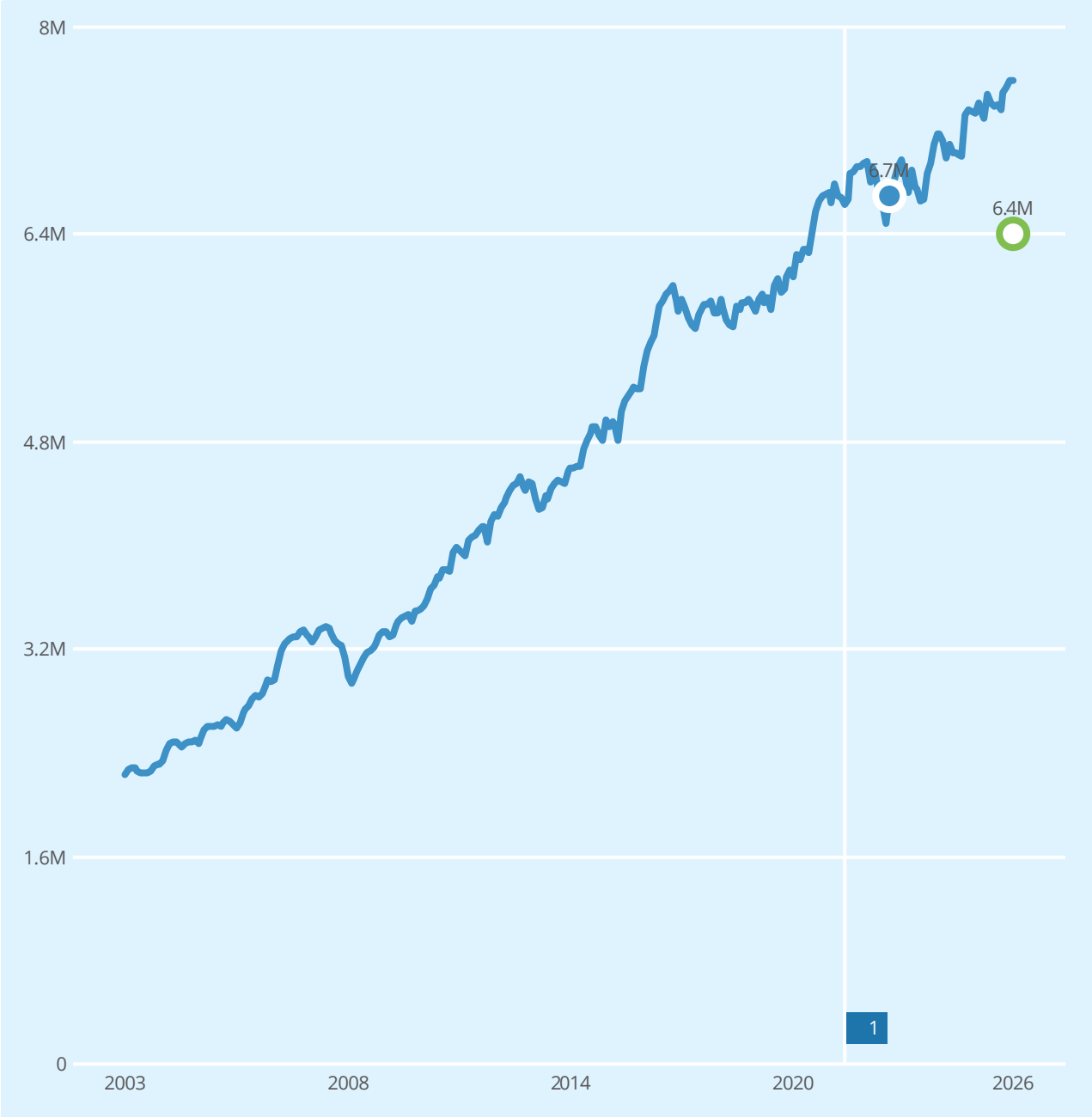
Eiendommen ligger godt til i et trivelig og populært sameie. Boligen har en gjennomgående god standard og disponerer garasjeplass i kjeller. To balkonger med god utsikt og gode solforhold.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

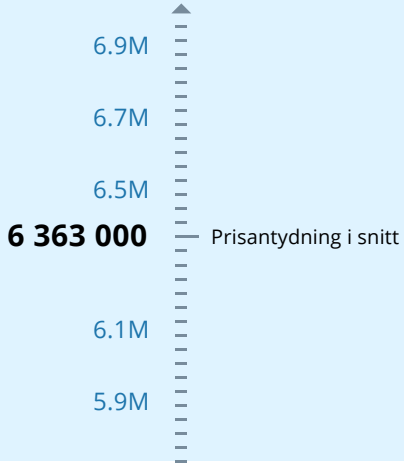
1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
27.01.2023		27.01.2023	-	6 700 000	-	6 700 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Leiligheter til salgs i Retten 6 grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

48
dager

Leiligheter solgt i Retten 6 grunnkrets siste 12 mnd

13
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av

95
dager

for 1.4% under prisantydning

Analyse m²-priser



Norsk takst

Rapportutkast

Tilstandsrapport

Skjettenveien 42 D, 1466 STRØMMEN

LILLESTRØM kommune

gnr. 74, bnr. 24, snr. 58

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 85 m²



Utkast

Befaringsdato: 07.05.2026 **Rapportdato:** 15.05.2026 **Oppdragsnr.:** 14283-2083

Autorisert foretak: Ramstad Takst **Sertifisert Takstingeniør:** Olav Ramstad

RAMSTAD TAKST

MESTER

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.

Utkast

Rapportansvarlig

Olav Ramstad

Uavhengig Takstingeniør

olav@ramstadtakst.no

950 40 937

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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).

Utkast

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

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.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Utkast

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med flatt tak. Yttervegger i betong med utfyllende stenderverk i tre, utvendig kledd med tegl og bordkledning.
Etasjeskillere i betongdekke.

Bygningsmassen, som sameiet ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt tilstandsgrad. Tilstand av sameiets bygningsmasse og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport kan gis ved kontakt til styret.

Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en oppgave som tas hånd om av boligsameiet/borettslaget og det følges en fastsatt vedlikeholdsplan.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad 2
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er fremlagt FDV dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til ca. 50 mm.
Det er nyere stålsluk og membran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Badet har baderomskabin i betong/stål og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er fremlagt FDV dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til ca. 50 mm.
Det er nyere stålsluk og membran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Badet har baderomskabin i betong/stål og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er fjernvarme.
Varmen fordeles i boligen med vannbåren gulvvarme i alle gulv i følge eier.
Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

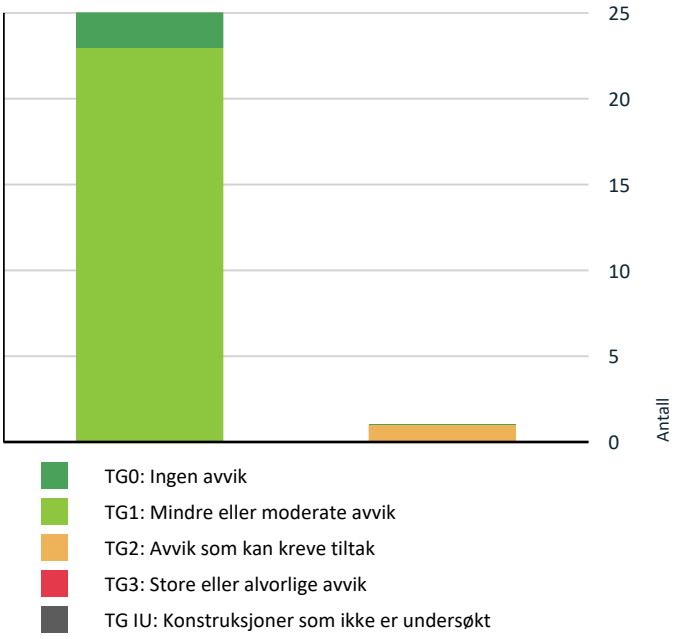
Lovlighet Gå til side

Utkast

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Utkast

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2023

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malte balkongdører i tre.

1 stk. glass fra 2024 på balkongdør

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører - 2

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong på 15 m² med utgang fra stue/kjøkken.
Balkong på 9 m² med utgang fra 1 stk. soverom.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er fremlagt FDV dokumentasjon.

3. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

3. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til ca. 50 mm.

3. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er nyere stålsluk og membran med dokumentert utførelse.



3. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

3. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Utkast

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet har baderomskabin i betong/stål og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er fremlagt FDV dokumentasjon.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til ca. 50 mm.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er nyere stålsluk og membran med dokumentert utførelse.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet har baderomskabin i betong/stål og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Vannstoppsystem og komfyrvakt.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

Utkast

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er fjernvarme.
Varmen fordeles i boligen med vannbåren gulvvarme i alle gulv i følge eier.

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.

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2023

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Utkast

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

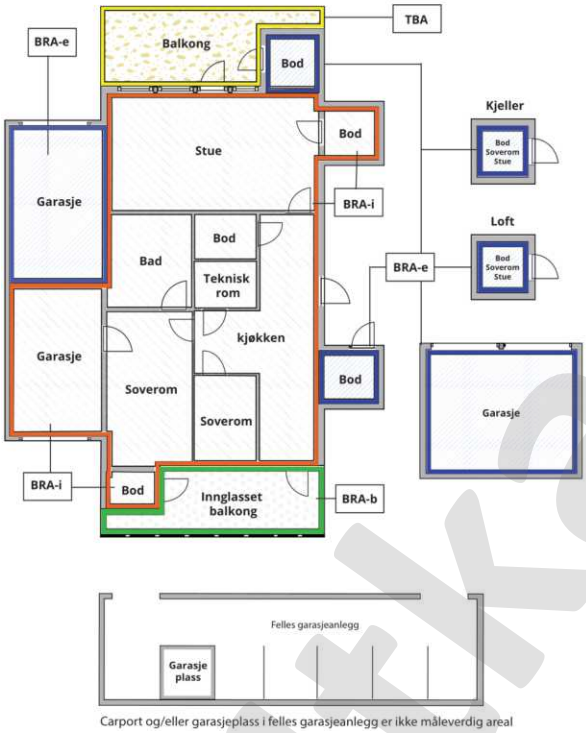
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Utkast

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	85			85	24
Kjeller		5		5	
SUM	**85**	**5**			**24**
SUM BRA	**90**				

Romfordeling

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

Kommentar

Tilhørende 1 stk. parkeringsplass i felles garasjeanlegg i kjeller.

Utkast

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
07.5.2026	Olav Ramstad	Takstingeniør
	Bente Sletten Fonn	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
3205 LILLESTRØM	74	24		58	7316 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Skjettenveien 42 D

Hjemmelshaver
Fonn Bente Sletten

Kommentar
Felleseie tomt

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Fremvist		Nei
Eier		Som fremviste og ga opplysninger.	Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
FDV dokumentasjon			Fremvist		Nei

Utkast

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. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Utkast

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren 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.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

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

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se

Utkast

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Utkast

Skjettenveien 42D

Nabolaget Skjærva - vurdert av 42 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Skjetten skole (1-7 kl.) 725 elever, 42 klasser	12 min 1 km
Gjelleås skole (1-7 kl.) 467 elever, 27 klasser	12 min 1.1 km
Sagdalen skole (1-7 kl.) 596 elever, 26 klasser	18 min 1.5 km
Stav skole (8-10 kl.) 428 elever, 17 klasser	10 min 0.8 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 370 elever, 16 klasser	20 min 1.6 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	14 min 1.1 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	7 min 2.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Stav Linje 375, 380	3 min 0.2 km
Sagdalen stasjon Linje L1	11 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 21.3 km
Oslo Gardermoen	25 min

BARNEHAGER

Løvehjerte Fus barnehage (1-5 år) 90 barn	14 min 1.1 km
Noahs Ark barnehage (1-5 år) 27 barn	18 min 1.5 km
Bråtejordet barnehage (1-6 år) 129 barn	19 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Skjettentoppen	1 min
Joker Strømmen	8 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Skjetten Nærsenter	14 min
Apotek 1 Skjettentoppen	1 min
Strømmen Vinmonopol	4 min

SPORT

Stav skole	9 min
Karisveien ballplass	9 min
Fresh Fitness Strømmen	4 min
SATS Lillestrøm	6 min

«Stille og rolig med hyggelige naboer.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 86/100

—

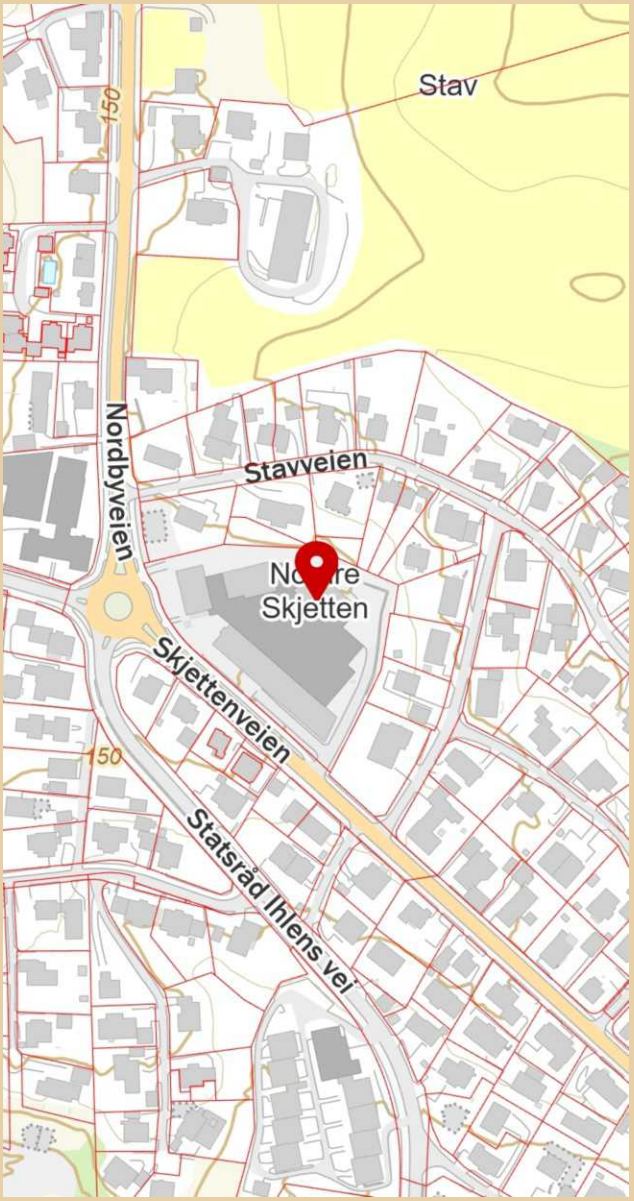
Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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

Skjettenveien 42D

Nabolaget Skjærva - vurdert av 42 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Skjetten skole (1-7 kl.) 725 elever, 42 klasser	12 min 1 km
Gjelleråsskole (1-7 kl.) 467 elever, 27 klasser	12 min 1.1 km
Sagdalen skole (1-7 kl.) 596 elever, 26 klasser	18 min 1.5 km
Stav skole (8-10 kl.) 428 elever, 17 klasser	10 min 0.8 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 370 elever, 16 klasser	20 min 1.6 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	14 min 1.1 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	7 min 2.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Stav Linje 375, 380	3 min 0.2 km
Sagdalen stasjon Linje L1	11 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 21.3 km
Oslo Gardermoen	25 min

BARNEHAGER

Løvehjerte Fus barnehage (1-5 år) 90 barn	14 min 1.1 km
Noahs Ark barnehage (1-5 år) 27 barn	18 min 1.5 km
Bråtejordet barnehage (1-6 år) 129 barn	19 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Skjettentoppen	1 min
Joker Strømmen	8 min

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

VARER/TJENESTER

Skjetten Nærsenter	14 min
Apotek 1 Skjettentoppen	1 min
Strømmen Vinmonopol	4 min

SPORT

Stav skole	9 min
Karisveien ballplass	9 min
Fresh Fitness Strømmen	4 min
SATS Lillestrøm	6 min

«Stille og rolig med hyggelige naboer.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 86/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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

Skjettenveien 42D

Nabolaget Skjærva - vurdert av 42 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Skjetten skole (1-7 kl.) 725 elever, 42 klasser	12 min 1 km
Gjelleås skole (1-7 kl.) 467 elever, 27 klasser	12 min 1.1 km
Sagdalen skole (1-7 kl.) 596 elever, 26 klasser	18 min 1.5 km
Stav skole (8-10 kl.) 428 elever, 17 klasser	10 min 0.8 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 370 elever, 16 klasser	20 min 1.6 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	14 min 1.1 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	7 min 2.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Stav Linje 375, 380	3 min 0.2 km
Sagdalen stasjon Linje L1	11 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 21.3 km
Oslo Gardermoen	25 min

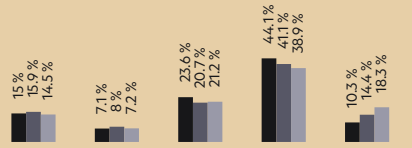
BARNEHAGER

Løvehjerte Fus barnehage (1-5 år) 90 barn	14 min 1.1 km
Noahs Ark barnehage (1-5 år) 27 barn	18 min 1.5 km
Bråtejordet barnehage (1-6 år) 129 barn	19 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Skjettentoppen	1 min
Joker Strømmen	8 min

ALDERSFORDELING



	Barn (0-12 år)	Ungdom (13-18 år)	Unge voksne (19-34 år)	Voksne (35-64 år)	Eldre (over 65 år)
Skjærva	15 %	7.1 %	23.6 %	44.1 %	10.3 %
Skedsmokorset	15.9 %	8 %	20.7 %	41.1 %	14.4 %
Norge	14.5 %	7.2 %	21.2 %	38.9 %	18.3 %

Område	Personer	Husholdninger
Skjærva	989	455
Skedsmokorset	39 003	16 933
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Høflige 61/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog

SPORT

Stav skole	9 min
Karisveien ballplass	9 min
Fresh Fitness Strømmen	4 min
SATS Lillestrøm	6 min

«Stille og rolig med hyggelige naboer.»

— Sitat fra en lokalkjent

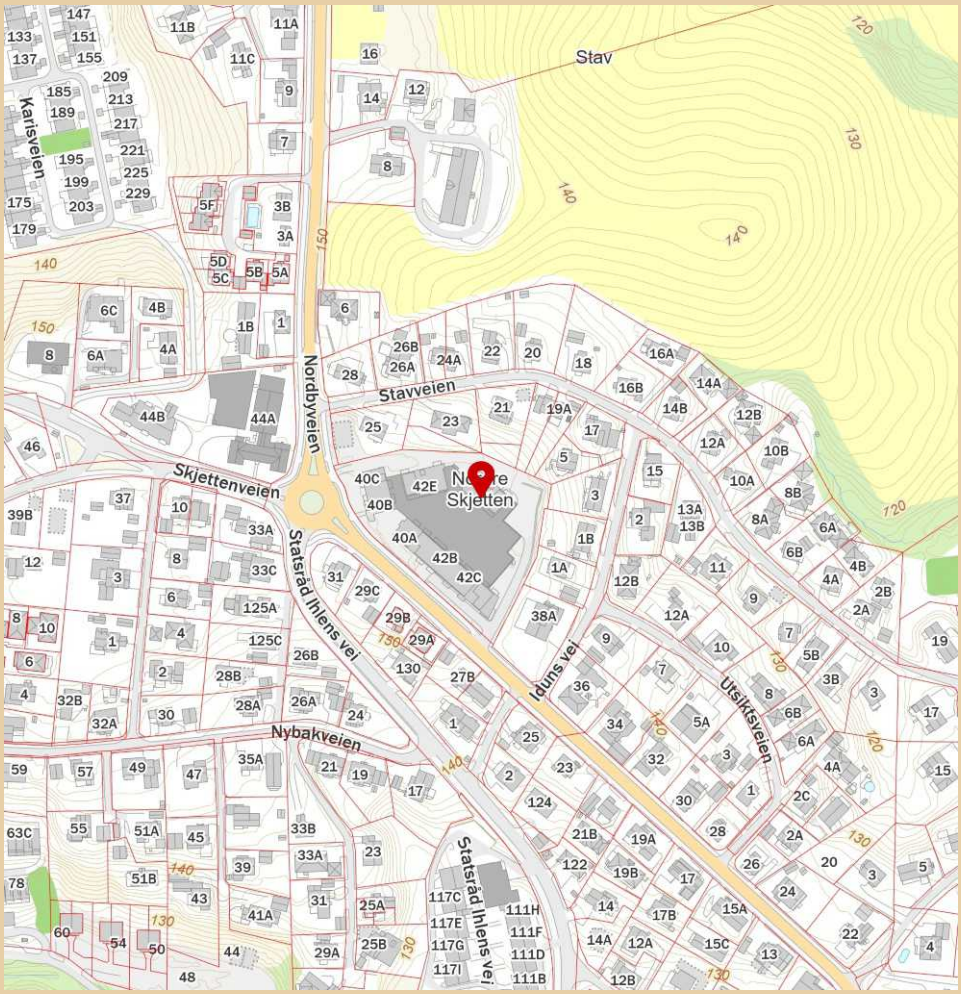
Støynivået
Lite støynivå 86/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100



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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR FYLKESVEI 379.01, NORDBYVEIEN PARSELL NORDENS VEI - STAVTOPPEN SAMT BOLIGVEIENE LANGS NORDBYVEIEN.

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Området reguleres til:

2.1 Byggeområde for bolig
2.2 Trafikkområde kjørevei, fortau og gang- og sykkelvei.
2.3 Spesialområde kommunalteknisk anlegg (trafo), spesialområde frisiktsoner og spesialområde bevaring (hotell).
2.4 Felles avkjørsler.

§ 3

Byggeområde for boliger:

3.1 På eiendommene tillates åpen småhusbebyggelse i maks 2 etasjer inklusiv innredbare loftsetasjer.
3.2 Tomteutnyttelsen må ikke overstige maks TU = 30%, regnet etter boligens netto gulvareal dividert på eiendommens nettoareal.
3.3 Grense for bebyggelse mot vei er inntegnet i planen.
3.4 Atkomst skal skje over felles avkjørsel der dette er anvist i planen. For noen eiendommer tillates direkte utkjøring til Nordbyveien.
3.5 Det må avsettes 2 biloppstillingsplasser på egen eiendom i henhold til parkeringsnormene for Skedsmo Kommune.

§ 4

Trafikkområder:

4.1 Innenfor trafikkområdet anlegges kjøreveier med nødvendige skjæringer og fyllinger, fortau, gang- og sykkelveier, trafikkspareringsareal, støttemurer og støyavskjerming.
4.2 Terrenginngrep i forbindelse med veianlegg skal skje mest mulig skånsomt. Skjæringer og fyllinger skal så langt mulig beplantes. Nødvendige støttemurer er inntegnet i planen.
4.3 Støyavskjerming er vist i planen.
4.4 Tillatte direkte utkjørsler til Nordbyveien er avmerket med pil på plankartet. Alle øvrige eiendommer innenfor planen skal ha atkomst via kommunale veier eller regulerte felles avkjørsler.

NORDBYVE.

§ 5

Spesialområder:

5.1 Frisiktlinjer er inntegnet i planen. Fra avkjørsler over gang- og sykkelvei til hovedvei er frisiktsonen 3x25 m. Fra direkteutkjørsel til hovedvei er frisiktsonen 4x65 m. I frisiktsonen skal den frie sikten regnes i en høyde av 50 cm over veiplanet. Arealbruksformålet i frisiktsonen knyttes til formålet i tilstøtende areal, dvs. bolig, spesialområde bevaring - hotell eller transformatorkiosk.

5.2 Plassering av ny "trafokiosk" innenfor området avsatt til speialområde kommunalteknisk anlegg må godkjennes av bygningsrådet.

§ 6

Felles avkjørsel og direkte utkjørsel:

6.1 Felles avkjørsler skal opparbeides som vist i planen. I planen vises med pil hvilke eiendommer som skal knyttes til hvilke avkjørsler.

6.2 Felles avkjørsel skal være felles for:

A.)	Nordbyveien 1A og 1B	73/14 og 23
B.)	Nordbyveien 3A,3B,5A og 5B	73/22,63,15 og 16
C.)	Nordbyveien 9,11A,11B og 11C	73/55,66,64 og 2
D.)	Nordbyveien 28 og 30	72/1 og 27
E.)	Nordbyveien 22 og 24	72/18 og 17
F.)	Nordbyveien 16 og 20	73/9 og 1
G.)	Nordbyveien 8,12 og 14	73/3,21 og 39

6.3 Nordbyveien 24 (72/17) har midlertidig direkte utkjørsel til Nordbyveien inntil felles avkjørsel er opparbeidet.

6.4 Tillatte direkte utkjørsler til Nordbyveien, Stavveien og Skjettenveien er avmerket med piler på plankartet.

§ 7

Generelle bestemmelser:

7.1 Eventuelle nye nettstasjoner skal settes opp i samråd med det lokale elektrisitetsverk.

7.2 Televerket skal kontaktes i god tid før byggearbeider igangsettes.

7.3 Miljøverndepartementets retningslinjer med hensyn til tiltak mot støy skal etterkommes ved nybygging og større ombyggingsarbeider.

Skedsmo Kommune, planavdelingen 20.januar 1992
revidert 10.mai 1993

Vedtatt den 1/9 1993
Skedsmo kommunestyre, sak 86

Plansjef

Nero Eiendomsmegling AS
Privatmegelren Lillestrøm v/Lars Espen Storebø
Postboks 1023, 2012 LILLESTRØM
E-post: lars.espen.storebo@privatmegleren.no

Deres ref.: 24260168 . Vår ref.: 1597-1-058 Dato: 06.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Skjettentoppen
Organisasjonsnr:	930503517
Seksjonseier:	Fonn, Bente Sletten
Medeier:	
Leilighetsnummer:	058
Adresse:	Skjettenveien 42 D, 1466 STRØMMEN
Seksjonsnummer:	58
Gnr.	74
Bnr.	24

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 8587706.
- 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 spesifikasjon, 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.

Garasje : Tingsrettslig sameie. Garasjene ligger i egen næringsseksjon: gnr 74 Bnr 24 snr 69. De leilighetene som har garasje, har tinglyst eierskap med ideell andel på sin boligseksjon. Dvs. at garasjeplassen følger seksjonen. 74 stk p-plasser til boligene + 2 mc-plasser. Se vedtektene ¤4-3. Administrasjonsgebyr tilkommer forretningsfører ved eierskifter iht gjeldende prisliste. I tillegg kommer felleskostnader for garasjen.
Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk vann og energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig, halvårlig eller kvartalsvis. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem AS sine sider https://www.techem.com/no/no/info-og-service/eierskifteskjema. Utfylt eierskifteskjema sendes til kundeservice@techem.no. For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl. 09.00 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no
Systemnøkler: bestilles direkte til firmaet fra seksjonseier på VIBBO.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 358,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fjernvarme akonto	2 021,00	
Felleskostn. likt	273,00	
TV/internett	300,00	
Felleskostn. brøk	2 764,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	868,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	18 892,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Bendik Hoff Hjort pr. e-post: bendik.hoff.hjort@obos.no eller telefon: 22 86 82 42.

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/Jonas Tanpisitt Somwong Han-Arsa, e-post: skjettentoppen@styrerommet.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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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 6 725,– 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

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 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 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Lillestrøm kommune

Kommunedelplan

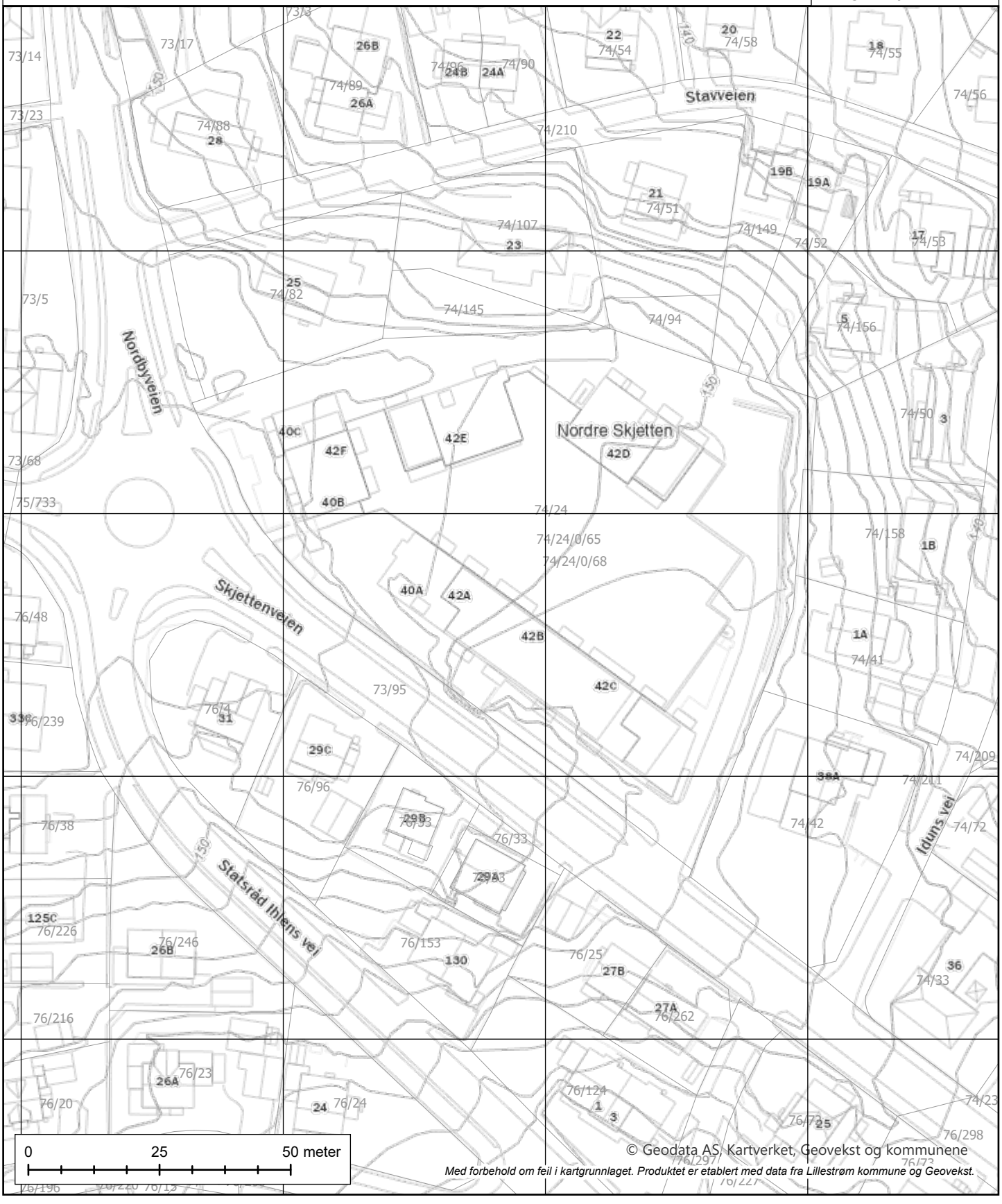
74/24/0/53

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 25.04.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



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

Lillestrøm kommune

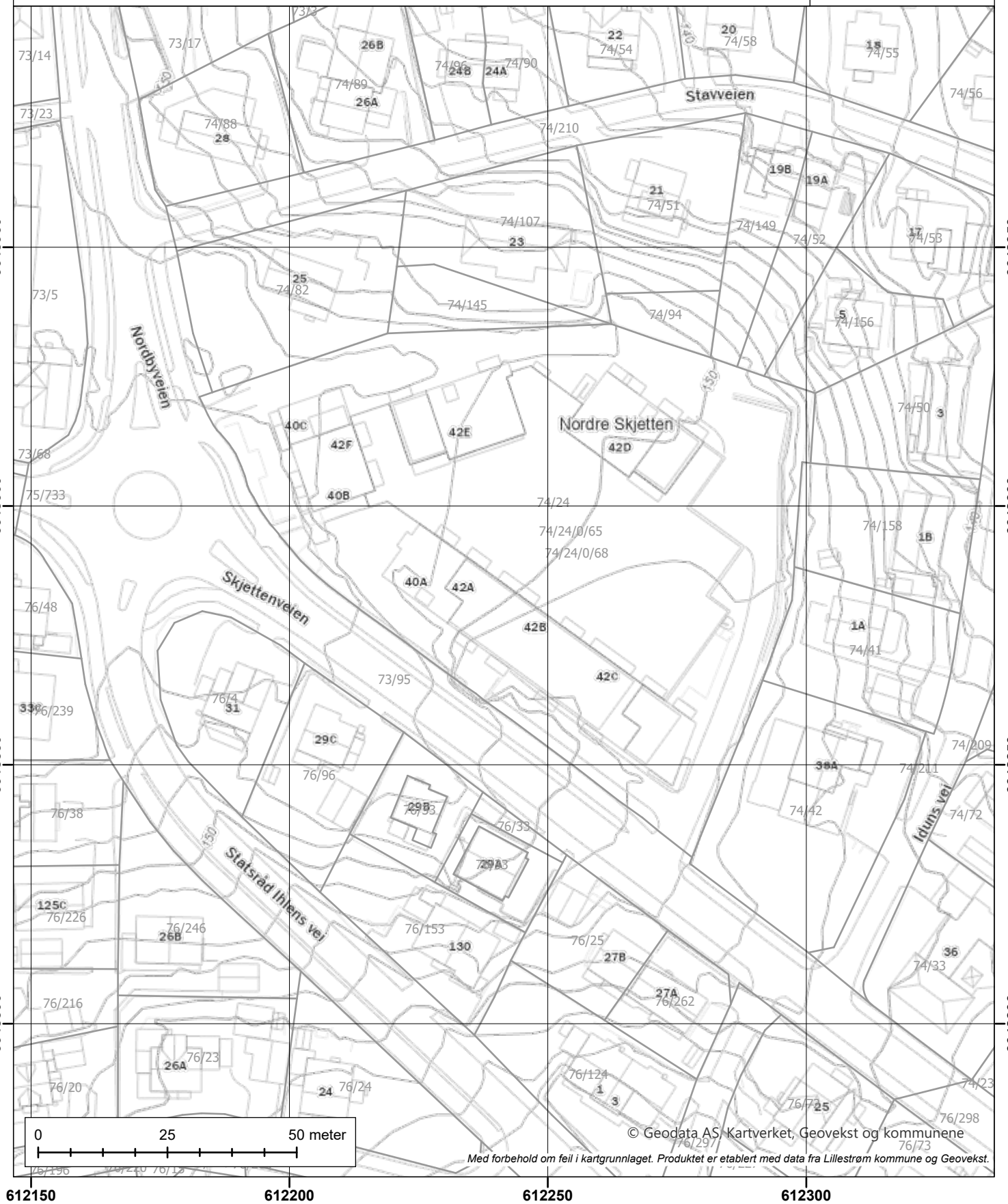
Reguleringsplanforslag over bakken 74/24/0/53

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

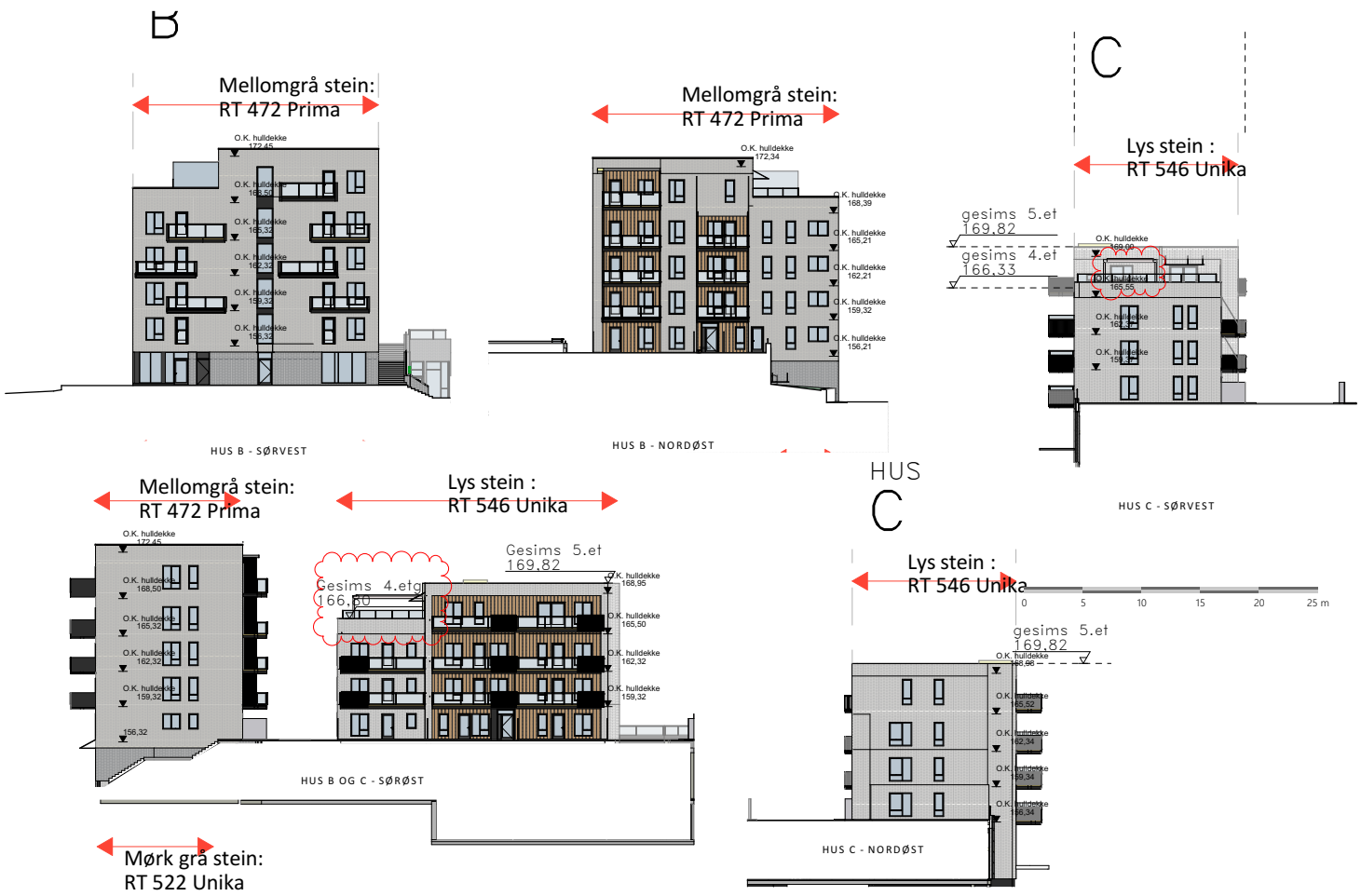
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 25.04.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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



Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
A	09.05.22	Arbeidstegning	FF	AK

Type tegning:
Fasader Hus B og C

Prosjekt:
Skjettentoppen
Skjettenveien 40
g.nr. 74 / b.nr.24

Tiltakshaver:
Skjettenveien 40 Eiendom AS
c/o ØM Fjeld Utvikling AS
Industrivegen 23
2069 JESSHEIM

Prosjekterende:
Ark. Fosse og Aasen AS
Skippergata 33 Tlf. 22 47 42 40
0154 Oslo

Dato: 07.06.2021
Godkjent: KH | Kontroll: AK
Revisjon: A

Prosjektnr.:
Tegningsnr.: A-407
Målestokk: 1:300
Prosjektnr. for prosjekterende/lev

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR "SKJETTENTOPPEN"

Detaljregulering for eiendommene: gnr/bnr 74/24, 74/84, 74/91 og 74/92
SKJETTENVEIEN 38 B, 40 A, 40 B og 40 C

Dato: 28.10.2016, sist revidert 09.04.2018

§ 1 Hensikt

Planen angir rammene for utnyttelse av planområdet. Planen legger opp til fortetting av et sentralt område i Skjetten, med bygging av bolig, forretning, bevertning og tjenesteyting. Det legges til rette for et offentlig tilgjengelig byrom/torg på gateplan, som samler den publikumsrettede virksomheten og som kan bli en sosial møteplass for nærområdet.

§ 2 Fellesbestemmelser

Der ikke annet fremgår av bestemmelsene gjelder til enhver tid gjeldende kommuneplan.

§ 2.1 Utforming og plassering av bebyggelse

- Plankart R-01 datert 04.09.2017 omfatter areal under kote c+ 151,0.
- Plankart R-02 datert 15.03.2018 omfatter areal over kote c+ 151,0

Det skal tilstrebes høy kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk for både bebyggelse og utearealer. Det skal i forbindelse søknad om rammetillatelse utarbeides en redegjørelse for tiltakets estetiske kvaliteter som viser det helhetlige visuelle uttrykket i prosjektet.

Det skal være variasjon i fasadematerialene. Materialbruk skal gi et variert inntrykk og tilpasse prosjektet til omkringliggende bebyggelse. Hoveddelen av fasadene skal bestå av tegl. Det skal benyttes ulike fargenyanser for å bryte opp inntrykket og skille de ulike byggene fra hverandre.

Bebyggelse skal oppføres uten svalganger.

- byggegrenser / byggelinjer
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense som er vist på plankartet. Omriss av planlagt bebyggelse er vist på plankartet med en nøyaktighet på +/- 2 m. Mot Skjettenveien skal bebyggelsen plasseres i byggelinje. Det tillates inntrukne partier i første etasje for å skape en rytme og variasjon mot offentlig vei. Kotehøyder er angitt på plankartet. Kjeller i inntil en etasje under terreng skal plasseres innenfor byggegrense.

- forretninger
I første etasje, der lokaler benyttes til publikumsrettede funksjoner, skal fasader utformes slik at de er åpne og aktiviserer gaterommet, og med glass som hovedmateriale. Lokaler som benyttes til forretning/bevertning skal ha adkomst direkte fra torg.

- varelevering
Støttemur for varelevering kan legges utenfor byggegrense, men minimum 3,5 - 4 meter fra eiendomsgrense. Støttemurens synlige høyde kan være maks 1,8 meter. Støttemuren føres opp med storstein av granitt eller annen naturstein. Det skal plantes vegetasjon som bidrar til å skjerme muren. Utomhusplan datert 14.03.2018 skal være førende for plassering av støttemuren.

- balkonger
Alle boenheter med to rom eller mer skal ha direkte adgang til privat uteplass, enten som terrasse, balkong eller takterrasse.
Balkonger og karnapper i høyde minimum 5 meter over gatenivå tillates med utkraging på inntil 2,0 m mot offentlige veier og gatetun, samt inntil 2,0 m mot øvrige naboeiendommer. Balkonger tillates utkraget ut over byggegrenser og byggelinjer.

- takterrasse
Det tillates felles og private terrasser på tak .

§ 2.2 Utforming byrom/torg, f_SGT1
Det skal etableres et offentlig tilgjengelig byrom/torg i det vestre hjørnet av planområdet, mot rundkjøringen, merket på plankartet med f_SGT1. Torget skal opparbeides med belegningsstein, gatemøblering og beplantning, og skal være et attraktivt oppholdsrom utendørs. Utformingen skal fremgå av utomhusplanen. Adkomst til næringsarealer skal lokaliseres med tilknytning til torg. Fra torget skal det også opprettes en forbindelse til boligenes fellesareal i gårdsrommet på taket over næringsetasjen.

§ 2.3 Utomhusplan
Det skal forbindelse med søknad om rammetillatelse sendes inn utomhusplan som viser blant annet leke- og oppholdsarealer, gangveier, torg, beplantning, belysning, møblering av fellesarealer, sykkelparkering, parkering, kjørearealer, tilgjengelighet for brannbil, slokkevannsuttak, overvannshåndtering og flomveier. Utomhusplanen skal vise hvordan terrengtilpasning og beplantning bidrar til å dekke til underetasje og deler av første etasje mot de nærmeste boligene.

§ 2.4 Krav til uteoppholdsareal
Det avsettes og opparbeides minimum 60 m^2 uteoppholdsareal per boenhet, hvorav inntil 10 m^2 kan være på privat balkong eller takterrasse. Uteoppholdsareal på felles takterrasser kan regnes med i sin helhet.

Det skal opparbeides en nærlekeplass på 150 m^2 på egnet del av fellesarealet.

Det skal benyttes støyskjermer, eller tilsvarende avbøtende tiltak, for å skjerme gårdsrommet mot støy.

§ 2.5 Trafikkarealer
Det skal være én felles adkomst fra Skjettenveien, som samordner all trafikk i forbindelse med både bolig, næring, varelevering og avfallshåndtering. Den nye avkjørselen skal opparbeides

etter byggeplan godkjent av Statens vegvesen. Nøyaktig plassering av adkomst er vist på plankartet. Areal som kan benyttes til varelevering er markert i plankartet som bestemmelsesområde #1.

Det skal etableres et parkeringsanlegg for biler på grunnplan og/eller i kjeller, som skal benyttes av kunder og beboere. Boder og tekniske rom tillates plassert i parkeringskjeller.

For boliger skal antall parkeringsplasser for bil inkl. gjesteplasser være minimum 0,8 og maksimum 1,3 plasser pr. boenhet. Antall ladepunkter, handikapplasser og sykkelparkering skal være i henhold til krav i kommuneplanen.

Det skal opparbeides kjørbart dekke og nødvendige oppstillingsplasser for brannbil som må ivareta kravene til slokke- og redningsinnsats. Arealene skal være utformet på en slik måte at de fremstår som integrert i uteoppholdsarealet. Areal som benyttes til adkomst for brannbil er markert i plankartet som bestemmelsesområde #2.

§ 2.6 Støy

For utendørs støy, både i anleggsperioden og for ferdige tiltak, gjelder anbefalte støygrenser i "Retningslinje for støy i arealplanlegging, T-1442/2012", tabell 3, med følgende unntak:

- Det kan etableres ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i rød eller gul støysone innenfor regulert byggeområde. Det må da dokumenteres at krav til innendørs støynivå oppfylles for hele boligen. Bebyggelsen skal utformes slik at alle boenheter får minst en stille side og der alle rom med støyfølsomt formål skal vende mot stille side. Dersom rommet har luftemulighet med åpningsbart vindu eller balkongdør som vender mot stille side (dvs har fasadestøy under anbefalte grenseverdier for hvit støysone) anses rommet å tilfredsstille kravet til beliggenhet mot stille side.
- For balkonger som vender mot støybelastet side tillates også støynivå over grenseverdi. Det forutsettes at det etableres et støyskjermende rekkverk slik at balkongene blir egnet for opphold. Balkonger som med støyskjermingen ikke kommer under 55 db kan ikke regnes med i uteoppholdsarealet.

Notat/rapport utarbeidet av Rambøll, datert *18.11.2015,* skal legges til grunn for videre detaljering og prosjektering.

§2.7 Vann og avløp

Prinsipp om lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved prosjektering og detaljutforming av tiltaket. Anleggene skal utarbeides iht. krav og bestemmelser i kommunens VA-norm. Før det gis igangsettingstillatelse gis skal tekniske planer for vann- og avløpsanleggene, slokkevann, samt anlegg for håndtering av overvann være godkjent av kommunen.

Det kan maksimalt overføres 7 l/s overflatevann eller takvann til kommunens overvannsnett. Klimafaktoren settes til 1,5.

Som en hovedregel stilles det krav til brannhydranter ved etablering av nye brannvannsuttak, eventuelle avvik fra dette må være avklart med brannvesenet.

§ 2.8 Fjernvarme

Byggverk som oppføres innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme skal legges til grunn. Dersom konsesjonshaver skriftlig godtar at alternative løsninger er energimessig og miljømessig bedre enn fjernvarme, eller skriftlig uttrykker at de ikke ønsker å koble bygget til sitt fjernvarmeanlegg, kan dette fravikes.

§ 2.9 Renovasjon

Før det gis igangsettingstillatelse, skal løsning for renovasjon være godkjent av kommunen i samråd med ROAF. Det skal det velges avfallsløsninger som fremmer avfallsminimering, gjenbruk og gjenvinning. I planforslaget skal det etableres avfallsbrønner. Plassering vises på utomhusplanen.

§ 2.10 Geoteknikk

Multikonsults rapport «Coop Skjetten, Geoteknisk grunnundersøkelse», datert31.03.2014 legges til grunn for videre detaljering og prosjektering.

§ 3 Arealformål PBL § 12-5, 1.-6. ledd

§ 3.1 Arealformål

Bebyggelse og anlegg:

Kombinert bebyggelse og anleggsformål -
bolig, forretning, bevertning og tjenesteyting

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

offentlig kjøreveg
fortau
byrom / torg
gang-/sykkelveg
annen veigrunn – grøntareal
parkeringsanlegg under bakken

§ 3.2 Bestemmelsesområder (§ 12-7 utforming)

- **#1** Varelevering med adkomst til port og snuareal skal anlegges innenfor bestemmelsesområde #1.
- **#2** Kjørbart dekke og nødvendige oppstillingsplasser for brannbil skal anlegges innenfor bestemmelsesområde #2
-

§ 3.3 Utnyttelse og høyder

Tillatt bruksareal for kvartalet skal ikke overskride BRA = 10 000m^2, hvorav maksimalt 7 500m^2 er til boligformål.

Det skal ikke beregnes BRA for teoretiske plan, balkonger eller parkering under grunnplan. Grunnplan er definert som etasje beliggende lavere enn kote 151,00.

Maksimale gesimshøyder er angitt på reguleringsplankartet.

Takoppbygg for heis og trapp kan overskride regulert kotehøyde for gesims med inntil 2,0 m, og for tekniske anlegg inntil 3,5 m. Takoppbygg kan utgjøre inntil 15 % av total takflate, og skal (med unntak av trapp og overbygg over heis) trekkes minst 2,5 meter inn fra den aktuelle etasjens fasade mot offentlig vei samt tilgrensende småhuseiendommer. Takoppbygg skal gis en utforming som er i samspill med den øvrige arkitektoniske utformingen.

Rekkverk tillates oppført med høyde inntil 1,2 meter over regulert maks gesimshøyde. Der det er nødvendig med støyskjerm for gårdsrom tillates denne oppført over den regulerte gesimshøyden på 158,50.

§ 3.4 Leilighetsfordeling
Prosjektet skal inneholde boliger med varierte størrelser.
Maksimalt 10 % skal være 1-roms.
Maksimalt 30 %, minimum 10 %, skal være 2-roms.
Minimum 25 % skal være 4-roms.

Det tillates maksimalt 64 boenheter.

§4 Rekkefølgebestemmelser

Før det gis rammetillatelse for noen tiltak innenfor planområdet skal følgende foreligge :

1. Godkjent utomhusplan, jf. § 2.3
2. Godkjent redegjørelse for tiltakets estetiske kvaliteter, jf. § 2.1
3. Godkjent overordnet VA-plan, eller rammeplan for internt ledningsnett
4. Dokumentasjon på at støykrav oppfylles, jf § 2.6

Før første igangsettingstillatelse til tiltak innenfor planområdet gis, skal det foreligge:

1. Godkjent byggeplan for VA og lokal håndtering av overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, jf. § 2.7
2. Dokumentasjon på inngått avtale om tilknytning til fjernvarmeanlegget, jf § 2.8

Før første brukstillatelse gis skal:

1. Felles uteoppholdsareal, byrom/torg og leke- og rekreasjonsareal være ferdig opparbeidet iht. godkjent plan, jf. § 2.2,2.3 og 2.4.
2. Beplantning, tilsåing og eventuelt andre arbeider på utearealene som er årtidsavhengige, skal være gjennomført senest første vekstsesong etter at bebyggelsen er tatt i bruk.
3. Alle samferdselsanlegg være ferdigstilte
4. Alle anlegg for vann- og avløp, inklusive slokkevann samt håndtering av overvann være godkjent av kommunen som driftsklare (for del av bebyggelsen de betjener.
5. Tilrettelegging for brannvesenets innsats være ferdigstilt i tråd med byggteknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer vedrørende tilrettelegging for redningsog slokkeinnsats.

Vedtatt den 13 / 06 20 18
Skedsmo kommunestyre, sak 91
Plan- og bygningssjef

Lillestrøm kommune

POSTADRESSE
Postboks 313, 2001 Lillestrøm

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

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

HJEMMESIDE
www.lillestrom.kommune.no

Eiendomsskatt

Produsert: 05.05.2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr	3205	Gårdsnr.	74	Bruksnr.	24	Festenr.	0	Seksjonsnr.	58
Hovedadresse	Skjettenveien 42D								

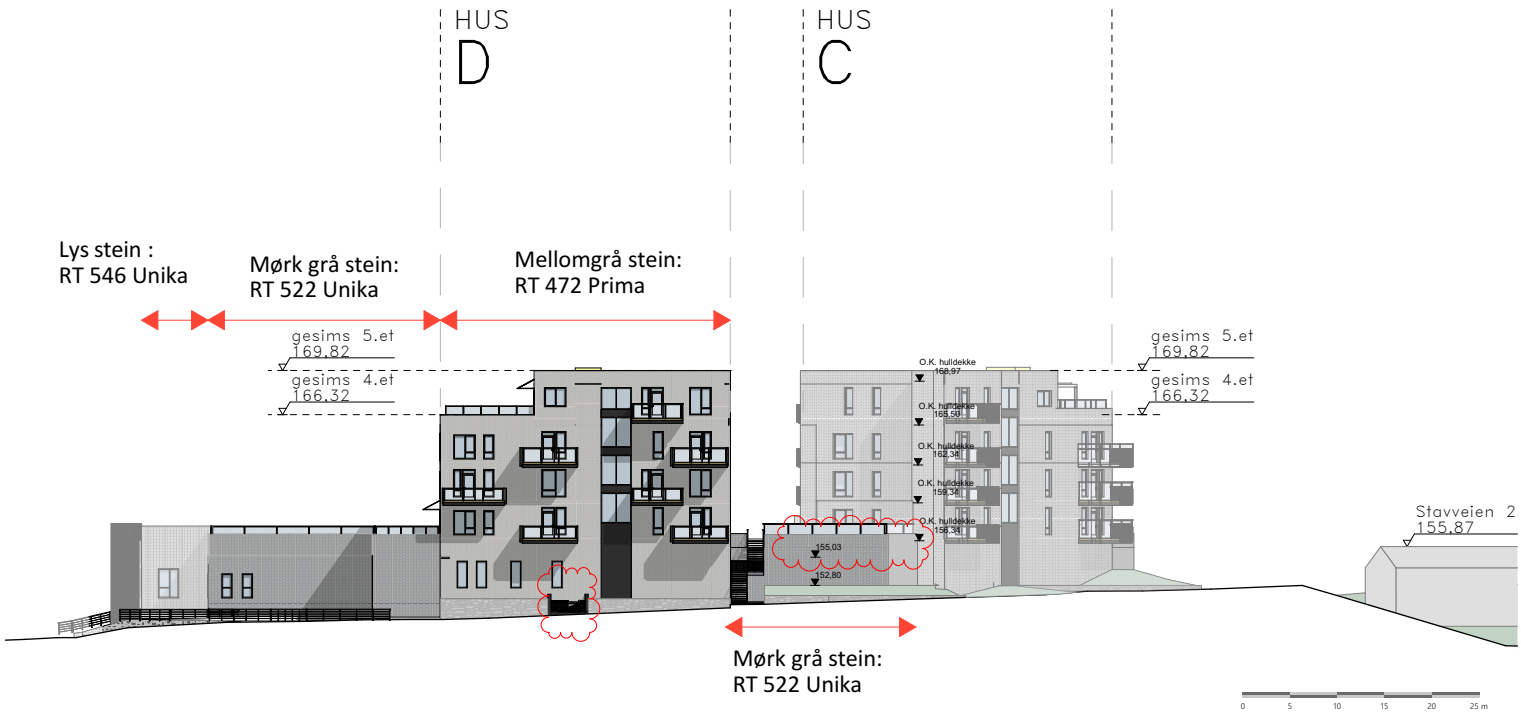
Beskrivelse	Årsbeløp [kr.]
Eiendomsskatt 2026	**398.00**

FORBEHOLD VED UTLEVERING 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.



Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
A	09.05.22	Arbeidstegning	FF	AK

Type tegning:
Fasade nordøst

Prosjekt:
Skjettentoppen
Skjettenveien 40
g.nr. 74 / b.nr.24

Tiltakshaver:
Skjettenveien 40 Eiendom AS
c/o ØM Fjeld Utvikling AS
Industrivegen 23
2069 JESSHEIM

Prosjekterende:
Ark. Fosse og Aasen AS
Skippergata 33 Tlf. 22 47 42 40
0154 Oslo

Prosjektnr.:

Tegningsnr.:
A-403

Dato:
07.06.2021

Godkjent: Sign.
KH

Kontroll:
AK

Revisjon:
A

Målestokk:
1:300,
1:400

Prosjektnr. for prosjekterende/lev

Lillestrøm kommune

Ledningskart
74/24/0/53

Tegnforklaring

- Eiendomsgrense
- Vannledninger kommunal
- Vannledninger privat
- Spillvannsledninger kommunal
- Spillvannsledninger privat
- Spillvannsledninger andre eiere
- Overvannsledninger kommunal
- Overvannsledninger privat
- Overvannsledninger andre eiere
- Avløp felles kommunal
- Avløp felles privat
- Drensledning

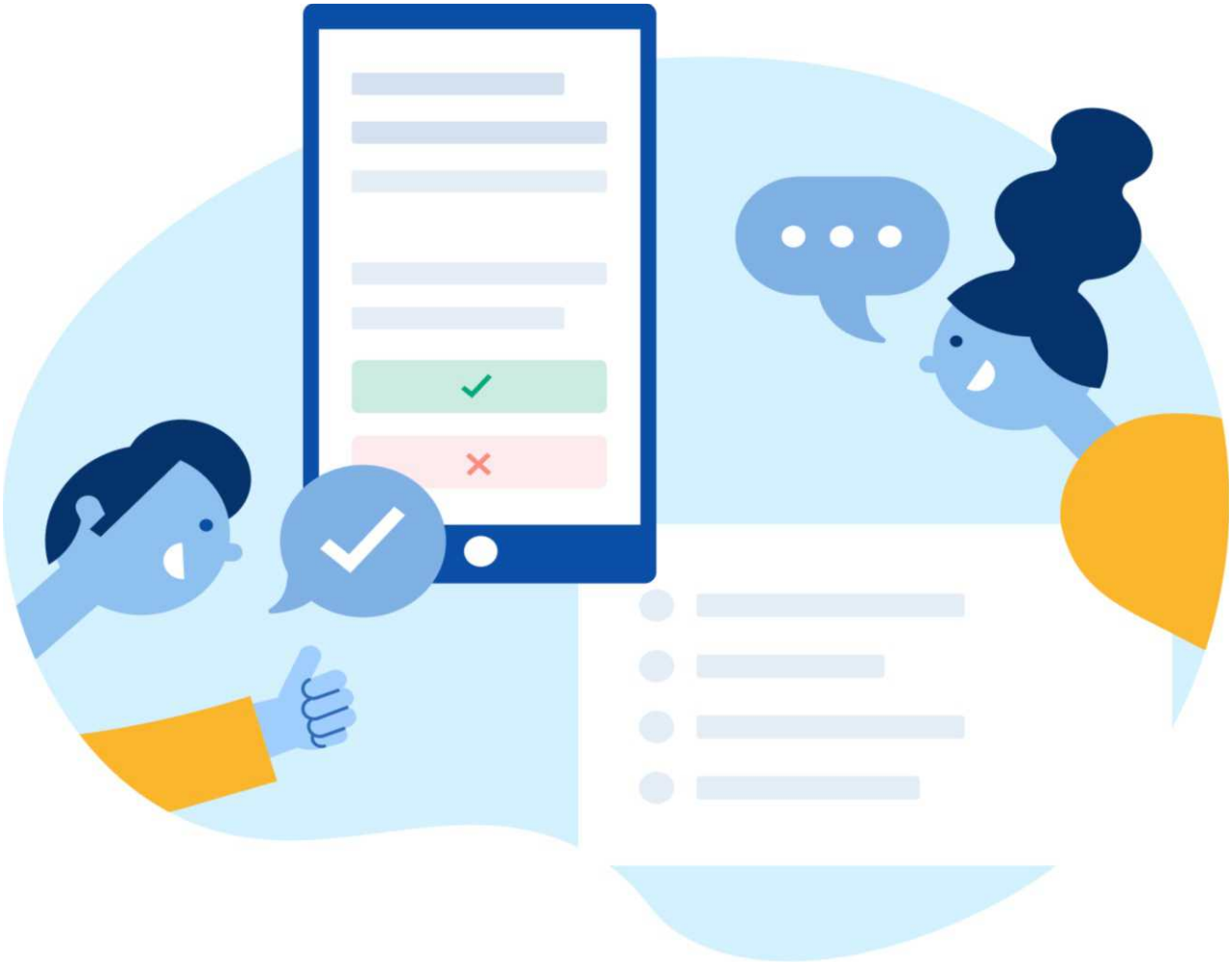
N

Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 25.04.2025



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



Ekstraordinært årsmøte 2024

Sameiet Skjettentoppen

Digitalt årsmøte avholdes 2. januar - 5. januar 2024

Selskapsnummer: 1597

OBOS

Velkommen til årsmøte i Sameiet Skjettentoppen

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 2. januar kl. 09:00 og lukker 5. januar kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1597

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.

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.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av nytt varamedlem til styret.

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Skjettentoppen

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Marit Sørlie velges som møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

[Navn] og [Navn] 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

Valg av nytt varamedlem til styret.

Sameiet Skjettentoppen består av 64 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner, og 2 garasjeseksjoner. Det er derfor ønskelig at næringsseksjonene er representert i styret i sameiet. Per dags dato er næringsseksjonene representert med et varamedlem i styret. Næringsseksjonene er nå solgt fra utbygger Skjettenveien 40 Eiendom AS til Coop Eiendom. Sittende varamedlem som representerer utbygger ønsker nå å tre ut av styret, og ny representant, Richard Karlsen fra Coop Eiendom ønsker å tiltre som varamedlem frem til ordinært årsmøte som vil gjennomføres i mars.

Innstilling

Styret ønsker at eier av næringsseksjonene er representert i styret.

Roller og kandidater

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Richard Karlsen

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 2.01.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 5.01.24
Selskapsnummer: 1597 **Selskapsnavn:** Sameiet Skjettentoppen

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

Marit Sørlie velges som møteleder.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

[Navn] og [Navn] er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av nytt varamedlem til styret.

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Richard Karlsen

**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 ekstraordinært årsmøte 2024 for Sameiet Skjettentoppen

Organisasjonsnummer: 930503517
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 2. januar 2024 kl. 09:00 til 5. januar 2024 kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 33.

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Marit Sørlie velges som møteleder.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Tone Engebretsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
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: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av nytt varamedlem til styret.

Sameiet Skjettentoppen består av 64 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner, og 2 garasjeseksjoner. Det er derfor ønskelig at næringsseksjonene er representert i styret i sameiet. Per dags dato er næringsseksjonene representert med et varamedlem i styret. Næringsseksjonene er nå solgt fra utbygger Skjettenveien 40 Eiendom AS til Coop Eiendom. Sittende varamedlem som representerer utbygger ønsker nå å tre ut av styret, og ny representant, Richard Karlsen fra Coop Eiendom ønsker å tiltre som varamedlem frem til ordinært årsmøte som vil gjennomføres i mars.

Innstilling
Styret ønsker at eier av næringsseksjonene er representert i styret.

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Richard Karlsen (27 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Richard Karlsen

Skjetten, 05.01.24

Marit Sørlie/s/
Møteleder

Tone Engebretsen/s/
Protokollvitne

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Skjettentoppen

Møtedato: 18.03.2024
Møtetidspunkt: 18.00
Møtested: Olavsgård hotell

Til stede: 32 seksjonseiere, 1 representert ved fullmakt, totalt 33 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Atle Gulpinar.

Møtet ble åpnet av Marit Kirsten Sørlie.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Atle Gulpinar fra OBOS foreslått.
   Vedtak: Valgt.

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent.

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

   Som fører av protokoll ble Atle Gulpinar foreslått. Som protokollvitne ble Jill Augustinussen og Kerstin Jacobsen foreslått.
   Vedtak: Valgt

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent

---

5. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023**

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent.

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

Behandling av innkomne forslag og saker

6. **Husordensregler.**
   Sak fremmet av styret.

   I henhold til Vedtektenes §3-3 (1) kan Årsmøtet fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Styret har utarbeidet forslag til husordensregler, som ligger som vedlegg til innkallingen.

Styrets forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner styrets forslag til husordensregler.

Alternativt forslag til vedtak:
Alternativt forslag til vedtak fra Ståle Nersund, ble presentert på møtet.

Punkt 4, «Bruk av Balkonger», 2. avsnitt

Avsnitt strykes:

- ~~Balkonger eller andre fellesområder må ikke benyttes til lagring av personlige gjenstander eller søppel. Dette gjelder alt fra frysere/kjøleskap, motorsykler, dieselaggregat eller lignende.~~

Avsnitt erstattet av:

- Gjenstander som oppbevares på balkongen skal primært være knyttet til normal bruk av balkongen. Øvrig oppbevaring av gjenstander på balkongen må ikke vesentlig påvirke fasadens visuelle uttrykk eller på andre måter være til åpenbar sjenanse eller fare for andre. Balkonger må ikke benyttes til lagring av søppel.

Begrunnelse:
Disposisjonsretten over egen seksjon i et sameie kan bare innskrenkes i tilfelle bruken av seksjonen på urimelig eller unødvendig vis vil være til skade eller ulempe for fellesskapsinteresser i sameiet. Ordensregler som innskrenker eiers disposisjonsrett over sin seksjon skal være saklig begrunnet i denne konteksten, hvis ikke kan reglene være ulovlige. Jeg mener den opprinnelig foreslåtte teksten må endres fordi:

- Teksten er unyansert og upresis:
- Det er en åpenbart forskjell mellom en balkong, som seksjonseier har enerett til å bruke, og andre fellesområder.
- Det er åpenbart forskjell på søppel og personlige gjenstander.
- Bruken av ordet «lagring» gir rom for uklarhet. En gjenstand som er i bruk vil for eksempel ikke omfattes av «lagring».
- Teksten er formulert uten klare prinsipper eller saklige begrunnelser.
- Vedrørende søppel er begrunnelsen åpenbar og overflødig (og også forankret i lov)
- Det finnes ingen slik åpenbar grunn for å nekte seksjonseier å ha personlige gjenstander på sin egen balkong. Skal det nektes må det fremsettes saklige grunner for å nekte det.
- Teksten inneholder eksempler som fremstår som tilfeldige og uten noen prinsippiell relevans

Den foreslåtte nye teksten er mer nyansert, prinsippiell og saklig begrunnet.

Vedtak 1: Alternativt forslag fra Ståle Nersund, med nevnte endringer
Punkt 4, «Bruk av Balkonger», 2. avsnitt ble vedtatt.

Forslag om å stryke setning om fjerning av snø på balkonger. (benkeforslag)
På møte ble det foreslått å stryke setning som om fjerning av snø på balkonger.

Forslag til vedtak:
Følgende setning strykes: «Balkonger må om mulig holdes fri for snø»

Vedtak: Forslaget ble vedtatt.

Nytt punkt som gjelder bruk av fellesarealer. (benkeforslag)
På møtet ble det foreslått å opprette et nytt punkt som gjelder fellesområder.

Forslag til vedtak:
Nytt punkt i husordensreglene som gjelder fellesområder legges til: «Fellesområder må ikke benyttes til lagring av personlige gjenstander eller søppel.»

Vedtak: Forslaget ble vedtatt.

7. **Private plantekasser**
Forslag fremmet av Kari Pettersen

Jeg foreslår at "private plantekasser" blir innlemmet i sameiets eiendom. Det betyr at planting, vedlikehold som vanning og øvrig arbeid / kostnad overtas av sameiet.

Styrets innstilling
Styret i Sameiet Skjettentoppen har behandlet dette spørsmålet flere ganger. Disse plantekassene tilhører leilighetene på bakkeplan inn mot Torget, og styret kommer ikke til å kjøpe disse arealene av eierne.

Forslag til vedtak
"Private plantekasser" blir innlemmet i sameiets eiendom. Det betyr at planting, vedlikehold som vanning og øvrig arbeid / kostnad overtas av sameiet.

På møtet ble det en del diskusjon rundt eierskapet for plantekassene. Og det framgikk av diskusjonen at det var en del usikkerhet rundt dette. Det var også en eier i møtet som kunne tenke seg å selv vedlikeholde/vanne sin egen platekasse.

Sameiermøte kom i fellesskap til enighet om følgende alternative vedtak:

Alternativt forslag til vedtak
Styret jobber videre med saken, og vil prøve å finne ut hvem som har eierskap til plantekassene.

Vedtak: Alternativt forslag til vedtak ble vedtatt. Styret jobber videre med saken.

---

8. **Fastsettelse av honorarer**

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 128 000.
Vedtak: Forslaget ble vedtatt.

---

9. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble Leif Jacobsen foreslått. (Ny)
Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

B Som styremedlem for 1 år, ble Bjørn Foshaugen foreslått. (gjenvalg)
Som styremedlem for 2 år, ble Even Osen Fornes foreslått. (gjenvalg)
Som styremedlem for 1 år, ble Pål Risvang foreslått. (gjenvalg)
Som styremedlem for 2 år, ble Richard Karlsen foreslått. (Ny fra Coop/næring)
Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

C Som varamedlem for 1 år, ble Ellen Lerdalen foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

Møtet ble hevet kl.: 20.00. Protokollen signeres av

Atle Gulpinar/s/

_____

Møteleder og protokollfører

Jill Augustinussen/s/

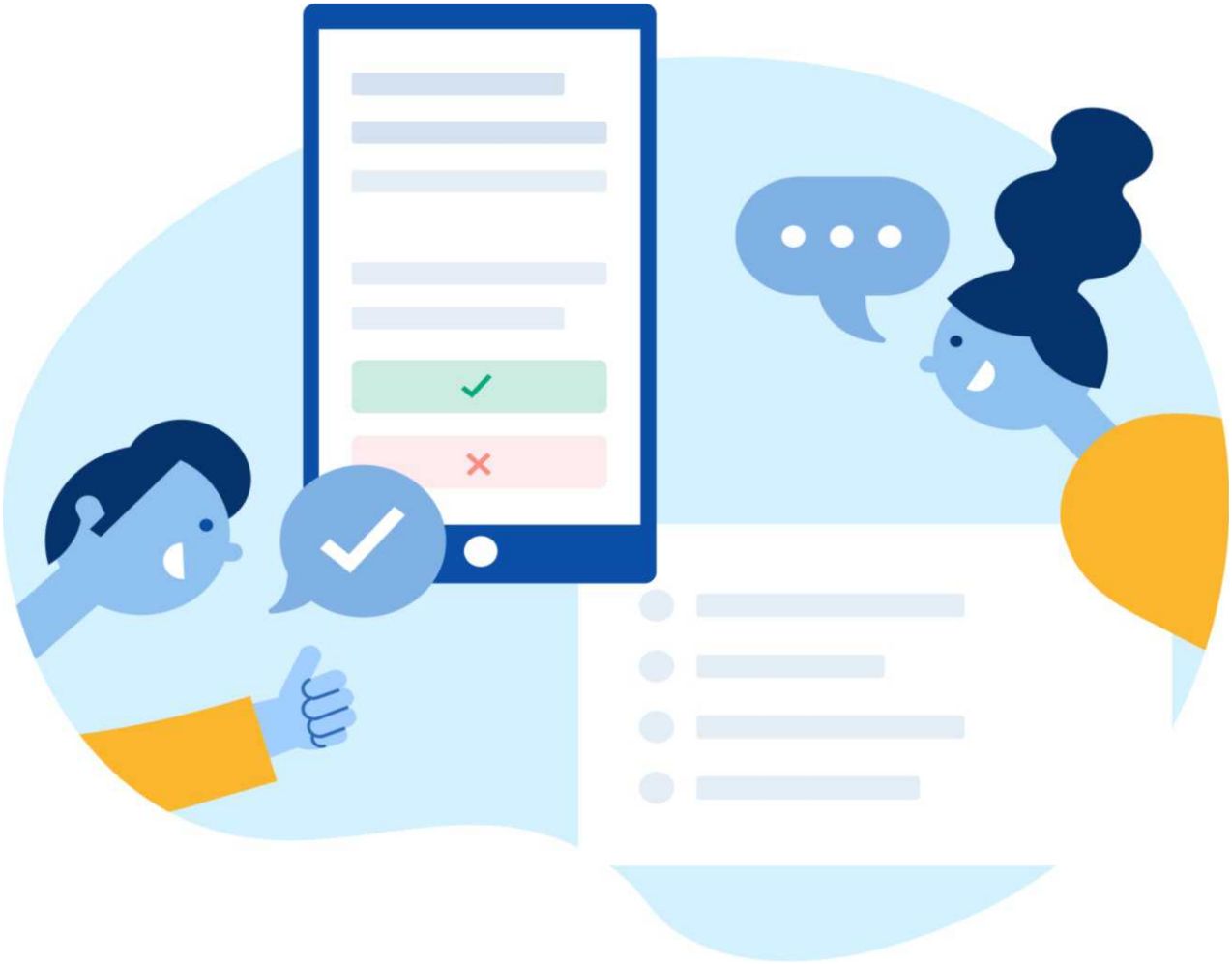
_____

Protokollvitne

Kerstin Jacobsen/s/

_____

Protokollvitne



Ekstraordinært årsmøte 2024

Sameiet Skjettentoppen

Digitalt årsmøte avholdes 2. januar - 5. januar 2024

Selskapsnummer: 1597

OBOS

Velkommen til årsmøte i Sameiet Skjettentoppen

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 2. januar kl. 09:00 og lukker 5. januar kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1597

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.

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.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av nytt varamedlem til styret.

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Skjettentoppen

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Marit Sørlie velges som møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

[Navn] og [Navn] 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

Valg av nytt varamedlem til styret.

Sameiet Skjettentoppen består av 64 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner, og 2 garasjeseksjoner. Det er derfor ønskelig at næringsseksjonene er representert i styret i sameiet. Per dags dato er næringsseksjonene representert med et varamedlem i styret. Næringsseksjonene er nå solgt fra utbygger Skjettenveien 40 Eiendom AS til Coop Eiendom. Sittende varamedlem som representerer utbygger ønsker nå å tre ut av styret, og ny representant, Richard Karlsen fra Coop Eiendom ønsker å tiltre som varamedlem frem til ordinært årsmøte som vil gjennomføres i mars.

Innstilling

Styret ønsker at eier av næringsseksjonene er representert i styret.

Roller og kandidater

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Richard Karlsen

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 2.01.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 5.01.24
Selskapsnummer: 1597 **Selskapsnavn:** Sameiet Skjettentoppen

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

Marit Sørlie velges som møteleder.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

[Navn] og [Navn] er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av nytt varamedlem til styret.

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Richard Karlsen

**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.

Lillestrøm kommune

Kommuneplan

74/24/0/53

Tegnforklaring:

KpArealformalOmrade

- Boligbebyggelse, nåv.
- Komb. beb. og anl. form., nåv.
- Veg, nåv.
- LNRF, tiltak for stedb. næring, nåv.

KpHensynssoneOmrade

- Kp angitt hensynssone
- Kp Faresone

KpSamferdselLinje

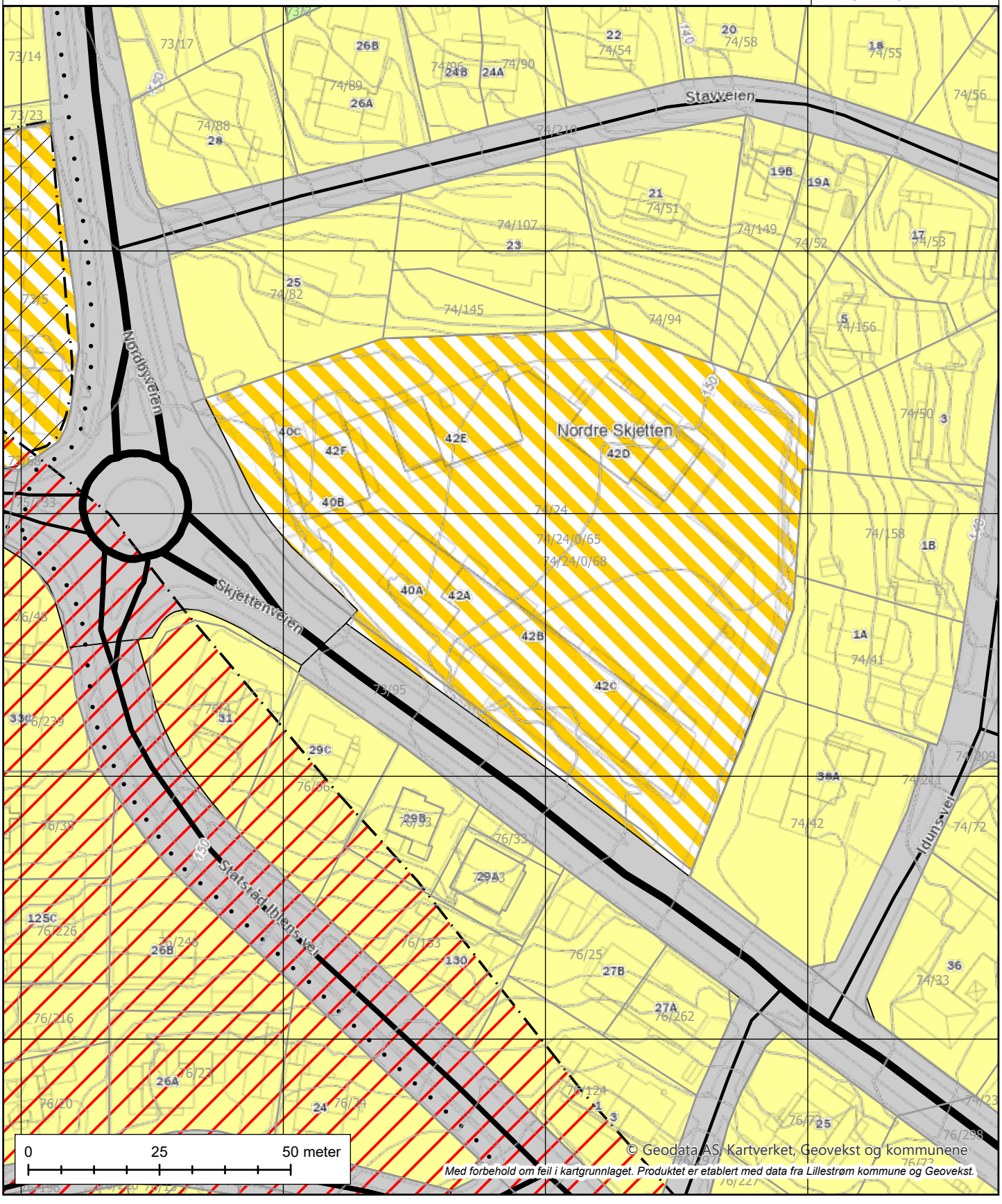
- 1122 - Hovedvei N
- 1124 - Samlevei N
- 1125 - Adkomstvei N
- 1130 - Gang- sykkelvei N
- Arealformålsgrense
- Kommuneplanområde

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 25.04.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



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

V E D T E K T E R

for

Sameiet Skjettentoppen, org. nr.

Vedtektene er fastsatt av utbygger i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Skjettentoppen. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Bebyggelsen og eiendommen gnr. 74, bnr. 24 i Lillestrøm kommune ligger i sameie mellom eierne av de eierseksjonene som eiendommen er oppdelt i. Sameiet er et kombinert sameie som består av 64 boligseksjoner, 3 næringsseksjoner som er næringslokaler, 1 næringsseksjon som er parkering for bolig og 1 næringsseksjon som parkering for næring

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Hoveddeler og tilleggsdeler til den enkelte seksjon fremgår av seksjoneringen.

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

(4) Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken sameiermøte eller sameiets styre kan fatte beslutninger som begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i eiendommens næringsseksjoner.

(5) Disse vedtekter legger opp til at boligseksjonene og næringsseksjonene skal være mest mulig adskilt, og at de skal drifte hver sin del av sameiet.

1-3 Sameiebrøk

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

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRAs areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og evt andre tilleggsarealer er ikke med i hoveddelenes BRAs. For seksjon 68 (næringsparkering) og seksjon 69 (boligparkering) fastsettes en vektet sameierbrøk basert på antall p-plasser som inngår i seksjonene.

BESKYTTET

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(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. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(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) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Eier av næringsseksjon har rett til å skilte og profilere egen næringsvirksomhet i normalt omfang ved reklame og markedsføringsutstyr på fasade i tilknytning til næringsseksjonen. Fasade til næringsseksjonen defineres som fasadeareal frem til tilstøtende seksjoner eller øvrig fellesareal.

BESKYTTET

Øvrig reklame eller markedsføringsutstyr på resterende fasade skal godkjennes av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Eier av næringsseksjon er ansvarlig for drift og vedlikehold reklame og markedsføringsutstyr på sameiets fasade, og for evt. følgeskader dette medfører.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting, oppsetting av gjerder og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Enerett til bruk
Seksjon 1-64 og 69(boligparkering) på den ene siden og seksjon 65, 66, 67og 68 (næring) på den andre siden har evigvarende enerett til å benytte deler av sameiets fellesareal som kun de har bruk for og som naturlig hører til hhv. bolig og næring, jf. eierseksjonsloven § 25 (6). Hvilke arealer dette gjelder er beskrevet nedenfor og er markert på plantegning inntatt som **vedlegg 1**.

Seksjon 1-64 (bolig) har bl.a. enerett til bruk av følgende arealer:

- Gårdsrom/atrium, takterrasser, inngangspartier, fasader, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener boligseksjonene.

Seksjon 65 66, 67 og 68 (næring) har bl.a. enerett til bruk av følgende arealer:

- Utvendig areal for varelevering, inngangspartier, fasader, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener næringsseksjonene.

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

3-3 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

BESKYTTET

(3) Det kan ikke fastsettes ordensregler som begrenser alminnelige åpningstider og tidspunkt for varelevering for næringsseksjonene ut over det som til enhver tid samsvarer med tiden og forholdende og/eller følger av offentlige normer godkjent av Lillestrøm kommune

4. Parkeringsplasser

4-1 Organisering

Parkering for bolig er organisert i en næringsseksjon, snr. 69 (boligparkering), og består av ca. 73 p-plasser. Seksjon 68 er parkering for næring og består av ca. 47 p-plasser for kundeparkering

Det er ikke gjesteparkeringsplasser i sameiet.

4-2 Rettslig og faktisk disposisjonsrett over næringsseksjon s. 68 næringsparkering

Eier av seksjon 68 (næring) har full rettslig og faktisk disposisjonsrett over bruksenhetens som omfatter areal for parkering, jf. også punkt 2-1 og 3-1.

Eier av seksjon 68 (næring) har for egen regning drifts-, vedlikeholds- og administrasjonsansvaret for bruksenheten, jf. også punkt 5-1 (1).

Kostnader til drift, vedlikehold og administrasjon av parkeringsarealer, adkomstarealer, kjørebane, port og andre felles funksjoner som kan tilknyttes bruksenheten skal dekkes av seksjon 68 som en særkostnad.
Det samme gjelder øvrige felles drifts og vedlikeholdskostnader som kan knyttes til bruksenheten (S68 næringsparkering) som blant annet:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- forsikring for garasjen
- strøm/oppvarming i garasjekjeller
- sprinkling og ventilasjon i garasjekjeller
- snømelteanlegg tilknyttet innkjøring til garasje
- andre felles utgifter knyttet til drift og vedlikehold i bruksenheten
- kostnader til GSM-key eller tilsvarende.

Dersom kostnader forbundet med energi mv. ikke klart kan atskilles eller måles, skal det betales en forholdsmessig andel etter en nøkkel basert på nytte eller forbruk.

I den grad det ikke er praktisk mulig at overnevnte kostnader dekkes som særkostnad av næringsseksjon 68, skal det innbetales som tilsvarende for dekning felleskostnader til Sameiet Skjettentoppen.

4-3 Rettslig disposisjonsrett U1 boligparkering - næringsseksjon snr 69 (Skjettentoppen Garasjesameie)

P-plasser som inngår i næringsseksjon 69 er organisert i et eget tingsrettslig sameie: Skjettentoppen Garasjesameie. Hver p-plass utgjør en ideell eierandel i denne. Sameiere i næringsseksjon 69 er seksjonseiere i sameiet og evt andre som har ervervet p-plass fra utbygger Skjettenveien 40 Eiendom AS

BESKYTTET

Eierandel i næringsseksjon 69 kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Sameiet Skjettentoppen kun selges eller overføres til andre seksjoner i Sameiet Skjettentoppen.

Utbygger Skjettenveien 40 Eiendom AS vil eie og disponere p-plasser som ikke er solgt.

Utbygger Skjettenveien 40 Eiendom AS forbeholder seg retten til å selge eierandel til p-plass til andre enn seksjonseiere i Sameiet Skjettentoppen, og slik plass blir da fritt omsettelig. Slik plass skal dog fortrinnsvis søkes solgt eller overført til seksjonseier i sameiet.

Skjøte på slik sameieandel kan påføres nærmere bestemmelser om salg, pantsettelse mv.

Nærmere bestemmelser om rettigheter og plikter fremgår av Skjettentoppens Garasjesameies vedtekter, se vedlegg 2

4-4 Fysisk bruk av garasjekjeller og parkeringsarealer U1 Boligparkering– næringsseksjon 69
Alle eiere i næringsseksjon 69 må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Sameiet Skjettentoppens vedtekter for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

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

Parkeringsareal kan kun benyttes som oppstillingsplass for bil/MC, med mindre annen bruk er godkjent av styret i Sameiet Skjettentoppen

4-5 Vedlikeholdsplikt for garasjekjeller U1 Boligparkering– næringsseksjon 69
Sameiet Skjettentoppen v/ styret er ansvarlig for drift og vedlikehold for felles adkomst-, kjørebane, parkeringsarealer, port og andre felles funksjoner knyttet til garasjekjeller, samt forvaltning og administrasjonsansvar for næringsseksjon S69

4-6 Kostnadsfordeling U1 Boligparkering – næringsseksjon 69
Kostnader til drift, vedlikehold og administrasjon næringsseksjon S69, parkeringsarealer, felles adkomstarealer, kjørebane, port og andre felles funksjoner knyttet til garasjekjeller skal fordeles mellom eierne i næringsseksjon S69 med likt beløp pr p-plass som disponeres, og innbetales til Sameiet Skjettentoppen

Det samme gjelder øvrige felles drifts og vedlikeholdskostnader som kan knyttes til garasjekjelleren (U1 Boligparkering) som blant annet:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- forsikring for garasjekjeller
- strøm/oppvarming i garasjekjeller
- sprinkling og ventilasjon i garasjekjeller
- snømelteanlegg tilknyttet nedkjøring til garasje
- andre felles utgifter knyttet til drift og vedlikehold i garasjekjeller U1
- kostnader til GSM-key eller tilsvarende.

Dersom kostnader forbundet med energi mv. ikke klart kan atskilles eller måles, skal det betales en forholdsmessig andel etter en nøkkel basert på nytte eller forbruk.

BESKYTTET

4-7 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider – U1 Boligparkering – næringsseksjon 69
(1) Det er tilrettelagt for elbil lading på samtlige plasser for beboere i parkeringskjeller. For å ivareta systemer og støttefunksjoner for felles ladeinfrastruktur må alle som skal lade elbil benytte den til enhver tid felles løsning for elbil-lading. Tilknytning til system for EL-billading kan ikke skje uten samtykke fra styret.

(2) Eventuelle kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier i henhold til de til enhver tid inngåtte avtaler for sameiet

4-8 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne - U1 Boligparkering– næringsseksjon 69
(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten og eksklusivt areal
(1) Seksjonseieren skal 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.

(2) Vedlikehold og drift av fellesareal hvor det er gitt enerett i medhold av punkt 3-2 vedlikeholdes av de seksjonseierne som har eksklusiv råderett.

(3) Seksjon 65, 66 og 67 (næring) har ansvar for vedlikehold av fasaden utenfor næring i 1. etasje, herunder utskifting og vedlikehold av vinduer og dører tilhørende seksjonene. Tilsvarende er seksjon 65,66 og 66 fritatt for vedlikeholdsansvar av sameiets øvrige fasade, herunder utskifting og vedlikehold av dører, vinduer og balkonger i boligseksjonene.

Næringsseksjon 65.66 og 66 (næring) har ansvar for overflatevedlikehold for utomhusarealer ved forretningsinngangene innenfor rammen av sine salgsaktiviteter, begrenset til 4 m fra fasade/eiendomsgrense. Det samme gjelder ansvar for vedlikehold av tekniske anlegg som utelukkende betjener næringslokalene, uavhengig av plassering i bygget.

Næringsseksjon 68 (næringsparkering) har for egen regning fullt drifts-, vedlikeholds- og administrasjonsansvaret for bruksenheten.

(4) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

BESKYTTET

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

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

j) individuelle ventilasjonsaggregat i den enkelte boligseksjon.

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

(6) 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.

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

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

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

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

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

(12) 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.

(13) 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.

BESKYTTET

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, fasader, tak, bygningsmassen for øvrig 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.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1 og punkt 4-4.

Kostnader for utførelse av sameiets vedlikeholdsplikt skal fordeles slik det er angitt i vedtektenes punkt 6.

Hvis en seksjonseier ikke ivaretar sin vedlikeholdsplikt for fellesarealer, tekniske rom, bodarealer og anlegg mv. hvor det er gitt rett til enerett til bruk og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan sameiet utføre vedlikeholdet selv. Sameiet kan i slike tilfeller kreve å få sine utgifter dekket av seksjonseier. Før sameiet starter slikt vedlikehold, skal seksjonseier varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

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 boligene 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. Følgende prinsipp skal være førende ved fordeling av sameiets felleskostnader; Felleskostnader skal så langt det er praktisk mulig henføres til eller fordeles basert på nytte/forbruk mellom hhv. seksjon 1-64 (bolig), seksjon 65,66 og 67 (næringslokaler), og seksjon 68 (næringsparkering), og næringsseksjon 69 (boligparkering)

BESKYTTET

Øvrige felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtekter.

(2) Seksjon 65, 66 og 67 (næring) skal hver for seg dekke følgende kostnadselementer:

- Seksjonens andel av kommunale avgifter
- Drift og vedlikehold av tekniske installasjoner og anlegg som bare betjener næringslokalene
- Håndtering av avfall fra næringslokalene
- Service og driftsavtaler (eksempelvis brann-, sprinkling-, ventilasjon, og nøkkelsystemer)
- Vakt- og alarmtjenester
- Vaktmestertjenester for næringslokalene
- Drift og vedlikehold av fellesarealer hvor næringslokalene har enerett til bruk, jfr. punkt 3-2
- Vedlikehold som nevnt i punkt § 5-1 (3), herunder vedlikehold av «egen fasade» og vedlikehold og utskifting av vinduer og ytterdører til næringslokalene.
- Øvrig vedlikehold og drift av anlegg og funksjoner som bare eller i det vesentlige betjener næringslokalene

Ovennevnte kostnader skal betales fullt ut av seksjon 65, 66 og 67 som en særkostnad etter innbyrdes brøk. Kostnadene skal betales direkte i den grad det er praktisk mulig.

(3) Seksjon 1-64 (bolig) skal dekke følgende kostnadselementer:

- Seksjonenes andel av kommunale avgifter
- Drift og vedlikehold av tekniske installasjoner og anlegg som bare betjener boligdelen, herunder heis
- Vedlikehold av fasade for boligdelen
- Vedlikehold og utskifting av vinduer, ytterdører, balkonger, membrandekker, sluk i boligdelen
- Vedlikehold og drift av inngangspartier, ganger og oppganger i og til boligdelen
- Håndtering av avfall fra boligseksjonene
- Service og driftsavtaler i boligdelen (eksempelvis brann, sprinkling-, ventilasjon og nøkkelsystemer, vedlikehold av navneskilt mv.)
- Vakt- og alarmtjenester
- Vaktmestertjenester for boligdelen
- Vedlikehold, drift og utskiftning av øvrige anlegg og funksjoner i boligdelen
- Drift og vedlikehold av fellesarealer hvor boligseksjonene har enerett til bruk, jfr. punkt 3-2, herunder bl.a. strøm i «boligdelens» fellesarealer.

Ovennevnte kostnader skal fordeles mellom seksjon 1-64 etter innbyrdes sameierbrøk.

(4) Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

(5) Næringsseksjon 69 (boligparkering) skal, med de unntak som fremkommer av disse vedtekter, dekke kostnader slik det er angitt i vedtektenes punkt 4-4 og 4-5

Næringsseksjon 68 (næringsparkering) skal for egen regning, med de unntak som fremkommer av disse vedtekter, dekke de kostnader som er angitt i vedtektenes pkt 4-2

Dersom kostnader forbundet med energi mv. ikke klart kan atskilles eller måles, skal det betales en forholdsmessig andel etter en nøkkel basert på nytte eller forbruk.

BESKYTTET

(6) Følgende kostnader skal fordeles med likt beløp pr seksjon, med unntak av næringsseksjon 68 og 69.
- Styrehonorar med arbeidsgiveravgift
- Revisjonshonorar
- Forretningsførerhonorar
- Andre administrasjonskostnader, herunder kostnader til kontor/datautstyr, trykksaker, porto,SMS, bank-/kortgebyr, møtevirksomhet, kurs, gaver.

(7) For følgende kostnader er det fastsatt særskilt fordelingsnøkkel:
- Kostnader til drift- og vedlikehold av og energikostnader til snøsmelteanlegg skal fordeles mellom seksjon 65,66 og 67 (næring) og seksjon 1-64 (bolig) i forhold til grunnflateareal som betjener næring (xx m2) og grunnflateareal som betjener bolig (xx m2)

- Kostnader til bygningsforsikring skal fordeles på hhv. seksjon 1-64 (bolig), seksjon 65 og 66, 67 (næring) og seksjon 68 (næringsparkering) og seksjon 69 (boligparkering) slik det er spesifisert i den til enhver tid gjeldende forsikringsavtale.

(8) Følgende kostnader skal fordeles etter sameierbrøk for samtlige seksjoner:
- Generell skadedyrbekjempelse
- Kostnader tilknyttet øvrig ytre, indre og/eller konstruksjonsmessig vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt i pkt. 6-1 (2-7) herunder bla. alle tak, og øvrige bygningskonstruksjoner, felles teknisk anlegg og utstyr, herunder felles sprinkling, felles brannvarslingsløsninger, membranløsninger, adkomstveier i og rundt bebyggelsen, gårdsrom med trapper og øvrige fellesarealer, øvrige fellesfunksjoner og fellesanlegg, så langt plikten til utføre vedlikehold og/eller kostnadsdekning ikke påhviler enkelte seksjonseiere etter disse vedtekter.

(8) Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann, radiatoranlegg etc. Det er installert individuelle målere for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det samme gjelder vann- og avløp dersom det er lagt til rette for individuell måling av forbruk for også dette. Kostnader til energiservice (avlesing, avregning og fakturering) fordeles likt pr. seksjon eller målepunkt som avregnes. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode. Kostnader til fjernvarme som ikke omfattes av individuelle målere avregnes etter nytte/plassering mellom hhv. seksjon 1-64 (bolig) og seksjon 64, 65 eller 66 (næring) og fordeles etter innbyrdes sameierbrøk.

(9) Dersom en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende sameier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i disse bestemmelser skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av årsmøtet med 2/3 flertall.

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

(11) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av denne bestemmelse § 6-1.

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

BESKYTTET

(13) Ved kostnadsfordeling mellom hhv. seksjon 1-64 (bolig), seksjon 69 (boligparkering), og seksjon 65,66 og 67 (næring), seksjon 68 (næringsparkering) skal det føres avdelingsregnskap.

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 formål som nevnt er en felleskostnad og innbetalingene skal følge seksjon 1-64 innbyrdes sameiebrøk. Seksjon 65,66 og 67 (næring) skal ikke innbetale en slik avsetning, men skal faktureres etter regning for utgifter næring skal være med på å dekke.

(3) For seksjon 65,66,67 (næring) skal det foretas årlig avregning iht. avdelingsregnskap, jfr. punkt 6-1 (13). Med mindre det avtales annet skal det foretas avregning slik at egenkapital for seksjon 65, 66 og 67 maksimalt utgjør kr. 75 000.
Med avregning menes i denne sammenheng innkreving eller utbetaling av for lite eller for mye innkrevde felleskostnader.

6-3 Panterett for seksjonseiernes 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 besluttes 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.

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

BESKYTTET

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 en til fire medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer. Det bør fortrinnsvis være to medlemmer fra seksjon 1-64 (bolig) og ett 1 medlem fra seksjon 65, 66 og 67 (næring).

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. 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.

BESKYTTET

(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) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) 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).

BESKYTTET

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:

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

(3) Årsberetning, 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 stedet 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 stedet 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. 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 stemmer hver seksjon etter sin sameierbrøk.

Ved avstemming i saker som bare angår boligseksjonene, har bare boligseksjonene stemmerett og hver boligseksjon har én stemme. Tilsvarende har bare seksjon 65, 66 og 67 (næring) stemmerett i saker som bare gjelder disse seksjonene, og hver næringsseksjon stemmer etter innbyrdes sameiebrøk.

BESKYTTET

Dersom det er tvil om en sak bare angår næring eller bare bolig avgjøres dette av styret i Sameiet.

(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. Det kreves også tilslutning fra seksjon 65 og 66 (næring) for vedtak som berører næringsseksjonens forretningsdrift og vilkår.

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, besluttes 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.

BESKYTTET

(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 besluttes, 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 seksjonseiernes 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.

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 forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

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

BESKYTTET

11. Diverse opplysninger

11-1 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-2 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.

11-3 Særskilt bestemmelse vedr administrasjon av næringsseksjon nr 69 Skjettentoppen Garasjesameie – U1 boligparkering
Parkeringsplasser for bolig i sameiet er organisert i en egen næringsseksjon nr 69, med tilleggsdeler. Næringsseksjon nr 69 utgjør et eget tingsrettslig sameie mellom de ideelle eierne i denne. For næringsseksjon nr 69(parkering) vil utbygger Skjettentoppen fastsette egne vedtekter/avtale, med nærmere bestemmelser om bruk, råderett mv.

Styret i Sameiet Skjettentoppen er pliktig til å sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon (parkering) s 69, med mindre de ideelle eierne i næringsseksjon nr 69 (parkering) velger sitt eget styre og ivaretar dette selv.

Så lenge styret i Sameiet Skjettentoppen sørger for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av garasjeanlegget med kjøre- adkomstarealer, skal de ideelle eierne av næringsseksjon nr 69 betale utgiftsbidrag med likt beløp pr p-plass som disponeres, til Sameiet Skjettentoppen. Inntekter og kostnader vedr. næringsseksjon nr 69 med parkering og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget føres i et eget underregnskap eller avdelingsregnskap under Sameiet Skjettentoppens regnskap.

De ideelle eierne av næringsseksjon 69 (parkering) skal dekke alle kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet med, multiparkering i seksjon 69 samt kostnader til drifts og vedlikehold av kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg m.v, strøm, fjernvarme, forsikringskostnader, administrasjonskostnader og øvrige driftskostnader som kan tilknyttes næringsseksjon nr 69 (parkering) og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget i U1 jfr vedtektenes punkt 4.

Utbygger /selger forbeholder seg retten til å organisere og fordele biloppstillingsplasser på den måten som for utbygger/selger anses mest hensiktsmessig

---

Vedlegg:

1. Bruks- og vedlikeholdsplan
2. Vedtekter Skjettentoppen Garasjesameie

BESKYTTET

Skatteetaten

Dato
11.05.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

EIRIK DE FLON
EIDSLIVEIEN 37 H0101
1940 BJØRKELANGEN

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3205 LILLESTRØM

Gnr 74 Bnr 24 Fnr 0 Snr 58

Eiendommens adresse:

Skjettenveien 42D, 1466 STRØMMEN

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 523 659
Som sekundærbolig:	kr 6 094 637

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Lillestrøm kommune

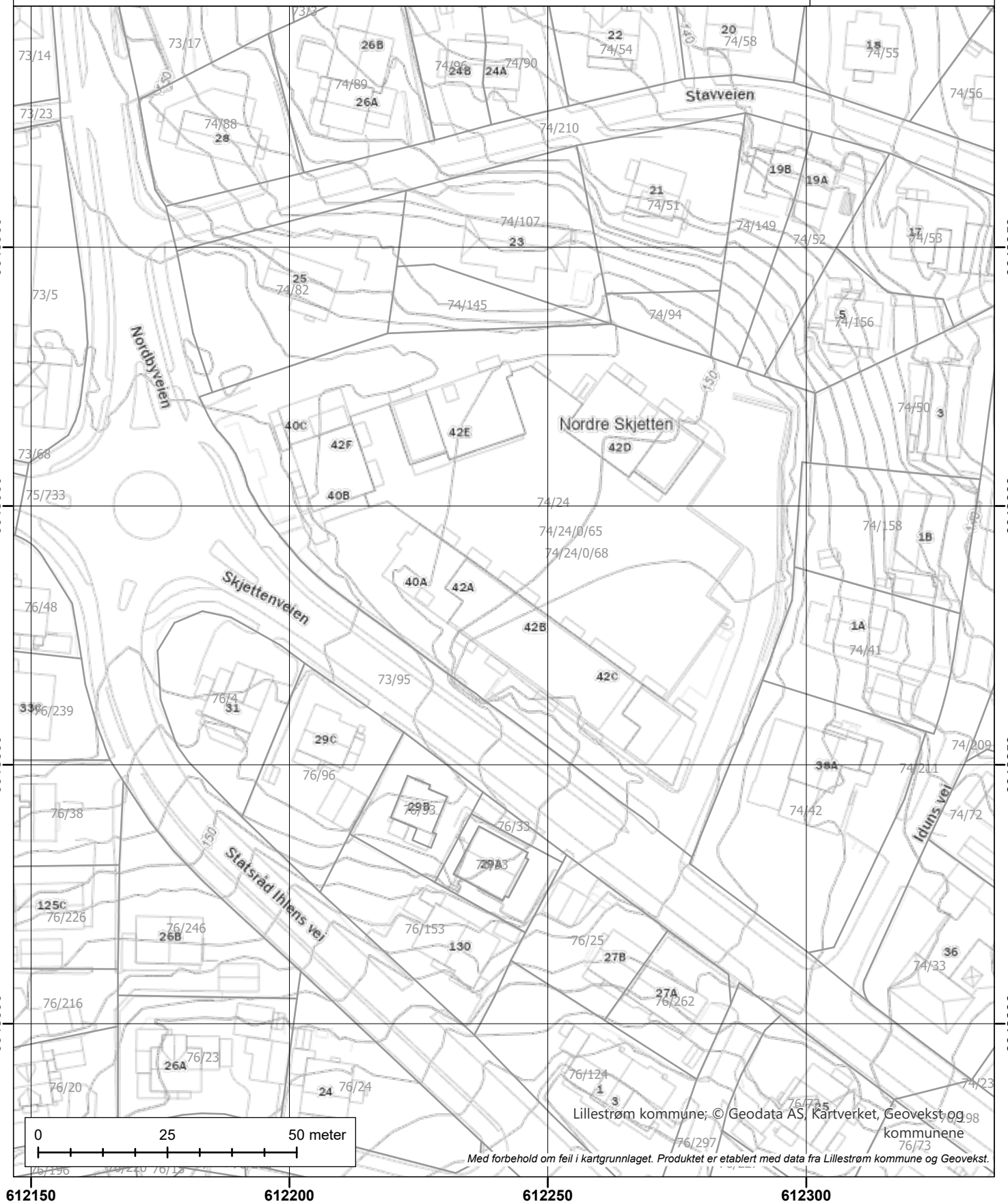
Reguleringsplan over bakken 74/24/0/53

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 25.04.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



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

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

Mellomgrå stein:
RT 472 Prima

Lys stein :
RT 546 Unika

Mellomgrå stein:
RT 472 Prima

Lys stein :
RT 546 Unika



Mørk grå stein:
RT 522 Unika

Mørk grå stein:
RT 522 Unika

0 5 10 15 20 25 m

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
A	09.05.22	Arbeidstegning	FF	AK

Type tegning:
Fasade sørvest Skjettenveien

Prosjekt:
Skjettentoppen
Skjettenveien 40
g.nr. 74 / b.nr.24

Tiltakshaver:
Skjettenveien 40 Eiendom AS
c/o ØM Fjeld Utvikling AS
Industrivegen 23
2069 JESSHEIM

Prosjekterende:
Ark. Fosse og Aasen AS
Skippergata 33 Tlf. 22 47 42 40
0154 Oslo

Prosjektnr.:

Tegningsnr.:
A-401

Dato:
07.06.2021

Godkjent: Sign.
KH

Kontroll:
AK

Målestokk:
1:400,
1:300

Revisjon:
A

Prosjektnr. for prosjekterende/lev

Lillestrøm kommune

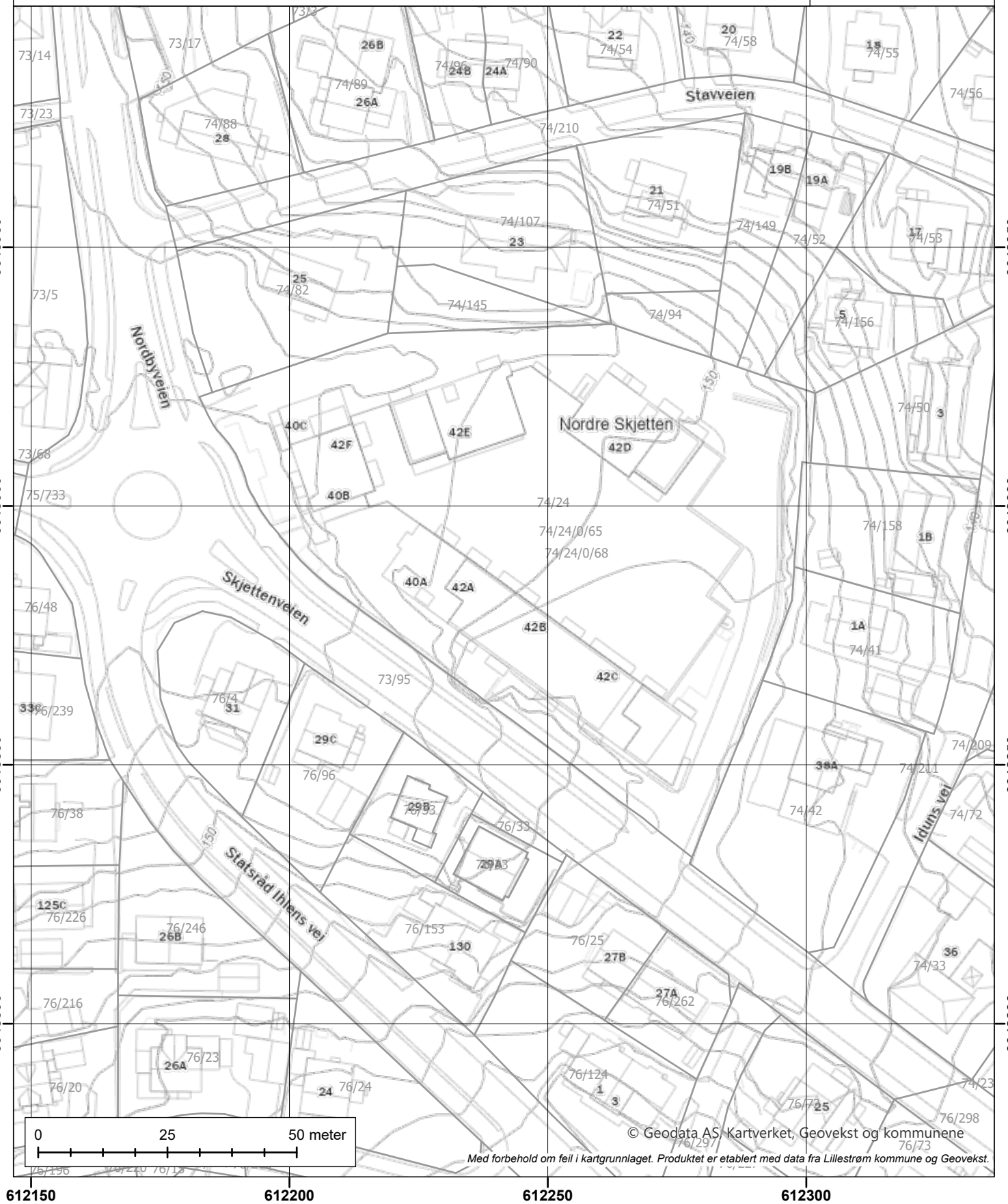
Reguleringsplanforslag under bakken 74/24/0/53

Tegnforklaring:

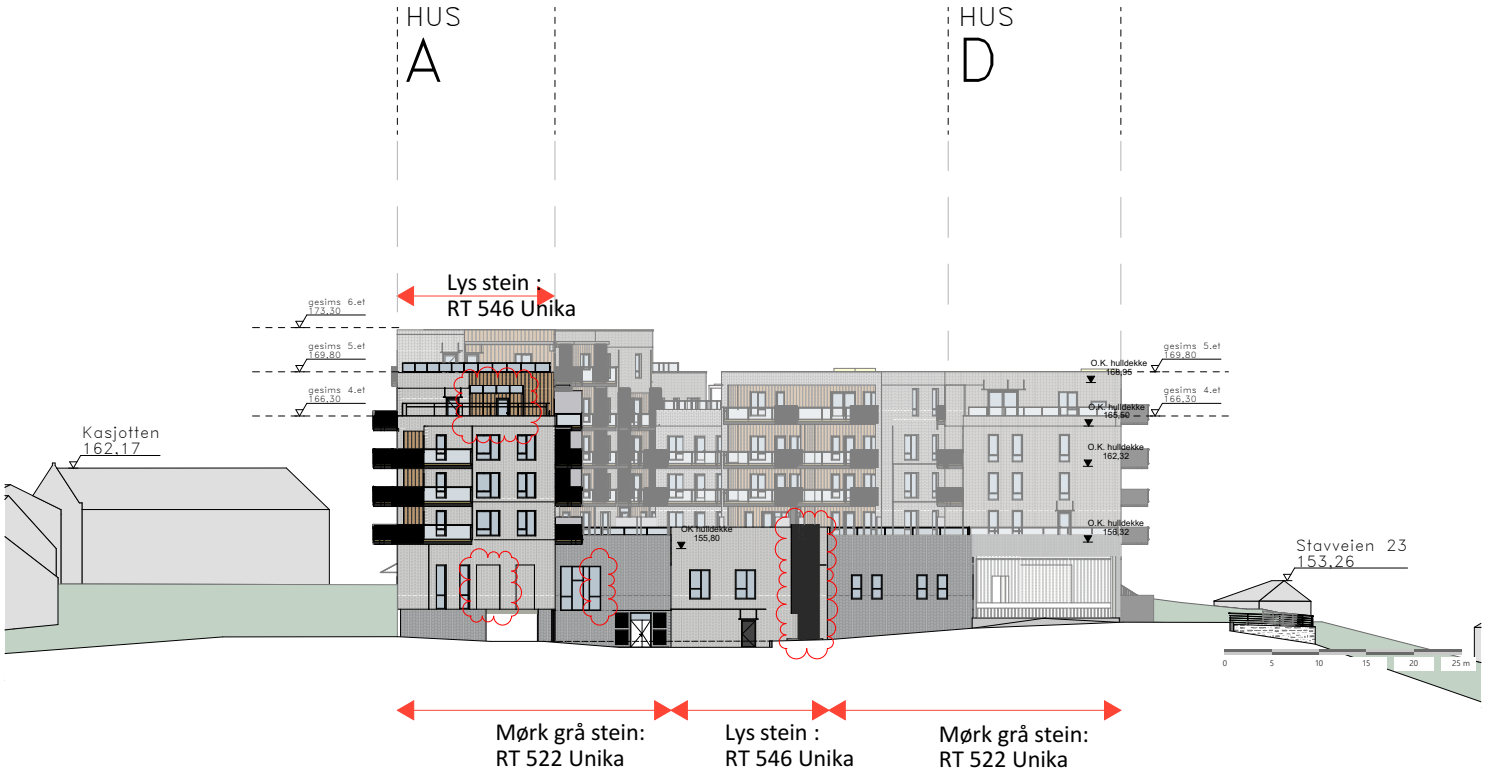
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 25.04.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



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



Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
A	09.05.22	Arbeidstegning	FF	AK

Type tegning:
Fasade sørøst

Prosjekt:
Skjettentoppen
Skjettenveien 40
g.nr. 74 / b.nr.24

Tiltakshaver:
Skjettenveien 40 Eiendom AS
c/o ØM Fjeld Utvikling AS
Industrivegen 23
2069 JESSHEIM

Prosjekterende:
Ark. Fosse og Aasen AS
Skippergata 33 Tlf. 22 47 42 40
0154 Oslo

Prosjektnr.:

Tegningsnr.:
A-402

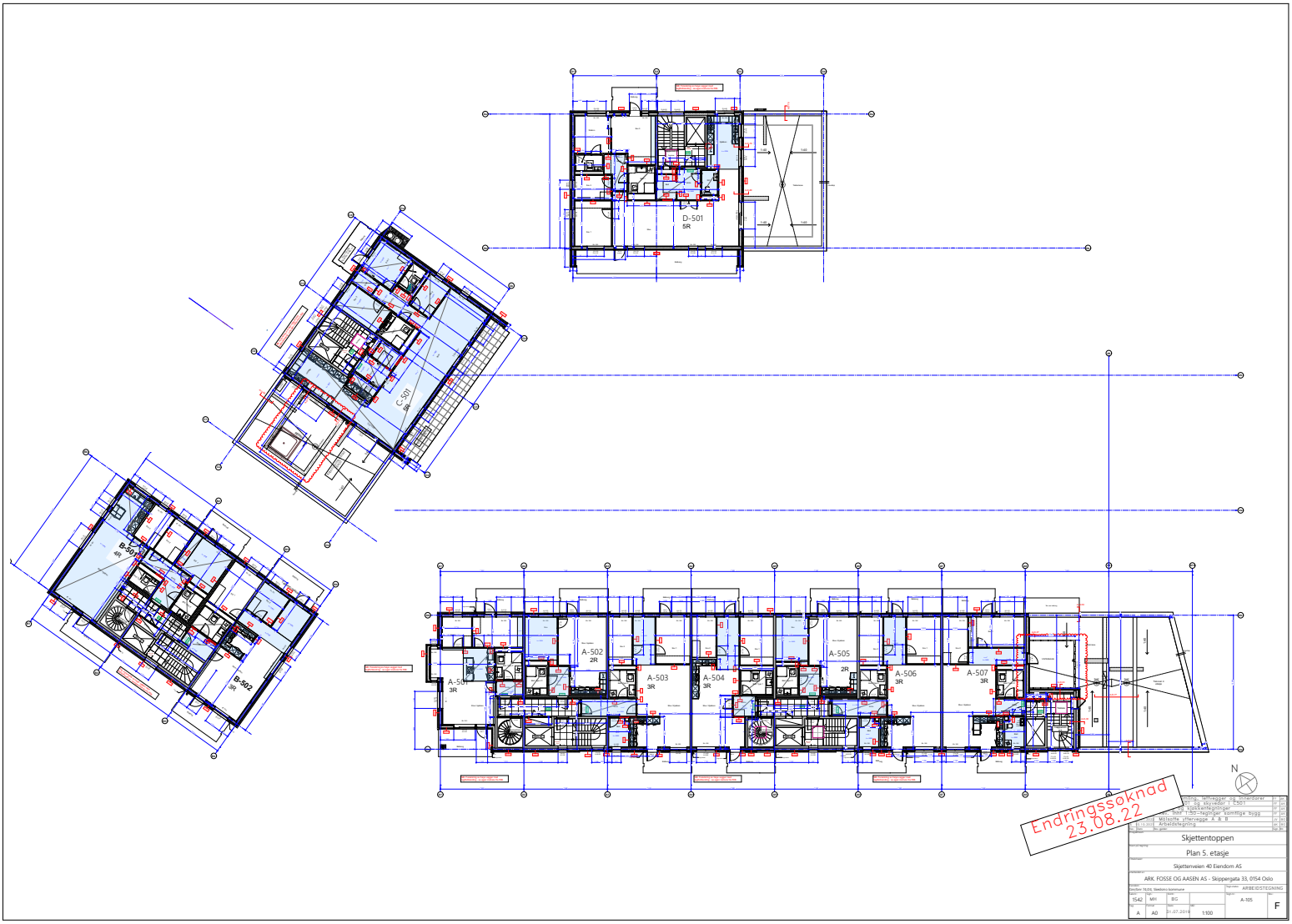
Dato:
07.06.2021

Godkjent: Sign.: KH | Kontroll: AK

Revisjon:
A

Målestokk:
1:300,
1:400

Prosjektnr. for prosjekterende/lev



Endringssøknad 23.08.22

Skjettentoppen

Plan 5. etasje

Skjettenveien 40 Eiendom AS

ARK: FOSSE OG AASEN AS - Skippergata 33, 0154 Oslo

ARBEIDSTEGNING

1542 | MH | BG | A-105 | F

A | A0 | 31.07.2014 | 1:100

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan på bakken

74/24/0/53

Tegnforklaring:

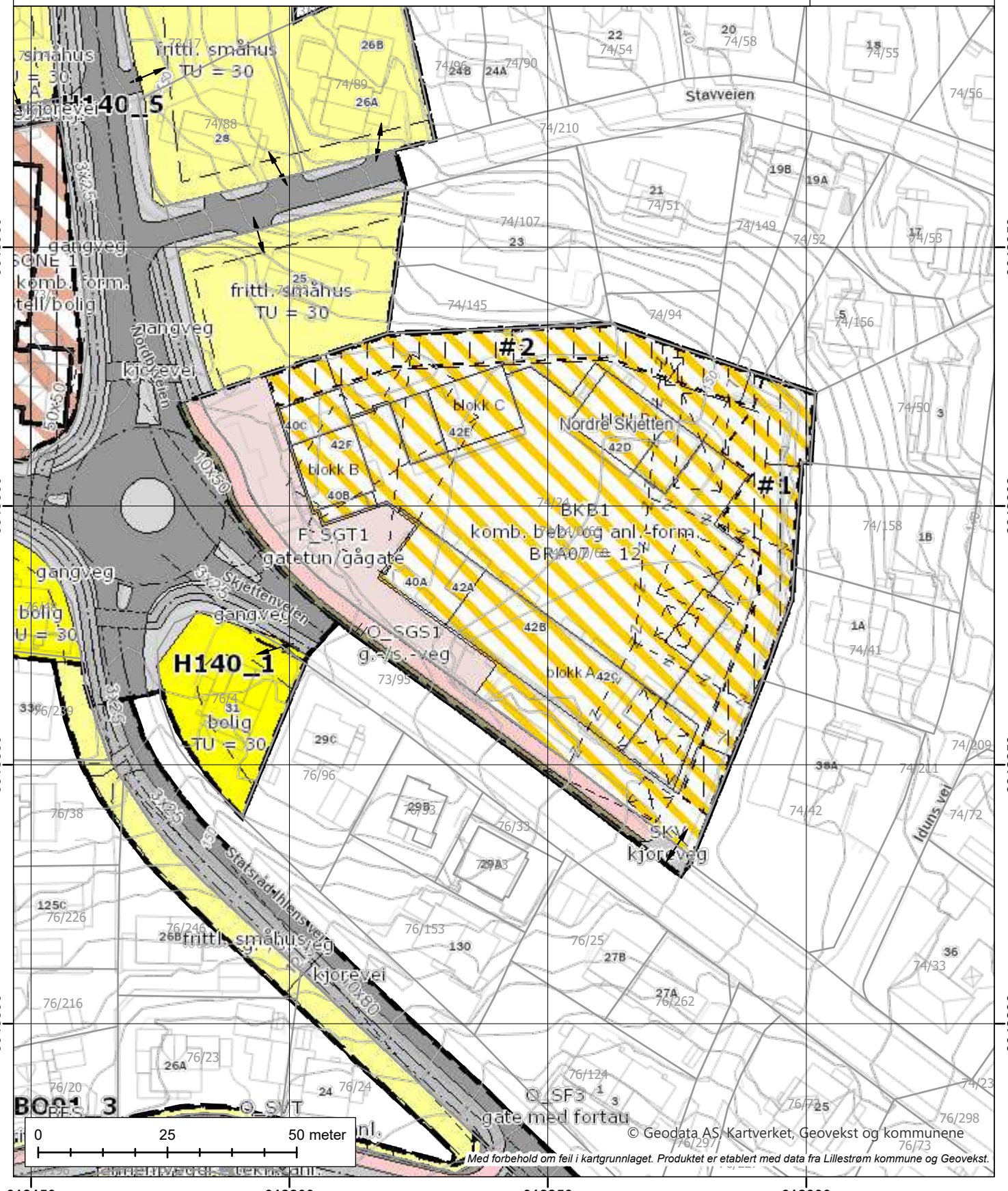
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Gangveg
- Felles avkjørsel
- Annet kombinert formål
- 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2014 - Gatetun
- 2015 - Gang- sykkelveg
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 91 - Anlegg- og riggomr.
- Andre bestemmelseshjemler
- RpSikringSone
- 661 - Bevaring av bygninger
- 1241 - Stenging av avkjørsel
- 1242 - Avkjørsel
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1204 - Eiendomsgrense oppheves
- 1210 - Bygg, kulturm. m.m. som skal bevares
- 1211 - Byggegrense
- 1212 - Byggelinje
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1226 - Regulert fotgjengerfelt
- 1227 - Regulert støyskjerm
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 25.04.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1597

Sameiet Skjettentoppen

Velkommen til årsmøte i Sameiet Skjettentoppen

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

Dato for årsmøtet:

18. mars 2024 kl. 18:00, Olavsgård hotell.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Innkomne saker / Husordensregler
7. Innkomne saker / Private plantekasser
8. Fastsettelse av honorarer
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Skjettentoppen

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret ønsker at Atle Gulpinar fra OBOS leder møtet.

Forslag til vedtak

Atle Gulpinar fra OBOS leder møtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner velges på møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 1597 Årsrapport 2023 endelig.pdf

Sak 6

Innkomne saker / Husordensregler

Forslag fremmet av:
styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I henhold til Vedtektenes §3-3 (1) kan Årsmøtet fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Styret utarbeidet og godkjente Husordensregler i styremøte 20.mars 2023, sak 5.

Styret legger fram Husordensreglene for fastsetting av Årsmøtet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner Husordensregler for Sameiet Skjettentoppen.

Vedlegg

2. Husordensregler Skjettentoppen.pdf

Sak 7

Innkomne saker / Private plantekasser

Forslag fremmet av:
Kari Pettersen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Beboer Kari Pettersen har fremmet følgende sak for behandling i Årsmøtet:

Jeg foreslår at "private plantekasser" blir innlemmet i sameiets eiendom. Det betyr at planting, vedlikehold som vanning og øvrig arbeid / kostnad overtas av sameiet.

Styrets innstilling

Styret i Sameiet Skjettentoppen har behandlet dette spørsmålet flere ganger. Disse plantekassene tilhører leilighetene på bakkeplan inn mot Torget, og styret kommer ikke til å kjøpe disse arealene av eierne.

Forslag til vedtak 1

"Private plantekasser" blir innlemmet i sameiets eiendom. Det betyr at planting, vedlikehold som vanning og øvrig arbeid / kostnad overtas av sameiet.

Forslag til vedtak 2

Styret går ikke inn for å kjøpe arealene for plantekasser og innlemme disse i sameiets fellesarealer.

Sak 8

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 128.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 128.000

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Alle styremedlemmer og varamedlemmer i Sameiet Skjettentoppen ble valgt for ett år i 2023. Styret mener det er uheldig at alle styre- og varamedlemmer har like lang valgperiode. I vår innstilling til nytt styre forholder vi oss til vedtektenes anbefaling om at alle styremedlemmer er valgt for to år og varamedlemmer er valgt for et år. Vi ønsker imidlertid å komme i et system der styremedlemmenes valgperioder overlapper hverandre. Vi starter denne ordningen i 2024.

Innstilling

I følge vedtektene skal styremedlemmene velges for 2 år, dersom årsmøtet ikke har bestemt noen annet. Styret ønsker å starte en ordning der styremedlemmenes valgperioder overlapper hverandre fra 2024. Dette for å sikre kontinuitet i styrearbeidet. Styret ønsker derfor at styreleder og 2 styremedlemmer velges for 2 år, og 2 styremedlemmer velges for 1 år. Styremedlemmer som velges for 1 år kan stille til valg ved senere neste årsmøte i 2025.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlemmer for 1 og Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlemmer for 1 og :

- Bjørn Foshaugen
  Omfattende kompetanse innen tekniske anlegg
- Even Fornes
  Vårt allsidige ungdomsalibi
- Pål Risvang
  Kompetanse på økonomi
- Richard Karlsen
  Representerer COOP næringsdelen av sameiet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- COOP COOP
- Ellen Lerdalen
  Stor fagkompetanse innen regnskap.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marit Kirsten Sørlie	Skjettenveien 42 D
Styremedlem	Even Osen Fornes	Skjettenveien 42 A
Styremedlem	Bjørn-Årstein Foshaugen	Skjettenveien 42 F
Styremedlem	Jose Luis Valenzuela Ramos	Skjettenveien 42 D
Styremedlem	Pål Risvang	Skjettenveien 42 E
Varamedlem	Richard Arne Karlsen	Tristilsvingen 20
Varamedlem	Ellen S B Braathen Lerdalen	Skjettenveien 42 A

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon til styret.
Du kan ta med styret via innlogging på Vibbo.no.
Styrets e-postadresse er: skjettentoppen@styrerommet.no

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Skjettentoppen
Sameiet består av 69 seksjoner.
Sameiet Skjettentoppen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 930503517, og ligger i LILLESTRØM kommune

Gårds- og bruksnummer:
74 24

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

Sameiet Skjettentoppen har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

SAMEIET SKJETTENTOPPEN
STYRET

STYRETS ARBEID 2023

STYREMØTER

Styret har hatt ti styremøter i perioden fra 13.februar til 31.desember 2023. Dette er en rovdrift på styremedlemmer, men vi fant det nødvendig – det var svært mange ting å forholde seg til i Sameiet Skjettentoppen. Styret skulle finne en arbeidsform, og vi skulle fordele oppgaver.
Styret har hatt en meget flat struktur. Arbeidsoppgaver er fordelt slik: oppfølging av tekniske anlegg, økonomi, kommunikasjon og annet.

KOMMUNIKASJON MED BEBOERE

Styret har nyttet oppslag på VIBBO når beskjeder skal gis raskt. VIBBO har også blitt benyttet når beboere ønsker å gi beskjeder til styret eller andre beboere. Styret har bestrebet seg på å gi respons på meldinger raskt. VIBBO blir ikke nyttet til kjøp, salg og reklame.
For å informere beboere litt grundigere har styret laget INFO-ark og lagt disse i alle postkasser. (mars, mai, oktober, desember). Ellers har det vært mange uformelle samtaler mellom beboere og styremedlemmer i garasje, på Torget, ved dugnader og arrangementer.

TEMAER FOR KONTAKT

Det har vært en del temaer som har vært gjengangere gjennom store deler av året, noen gjenstår også ved årets utgang. Eksempler er manglende varme i gulv, pulserende varmt forbruksvann, manglende ventilasjon i Blokk B, gjesteparkering, feilparkering, heiser. For heisene gjelder både funksjon og skadde dører.
Styret har hele tiden forsøkt å videreformidle alle spørsmål til rette instans.

ANNET ARBEID

GENERELT

- daglig oppfølging av henvendelser internt
- daglig oppfølging av henvendelser i forhold til utbygger, prosjektledelse, håndverkere, andre samarbeidspartnere
- overtakelsesrutiner, befaringer av fellesarealer og garasje ved overtakelse
- overtakelse av serviceavtaler, fornyelse av serviceavtaler
- befaring av kummer (underjordisk infrastruktur)
- møter med vaktmesterbedrift, oppfølging av vaktmester
- oppfølging av alt som ikke var fullstendig ferdigstilt i byggene ved innflytting
- purringer for ferdigstillelse av grøntområder
- innhente anbud fra gartnerbedrifter for grøntskjøtsel for 2024
- følge opp drift og renhold av vannspeil
- innkjøp av søppelbøtter
- prøvd å minimere tjuvparkering og parkeringsokkupasjon

HMS

- godkjenning av lekeplass. Inngått avtale med Lekeplassinspektørene
- utarbeidet reglement for husorden (se årsmøtesak)
- sette opp parkering-forbudt skilt i forbindelse med oppstillingsplasser for brann og vei for

ambulanser og brann- og redningskjøretøy bak byggene
- styret gikk sin egen HMS-runde etter ca et halvår for å få oversikt over hva som til da var utbedret av tidligere reklamasjoner
- gjennomført tiltak da det ble oppdaget skjeggkre i bodområdene
- inspisert lagringshøyde i bodene i forhold til sprinkleranlegg. Avstand fra sprinklerhode til nærmeste lagerhylle er 50 cm. Gjort henvendelser til de bodeierne som har pakket for høyt.
- Delt ut filter for ventilasjonsanlegget i alle leiligheter (30.august). Styret tilbød hjelp til å skifte filter, noen beboere benyttet seg av tilbudet.
- Stengte av område ved garasjeinngang da det dannet seg «isfjell» ved nedløpsrør. Fulgt opp reklamasjon.
- Delt ut brannteppe til alle leiligheter (desember)

DUGNADER
- vanning av nylagt plen og nyplantinger på Takterrassen, på Torget og på baksiden av byggene. Dugnaden pågikk i tre uker / gartnernes fellesferie. For å gjennomføre denne dugnaden ble det kjøpt inn seks slangevogner og diverse annet utstyr for vanning og hagestell.
- luke ugras (6.september). Ti beboere luket i alle bed samt i ytterkanten bak byggene.
- Innrede Sameiets redskapsbod.
- Kjøpt inn snøskuffer og feiekoster da vintersesongen startet.

SOSIALE TILTAK
- Innvielse av Takterrassen (13.september). Sanginnslag The late edition, barbershopkvartett.
- Førjulsarrangement med gløgg og pepperkaker. Sanginnslag: Skjetten dur og moll, 20 sangere.

Kommentar til styrets aktivitet
Dette styret har vært en frivillig gjeng uten kontor, uten kontortid.
Vi tillater oss å bemerke at styret overtok et bygg med mange mangler i januar 2023. Det har ført med seg en rekke tidkrevende oppfølgingssaker overfor utbygger og håndverkere.
For å være til stede ved alle møter og befaringer som har foregått på dagtid, har styremedlemmer brukt mange arbeidsdager og flexet grenseløst. Vi sender en vennlig takk for til forståelsesfulle og tålmodige arbeidsgivere.
Vi takker også beboere som ganske uoppfordret har hentet fram verktøy og redskap og gjort jobber for at vi skal få det bra på Skjettentoppen.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter
Driftsinntekter i 2023 var til sammen kr 3 575 263.

Kostnader
Driftskostnadene i 2023 var til sammen kr 2 038 019.

Resultat
Årets resultat på kr 1 545 453 og vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 545 453.

Kortsiktig gjeld består av fakturaer fra leverandører som gjelder regnskapsåret 2023, men som ikke forfaller før i 2024. I tillegg kommer forskuddsbetalinger fra eiere som gjelder felleskostnader i 2024.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet midler til ordinær drift.

Kommunale avgifter i LILLESTRØM kommune
Vann og avløp øker med 26%. Renovasjon øker med 20%.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Skjettentoppen.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET SKJETTENTOPPEN

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET SKJETTENTOPPEN.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

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,

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA

Vedlegg 1 12 av 23 1597 Årsrapport 2023 endelig.pdf

Penneo Dokumentnøkkel: 21E8J-53E7Z-DBACL-6ASOD-MQDWN-8NPOB

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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 21E8J-53E7Z-DBACL-6ASOD-MQDWN-8NPOB

1597 - SAMEIET SKJETTENTOPPEN

RESULTATREGNSKAP FRA STIFTELSESDATO 18.10.2022 - 31.12.2023

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	3 575 263	0	3 399 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 575 263**	**0**	**3 399 000**
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader		0	0	-11 000
Styrehonorar		0	0	-70 000
Revisjonshonorar	3	-14 884	0	-12 000
Forretningsførerhonorar		-98 941	0	-115 000
Konsulenthonorar	4	-16 500	0	-15 000
Drift og vedlikehold	5	-395 298	0	-655 000
Forsikringer		-201 279	0	-231 000
Kommunale avgifter	6	-477 275	0	-932 000
Energi/fyring	7	-357 469	0	-650 000
TV-anlegg/bredbånd		-221 018	0	-252 000
Andre driftskostnader	8	-255 355	0	-261 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 038 019**	**0**	**-3 204 000**
DRIFTSRESULTAT		**1 537 244**	**0**	**195 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	9	8 209	0	3 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**8 209**	**0**	**3 000**
ÅRSRESULTAT		**1 545 453**	**0**	**198 000**
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital		1 545 453		

1597 - SAMEIET SKJETTENTOPPEN

BALANSE

	Note	2023
EIENDELER		
ANLEGGSMIDLER		
OMLØPSMIDLER		
Restanser på felleskostnader		8 839
Kundefordringer		53 284
Forskuddsbetalte kostnader		71 810
Andre kortsiktige fordringer	10	6 419
Energiavregning	11	60 949
Driftskonto OBOS-banken		1 786 043
SUM OMLØPSMIDLER		**1 987 343**
SUM EIENDELER		**1 987 343**
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital	12	1 545 453
SUM EGENKAPITAL		**1 545 453**
GJELD		
LANGSIKTIG GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader		39 669
Leverandørgjeld		375 934
Påløpte kostnader		26 286
SUM KORTSIKTIG GJELD		**441 890**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 987 343**
Pantstillelse		0
Garantiansvar		0

Skjetten, 14.02.24

STYRET I SAMEIET SKJETTENTOPPEN

Marit Kirsten Sørlie/s/ Even Osen Fornes/s/ Bjørn-årstein Foshaugen/s/

Jose Luis Valenzuela Ramos/s/ Pål Risvang/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Garasjeleie	127 870
Leie garasje	16 500
Diverse	397 120
Felleskostnader	2 234 907
Felleskostnader kvartalsvis	190 891
Felleskostnader årlig	383 130
Felleskostnader	8 745
TV	216 100
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 575 263**

NOTE: 3
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 884.

NOTE: 4
KONSULENTHONORAR

Andre konsulenthonorarer	-16 500
SUM KONSULENTHONORAR	**-16 500**

NOTE: 5
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-84 108
Drift/vedlikehold VVS	-18 399
Drift/vedlikehold elektro	-17 033
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-15 234
Drift/vedlikehold heisanlegg	-143 834
Drift/vedlikehold brannsikring	-55 756
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-48 560
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-12 375
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-395 298**

NOTE: 6
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-352 810
Renovasjonsavgift	-124 466
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-477 275**

NOTE: 7
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-121 522
Andre fyringskostnader	-235 946
SUM ENERGI / FYRING	**-357 469**

NOTE: 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Driftsmateriell	-4 803
Vaktmestertjenester	-61 106
Renhold ved firmaer	-99 045
Snørydding	-70 093
Andre fremmede tjenester	-207
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 400
Andre kontorkostnader	-5 559
Bank- og kortgebyr	-2 852
Velferdskostnader	-8 291
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-255 355**

NOTE: 9
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 056
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 153
SUM FINANSINNTEKTER	**8 209**

NOTE: 10
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Lillestrøm kommune	6 419
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**6 419**

NOTE: 11
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-495 936
SUM INNTEKTER	**-495 936**

KOSTNADER

Administrasjon	30 875
Fjernvarme	494 123
SUM KOSTNADER	**524 998**
Uoppgjorte avregninger	31 887
SUM ENERGIAVREGNING	**60 949**

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: 12
OPPTJENT EGENKAPITAL

INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL	**2 023**
Andel bolig	1 351 610
Andel næring	193 843
SUM EGENKAPITAL	**1 545 453**

Det er en internfordeling grunnet avdeligsregnskap og fordelingen kan avvike fra den tinglyste sameie-brøken.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING(46000) med polisenummer 8587706. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET SKJETTENTOPPEN

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Det oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Ordensreglene gjelder for **alle** som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjons plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene.

1.Beboelse

Leiligheten skal brukes til beboelse, og slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre.

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

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

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

Det er forbudt å røyke inne i fellesarealene. Det er heller ikke lov å kaste sigarettsneiper og snusposer fra terrassene eller på fellesområdet.

Inngangsdørene og kjellerdørene skal alltid være låst.

2.Støy

Alle seksjonseierne oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne.

Det skal være stille i sameiet mellom 23:00 og 07:00 på hverdager, lørdager. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter, som er til plage for de andre seksjonseierne.

Oppussingsarbeid bes begrenses i tidsrommet «ettermiddag». Søndager og helligdager skal det være stille.

All unødig støy i trappeoppgangene må unngås etter beste evne. Dette gjelder barnelek, opphold o.l.

3.Skader og forsikring

Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene.

Seksjonseiere er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming.

Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, styret kontaktes og deretter rørlegger.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader eller skadedyr i seksjonen.

Sameiet skal holde utvendig og innvendig fellesareal, fasader, tak, bygningsmassen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges.

Hvis en seksjonseier ikke ivaretar sin vedlikeholdsplikt for fellesarealer, teknisk rom, bodarealer og anlegg mv. hvor det er gitt rett til enerett til bruk og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan sameiet utføre vedlikeholdet selv.

Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å kontakte styret og begrense skadeomfanget mest mulig.

Seksjonseiere må selv forsikre eget innbo og løsøre.

4.Bruk av balkonger

Balkonger må om mulig holdes fri for snø, og eventuelle sluker må til enhver tid holdes åpne.

Balkonger eller andre fellesområder må ikke benyttes til lagring av personlige gjenstander eller søppel. Dette gjelder alt fra frysere/kjøleskap, motorsykler, dieselaggregat eller lignende.

Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill på balkongen. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt.

Tepper, matter m.m. må ikke ristes fra vinduer, balkonger eller inne i oppgangene. Dette med hensyn til de andre beboerne.

5.Brannvern

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker, gjenstander eller brennbart materiale må ikke plasseres eller oppbevares i trappeoppganger og i fellesarealene, men i egne boder eller anviste plasser.

Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Det anbefales å vende pulverapparatet jevnlig.

Det er kun komfyrvakten som den enkelte beboer skal bytte batteri i.

Leiligheten har brannalarmdetektorer som er tilknyttet det sentrale brannalarmanlegget i bygningen. Ved utløsing av brannalarm, f.eks ved overoppheting av steikepanne, vil det først varsles med lyd i boligen. Dersom avstilling og utlufting av rommet Ikke utføres innen 3 minutter vil alarmen videreføres til hele oppgangen og til 110 -brannvesen. Alarm avstilles på eget avstillingspanel i leiligheten. **NB. Dersom alarmen ikke avstilles innen 3 minutter vil brannalarm bli utløst i hele gården, og videre til brannvesen,**ref. egen bruksanvisning

6.Søppel

Matavfall, restavfall, papp og plast plasseres i respektive beholdere.

Hvis søppelbeholderne er fulle, må det ikke legges søppel ved siden av containere, men bringes tilbake. Avfallshentere plikter ikke å ta med seg søppel som ligger utenfor de respektive beholderne.

Oljet avfall, avfall som er gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker må ikke kastes i søppelbeholderne. Disse må seksjonseiere selv kjøre bort.

7.Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året.

Husdyreiere plikter å påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme).

8.Parkering

Eiere av parkeringsplass må påse at garasjedøren alltid er lukket.

Det er ikke tillatt å parkere på områder utenfor de oppmalte linjene/plassene.

Det er ikke tillatt å benytte områdene utenfor de oppmalte linjene til oppbevaring av motorsykler, båtmotorer, hengerer, esker, barnevogner o.l. Slikt skal plasseres på henviste steder.

9.Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre misligholdsbeføyelser.

10.Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 18.03.24
Selskapsnummer: 1597 **Selskapsnavn:** Sameiet Skjettentoppen

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

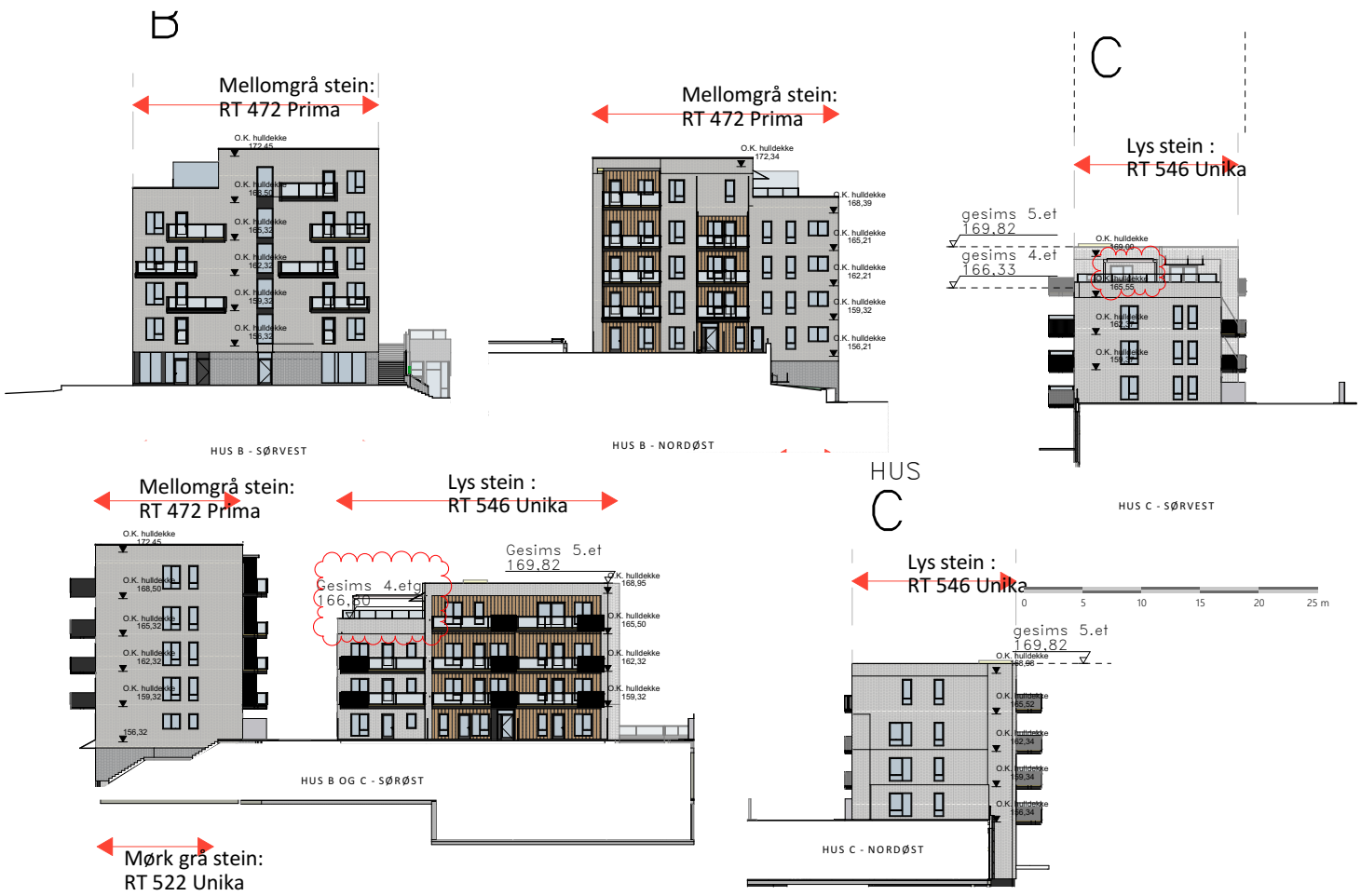
Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

**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.



Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
A	09.05.22	Arbeidstegning	FF	AK

Type tegning:
Fasader Hus B og C

Prosjekt:
Skjettentoppen
Skjettenveien 40
g.nr. 74 / b.nr.24

Tiltakshaver:
Skjettenveien 40 Eiendom AS
c/o ØM Fjeld Utvikling AS
Industrivegen 23
2069 JESSHEIM

Prosjekterende:
Ark. Fosse og Aasen AS
Skippergata 33 Tlf. 22 47 42 40
0154 Oslo

Dato: 07.06.2021
Godkjent: KH | Kontroll: AK
Revisjon: A

Prosjektnr.:
Tegningsnr.: A-407
Målestokk: 1:300
Prosjektnr. for prosjekterende/lev

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1597

Sameiet Skjettentoppen

Velkommen til årsmøte i Sameiet Skjettentoppen

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

Dato for årsmøtet:

18. mars 2024 kl. 18:00, Olavsgård hotell.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Innkomne saker / Husordensregler
7. Innkomne saker / Private plantekasser
8. Fastsettelse av honorarer
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Skjettentoppen

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret ønsker at Atle Gulpinar fra OBOS leder møtet.

Forslag til vedtak

Atle Gulpinar fra OBOS leder møtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner velges på møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 1597 Årsrapport 2023 endelig.pdf

Sak 6

Innkomne saker / Husordensregler

Forslag fremmet av:
styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I henhold til Vedtektenes §3-3 (1) kan Årsmøtet fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Styret utarbeidet og godkjente Husordensregler i styremøte 20.mars 2023, sak 5.

Styret legger fram Husordensreglene for fastsetting av Årsmøtet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner Husordensregler for Sameiet Skjettentoppen.

Vedlegg

2. Husordensregler Skjettentoppen.pdf

Sak 7

Innkomne saker / Private plantekasser

Forslag fremmet av:
Kari Pettersen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Beboer Kari Pettersen har fremmet følgende sak for behandling i Årsmøtet:

Jeg foreslår at "private plantekasser" blir innlemmet i sameiets eiendom. Det betyr at planting, vedlikehold som vanning og øvrig arbeid / kostnad overtas av sameiet.

Styrets innstilling

Styret i Sameiet Skjettentoppen har behandlet dette spørsmålet flere ganger. Disse plantekassene tilhører leilighetene på bakkeplan inn mot Torget, og styret kommer ikke til å kjøpe disse arealene av eierne.

Forslag til vedtak 1

"Private plantekasser" blir innlemmet i sameiets eiendom. Det betyr at planting, vedlikehold som vanning og øvrig arbeid / kostnad overtas av sameiet.

Forslag til vedtak 2

Styret går ikke inn for å kjøpe arealene for plantekasser og innlemme disse i sameiets fellesarealer.

Sak 8

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 128.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 128.000

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Alle styremedlemmer og varamedlemmer i Sameiet Skjettentoppen ble valgt for ett år i 2023. Styret mener det er uheldig at alle styre- og varamedlemmer har like lang valgperiode. I vår innstilling til nytt styre forholder vi oss til vedtektenes anbefaling om at alle styremedlemmer er valgt for to år og varamedlemmer er valgt for et år. Vi ønsker imidlertid å komme i et system der styremedlemmenes valgperioder overlapper hverandre. Vi starter denne ordningen i 2024.

Innstilling

I følge vedtektene skal styremedlemmene velges for 2 år, dersom årsmøtet ikke har bestemt noen annet. Styret ønsker å starte en ordning der styremedlemmenes valgperioder overlapper hverandre fra 2024. Dette for å sikre kontinuitet i styrearbeidet. Styret ønsker derfor at styreleder og 2 styremedlemmer velges for 2 år, og 2 styremedlemmer velges for 1 år. Styremedlemmer som velges for 1 år kan stille til valg ved senere neste årsmøte i 2025.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlemmer for 1 og Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlemmer for 1 og :

- Bjørn Foshaugen
  Omfattende kompetanse innen tekniske anlegg
- Even Fornes
  Vårt allsidige ungdomsalibi
- Pål Risvang
  Kompetanse på økonomi
- Richard Karlsen
  Representerer COOP næringsdelen av sameiet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- COOP COOP
- Ellen Lerdalen
  Stor fagkompetanse innen regnskap.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marit Kirsten Sørlie	Skjettenveien 42 D
Styremedlem	Even Osen Fornes	Skjettenveien 42 A
Styremedlem	Bjørn-Årstein Foshaugen	Skjettenveien 42 F
Styremedlem	Jose Luis Valenzuela Ramos	Skjettenveien 42 D
Styremedlem	Pål Risvang	Skjettenveien 42 E
Varamedlem	Richard Arne Karlsen	Tristilsvingen 20
Varamedlem	Ellen S B Braathen Lerdalen	Skjettenveien 42 A

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon til styret.
Du kan ta med styret via innlogging på Vibbo.no.
Styrets e-postadresse er: skjettentoppen@styrerommet.no

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Skjettentoppen
Sameiet består av 69 seksjoner.
Sameiet Skjettentoppen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 930503517, og ligger i LILLESTRØM kommune

Gårds- og bruksnummer:
74 24

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

Sameiet Skjettentoppen har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

SAMEIET SKJETTENTOPPEN
STYRET

STYRETS ARBEID 2023

STYREMØTER

Styret har hatt ti styremøter i perioden fra 13.februar til 31.desember 2023. Dette er en rovdrift på styremedlemmer, men vi fant det nødvendig – det var svært mange ting å forholde seg til i Sameiet Skjettentoppen. Styret skulle finne en arbeidsform, og vi skulle fordele oppgaver.
Styret har hatt en meget flat struktur. Arbeidsoppgaver er fordelt slik: oppfølging av tekniske anlegg, økonomi, kommunikasjon og annet.

KOMMUNIKASJON MED BEBOERE

Styret har nyttet oppslag på VIBBO når beskjeder skal gis raskt. VIBBO har også blitt benyttet når beboere ønsker å gi beskjeder til styret eller andre beboere. Styret har bestrebet seg på å gi respons på meldinger raskt. VIBBO blir ikke nyttet til kjøp, salg og reklame.
For å informere beboere litt grundigere har styret laget INFO-ark og lagt disse i alle postkasser. (mars, mai, oktober, desember). Ellers har det vært mange uformelle samtaler mellom beboere og styremedlemmer i garasje, på Torget, ved dugnader og arrangementer.

TEMAER FOR KONTAKT

Det har vært en del temaer som har vært gjengangere gjennom store deler av året, noen gjenstår også ved årets utgang. Eksempler er manglende varme i gulv, pulserende varmt forbruksvann, manglende ventilasjon i Blokk B, gjesteparkering, feilparkering, heiser. For heisene gjelder både funksjon og skadde dører.
Styret har hele tiden forsøkt å videreformidle alle spørsmål til rette instans.

ANNET ARBEID

GENERELT

- daglig oppfølging av henvendelser internt
- daglig oppfølging av henvendelser i forhold til utbygger, prosjektledelse, håndverkere, andre samarbeidspartnere
- overtakelsesrutiner, befaringer av fellesarealer og garasje ved overtakelse
- overtakelse av serviceavtaler, fornyelse av serviceavtaler
- befaring av kummer (underjordisk infrastruktur)
- møter med vaktmesterbedrift, oppfølging av vaktmester
- oppfølging av alt som ikke var fullstendig ferdigstilt i byggene ved innflytting
- purringer for ferdigstillelse av grøntområder
- innhente anbud fra gartnerbedrifter for grøntskjøtsel for 2024
- følge opp drift og renhold av vannspeil
- innkjøp av søppelbøtter
- prøvd å minimere tjuvparkering og parkeringsokkupasjon

HMS

- godkjenning av lekeplass. Inngått avtale med Lekeplassinspektørene
- utarbeidet reglement for husorden (se årsmøtesak)
- sette opp parkering-forbudt skilt i forbindelse med oppstillingsplasser for brann og vei for

ambulanser og brann- og redningskjøretøy bak byggene
- styret gikk sin egen HMS-runde etter ca et halvår for å få oversikt over hva som til da var utbedret av tidligere reklamasjoner
- gjennomført tiltak da det ble oppdaget skjeggkre i bodområdene
- inspisert lagringshøyde i bodene i forhold til sprinkleranlegg. Avstand fra sprinklerhode til nærmeste lagerhylle er 50 cm. Gjort henvendelser til de bodeierne som har pakket for høyt.
- Delt ut filter for ventilasjonsanlegget i alle leiligheter (30.august). Styret tilbød hjelp til å skifte filter, noen beboere benyttet seg av tilbudet.
- Stengte av område ved garasjeinngang da det dannet seg «isfjell» ved nedløpsrør. Fulgt opp reklamasjon.
- Delt ut brannteppe til alle leiligheter (desember)

DUGNADER
- vanning av nylagt plen og nyplantinger på Takterrassen, på Torget og på baksiden av byggene. Dugnaden pågikk i tre uker / gartnernes fellesferie. For å gjennomføre denne dugnaden ble det kjøpt inn seks slangevogner og diverse annet utstyr for vanning og hagestell.
- luke ugras (6.september). Ti beboere luket i alle bed samt i ytterkanten bak byggene.
- Innrede Sameiets redskapsbod.
- Kjøpt inn snøskuffer og feiekoster da vintersesongen startet.

SOSIALE TILTAK
- Innvielse av Takterrassen (13.september). Sanginnslag The late edition, barbershopkvartett.
- Førjulsarrangement med gløgg og pepperkaker. Sanginnslag: Skjetten dur og moll, 20 sangere.

Kommentar til styrets aktivitet
Dette styret har vært en frivillig gjeng uten kontor, uten kontortid.
Vi tillater oss å bemerke at styret overtok et bygg med mange mangler i januar 2023. Det har ført med seg en rekke tidkrevende oppfølgingssaker overfor utbygger og håndverkere.
For å være til stede ved alle møter og befaringer som har foregått på dagtid, har styremedlemmer brukt mange arbeidsdager og flexet grenseløst. Vi sender en vennlig takk for til forståelsesfulle og tålmodige arbeidsgivere.
Vi takker også beboere som ganske uoppfordret har hentet fram verktøy og redskap og gjort jobber for at vi skal få det bra på Skjettentoppen.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter
Driftsinntekter i 2023 var til sammen kr 3 575 263.

Kostnader
Driftskostnadene i 2023 var til sammen kr 2 038 019.

Resultat
Årets resultat på kr 1 545 453 og vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 545 453.

Kortsiktig gjeld består av fakturaer fra leverandører som gjelder regnskapsåret 2023, men som ikke forfaller før i 2024. I tillegg kommer forskuddsbetalinger fra eiere som gjelder felleskostnader i 2024.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet midler til ordinær drift.

Kommunale avgifter i LILLESTRØM kommune
Vann og avløp øker med 26%. Renovasjon øker med 20%.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Skjettentoppen.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET SKJETTENTOPPEN

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET SKJETTENTOPPEN.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

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,

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA

Vedlegg 1 12 av 23 1597 Årsrapport 2023 endelig.pdf

Penneo Dokumentnøkkel: 21E8J-53E7Z-DBACL-6ASOD-MQDWN-8NPOB

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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 21E8J-53E7Z-DBACL-6ASOD-MQDWN-8NPOB

1597 - SAMEIET SKJETTENTOPPEN

RESULTATREGNSKAP FRA STIFTELSESDATO 18.10.2022 - 31.12.2023

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	3 575 263	0	3 399 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 575 263**	**0**	**3 399 000**
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader		0	0	-11 000
Styrehonorar		0	0	-70 000
Revisjonshonorar	3	-14 884	0	-12 000
Forretningsførerhonorar		-98 941	0	-115 000
Konsulenthonorar	4	-16 500	0	-15 000
Drift og vedlikehold	5	-395 298	0	-655 000
Forsikringer		-201 279	0	-231 000
Kommunale avgifter	6	-477 275	0	-932 000
Energi/fyring	7	-357 469	0	-650 000
TV-anlegg/bredbånd		-221 018	0	-252 000
Andre driftskostnader	8	-255 355	0	-261 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 038 019**	**0**	**-3 204 000**
DRIFTSRESULTAT		**1 537 244**	**0**	**195 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	9	8 209	0	3 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**8 209**	**0**	**3 000**
ÅRSRESULTAT		**1 545 453**	**0**	**198 000**
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital		1 545 453		

1597 - SAMEIET SKJETTENTOPPEN

BALANSE

	Note	2023
EIENDELER		
ANLEGGSMIDLER		
OMLØPSMIDLER		
Restanser på felleskostnader		8 839
Kundefordringer		53 284
Forskuddsbetalte kostnader		71 810
Andre kortsiktige fordringer	10	6 419
Energiavregning	11	60 949
Driftskonto OBOS-banken		1 786 043
SUM OMLØPSMIDLER		**1 987 343**
SUM EIENDELER		**1 987 343**
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital	12	1 545 453
SUM EGENKAPITAL		**1 545 453**
GJELD		
LANGSIKTIG GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader		39 669
Leverandørgjeld		375 934
Påløpte kostnader		26 286
SUM KORTSIKTIG GJELD		**441 890**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 987 343**
Pantstillelse		0
Garantiansvar		0

Skjetten, 14.02.24

STYRET I SAMEIET SKJETTENTOPPEN

Marit Kirsten Sørlie/s/ Even Osen Fornes/s/ Bjørn-årstein Foshaugen/s/

Jose Luis Valenzuela Ramos/s/ Pål Risvang/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Garasjeleie	127 870
Leie garasje	16 500
Diverse	397 120
Felleskostnader	2 234 907
Felleskostnader kvartalsvis	190 891
Felleskostnader årlig	383 130
Felleskostnader	8 745
TV	216 100
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 575 263**

NOTE: 3
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 884.

NOTE: 4
KONSULENTHONORAR

Andre konsulenthonorarer	-16 500
SUM KONSULENTHONORAR	**-16 500**

NOTE: 5
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-84 108
Drift/vedlikehold VVS	-18 399
Drift/vedlikehold elektro	-17 033
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-15 234
Drift/vedlikehold heisanlegg	-143 834
Drift/vedlikehold brannsikring	-55 756
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-48 560
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-12 375
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-395 298**

NOTE: 6
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-352 810
Renovasjonsavgift	-124 466
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-477 275**

NOTE: 7
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-121 522
Andre fyringskostnader	-235 946
SUM ENERGI / FYRING	**-357 469**

NOTE: 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Driftsmateriell	-4 803
Vaktmestertjenester	-61 106
Renhold ved firmaer	-99 045
Snørydding	-70 093
Andre fremmede tjenester	-207
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 400
Andre kontorkostnader	-5 559
Bank- og kortgebyr	-2 852
Velferdskostnader	-8 291
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-255 355**

NOTE: 9
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 056
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 153
SUM FINANSINNTEKTER	**8 209**

NOTE: 10
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Lillestrøm kommune	6 419
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**6 419**

NOTE: 11
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-495 936
SUM INNTEKTER	**-495 936**

KOSTNADER

Administrasjon	30 875
Fjernvarme	494 123
SUM KOSTNADER	**524 998**
Uoppgjorte avregninger	31 887
SUM ENERGIAVREGNING	**60 949**

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: 12
OPPTJENT EGENKAPITAL

INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL	**2 023**
Andel bolig	1 351 610
Andel næring	193 843
SUM EGENKAPITAL	**1 545 453**

Det er en internfordeling grunnet avdeligsregnskap og fordelingen kan avvike fra den tinglyste sameie-brøken.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING(46000) med polisenummer 8587706. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET SKJETTENTOPPEN

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Det oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Ordensreglene gjelder for **alle** som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjons plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene.

1.Beboelse

Leiligheten skal brukes til beboelse, og slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre.

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

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

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

Det er forbudt å røyke inne i fellesarealene. Det er heller ikke lov å kaste sigarettsneiper og snusposer fra terrassene eller på fellesområdet.

Inngangsdørene og kjellerdørene skal alltid være låst.

2.Støy

Alle seksjonseierne oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne.

Det skal være stille i sameiet mellom 23:00 og 07:00 på hverdager, lørdager. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter, som er til plage for de andre seksjonseierne.

Oppussingsarbeid bes begrenses i tidsrommet «ettermiddag». Søndager og helligdager skal det være stille.

All unødig støy i trappeoppgangene må unngås etter beste evne. Dette gjelder barnelek, opphold o.l.

3.Skader og forsikring

Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene.

Seksjonseiere er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming.

Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, styret kontaktes og deretter rørlegger.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader eller skadedyr i seksjonen.

Sameiet skal holde utvendig og innvendig fellesareal, fasader, tak, bygningsmassen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges.

Hvis en seksjonseier ikke ivaretar sin vedlikeholdsplikt for fellesarealer, teknisk rom, bodarealer og anlegg mv. hvor det er gitt rett til enerett til bruk og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan sameiet utføre vedlikeholdet selv.

Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å kontakte styret og begrense skadeomfanget mest mulig.

Seksjonseiere må selv forsikre eget innbo og løsøre.

4.Bruk av balkonger

Balkonger må om mulig holdes fri for snø, og eventuelle sluker må til enhver tid holdes åpne.

Balkonger eller andre fellesområder må ikke benyttes til lagring av personlige gjenstander eller søppel. Dette gjelder alt fra frysere/kjøleskap, motorsykler, dieselaggregat eller lignende.

Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill på balkongen. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt.

Tepper, matter m.m. må ikke ristes fra vinduer, balkonger eller inne i oppgangene. Dette med hensyn til de andre beboerne.

5.Brannvern

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker, gjenstander eller brennbart materiale må ikke plasseres eller oppbevares i trappeoppganger og i fellesarealene, men i egne boder eller anviste plasser.

Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Det anbefales å vende pulverapparatet jevnlig.

Det er kun komfyrvakten som den enkelte beboer skal bytte batteri i.

Leiligheten har brannalarmdetektorer som er tilknyttet det sentrale brannalarmanlegget i bygningen. Ved utløsing av brannalarm, f.eks ved overoppheting av steikepanne, vil det først varsles med lyd i boligen. Dersom avstilling og utlufting av rommet Ikke utføres innen 3 minutter vil alarmen videreføres til hele oppgangen og til 110 -brannvesen. Alarm avstilles på eget avstillingspanel i leiligheten. **NB. Dersom alarmen ikke avstilles innen 3 minutter vil brannalarm bli utløst i hele gården, og videre til brannvesen,**ref. egen bruksanvisning

6.Søppel

Matavfall, restavfall, papp og plast plasseres i respektive beholdere.

Hvis søppelbeholderne er fulle, må det ikke legges søppel ved siden av containere, men bringes tilbake. Avfallshentere plikter ikke å ta med seg søppel som ligger utenfor de respektive beholderne.

Oljet avfall, avfall som er gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker må ikke kastes i søppelbeholderne. Disse må seksjonseiere selv kjøre bort.

7.Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året.

Husdyreiere plikter å påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme).

8.Parkering

Eiere av parkeringsplass må påse at garasjedøren alltid er lukket.

Det er ikke tillatt å parkere på områder utenfor de oppmalte linjene/plassene.

Det er ikke tillatt å benytte områdene utenfor de oppmalte linjene til oppbevaring av motorsykler, båtmotorer, hengerer, esker, barnevogner o.l. Slikt skal plasseres på henviste steder.

9.Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre misligholdsbeføyelser.

10.Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 18.03.24
Selskapsnummer: 1597 **Selskapsnavn:** Sameiet Skjettentoppen

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

**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.

Lillestrøm kommune

Adkomst til eiendom

74/24/0/53

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

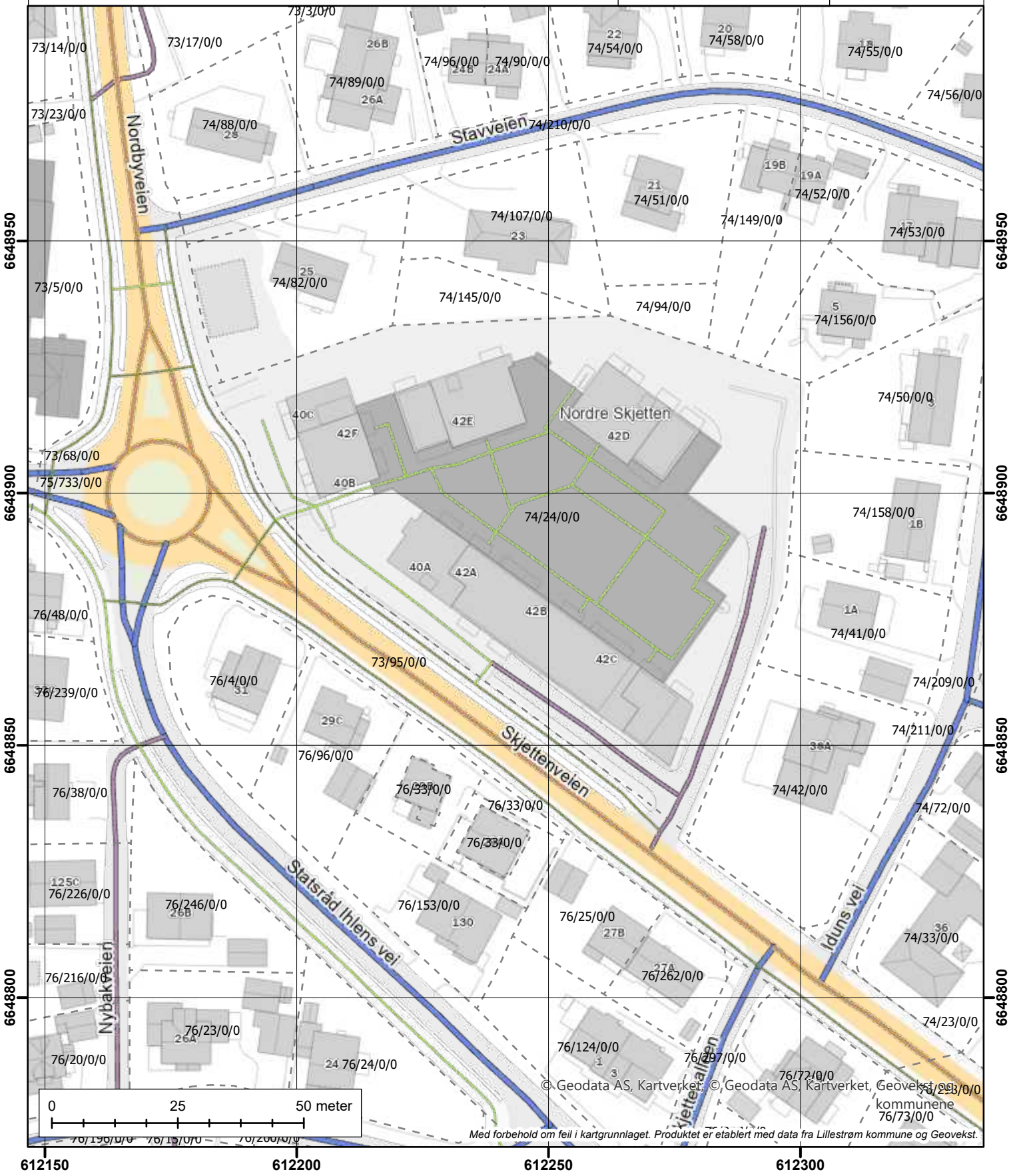
Tegnforklaring

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

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 25.04.2025



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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 15.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Lillestrøm	Oppdragsnr.	24260168
Addresse	Skjettenveien 42 D		
Postnr.	1466	Sted	STRØMMEN
Selgers navn	Bente Sletten Fonn		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Januar 2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2,5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg Forsikring

Polise/avtalenr.:

8587706

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 15.05.2026

Signert av *Bente Sletten Fonn*

Initialer selger:
B S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Lillestrøm kommune
Byggesak store bygg og anlegg

ARKITEKTENE MNAL FOSSE OG AASEN AS
Skippergata 33
0154 OSLO

Vår ref.:
BYGG-20/01660-40
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
27.11.2023

74/24. Skjettenveien 40 - 42, Ferdigattest for boligblokker med næringsareal, garasjekjeller og utomhusareal

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	74 / 24 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	ARKITEKTENE MNAL FOSSE OG AASEN AS
Tiltakshaver:	SKJETTENVEIEN 40 EIENDOM AS
Tiltaket gjelder:	Nybygg boligblokker med næringsareal, garasjekjeller og utomhusområde
BRA Bolig nytt:	6.073 m^2
BRA Annet nytt:	2.380 m^2
Grad av utnytting:	6.073 m^2 av 7.500 m^2 bolig (maks 10.000 m^2)
Antall nye boenheter:	64

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Lillestrøm kommune ferdigattest for hele tiltaket – 4 boligblokker med garasjekjeller, utomhusareal og næringslokaler på Skjettentoppen

Grunnlag for behandlingen
Lillestrøm kommune viser til søknad om ferdigattest for hele tiltaket, med vedlegg, mottatt 10.11.2023. Rammetillatelse ble gitt i sak 2019/9803, 28.08.2019.

Andre opplysninger
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse av 28.08.2019 og senere vedtatte tillatelser.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsene, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten avslutter saken. Byggverk, eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

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 jf. pbl. § 23-3 andre ledd.

Gjennomføringsplan H, datert 10.11.23 legges til grunn.

Bebyggelsen er tilknyttet fjernvarme og har ikke skorsteiner.

Klagerett
Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Statsforvalteren er klageinstans. Klagen sendes til Lillestrøm kommune.

Etter forvaltningsloven § 42 kan du også be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at du har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Med hilsen

Farrukh Hussain
Seksjonsleder

Per Christian Tellefsen
Seniorarkitekt

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
NEDRE ROMERIKE BRANN- OG REDNINGSVESEN IKS
SKJETTENVEIEN 40 EIENDOM AS

V E D T E K T E R

for

Sameiet Skjettentoppen, org. nr.

Vedtektene er fastsatt av utbygger i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Skjettentoppen. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Bebyggelsen og eiendommen gnr. 74, bnr. 24 i Lillestrøm kommune ligger i sameie mellom eierne av de eierseksjonene som eiendommen er oppdelt i. Sameiet er et kombinert sameie som består av 64 boligseksjoner, 3 næringsseksjoner som er næringslokaler, 1 næringsseksjon som er parkering for bolig og 1 næringsseksjon som parkering for næring

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Hoveddeler og tilleggsdeler til den enkelte seksjon fremgår av seksjoneringen.

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

(4) Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken sameiermøte eller sameiets styre kan fatte beslutninger som begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i eiendommens næringsseksjoner.

(5) Disse vedtekter legger opp til at boligseksjonene og næringsseksjonene skal være mest mulig adskilt, og at de skal drifte hver sin del av sameiet.

1-3 Sameiebrøk

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

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRAs areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og evt andre tilleggsarealer er ikke med i hoveddelenes BRAs. For seksjon 68 (næringsparkering) og seksjon 69 (boligparkering) fastsettes en vektet sameierbrøk basert på antall p-plasser som inngår i seksjonene.

BESKYTTET

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(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. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(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) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Eier av næringsseksjon har rett til å skilte og profilere egen næringsvirksomhet i normalt omfang ved reklame og markedsføringsutstyr på fasade i tilknytning til næringsseksjonen. Fasade til næringsseksjonen defineres som fasadeareal frem til tilstøtende seksjoner eller øvrig fellesareal.

BESKYTTET

Øvrig reklame eller markedsføringsutstyr på resterende fasade skal godkjennes av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Eier av næringsseksjon er ansvarlig for drift og vedlikehold reklame og markedsføringsutstyr på sameiets fasade, og for evt. følgeskader dette medfører.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting, oppsetting av gjerder og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Enerett til bruk
Seksjon 1-64 og 69(boligparkering) på den ene siden og seksjon 65, 66, 67og 68 (næring) på den andre siden har evigvarende enerett til å benytte deler av sameiets fellesareal som kun de har bruk for og som naturlig hører til hhv. bolig og næring, jf. eierseksjonsloven § 25 (6). Hvilke arealer dette gjelder er beskrevet nedenfor og er markert på plantegning inntatt som **vedlegg 1**.

Seksjon 1-64 (bolig) har bl.a. enerett til bruk av følgende arealer:

- Gårdsrom/atrium, takterrasser, inngangspartier, fasader, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener boligseksjonene.

Seksjon 65 66, 67 og 68 (næring) har bl.a. enerett til bruk av følgende arealer:

- Utvendig areal for varelevering, inngangspartier, fasader, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener næringsseksjonene.

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

3-3 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

BESKYTTET

(3) Det kan ikke fastsettes ordensregler som begrenser alminnelige åpningstider og tidspunkt for varelevering for næringsseksjonene ut over det som til enhver tid samsvarer med tiden og forholdende og/eller følger av offentlige normer godkjent av Lillestrøm kommune

4. Parkeringsplasser

4-1 Organisering

Parkering for bolig er organisert i en næringsseksjon, snr. 69 (boligparkering), og består av ca. 73 p-plasser. Seksjon 68 er parkering for næring og består av ca. 47 p-plasser for kundeparkering

Det er ikke gjesteparkeringsplasser i sameiet.

4-2 Rettslig og faktisk disposisjonsrett over næringsseksjon s. 68 næringsparkering

Eier av seksjon 68 (næring) har full rettslig og faktisk disposisjonsrett over bruksenhetens som omfatter areal for parkering, jf. også punkt 2-1 og 3-1.

Eier av seksjon 68 (næring) har for egen regning drifts-, vedlikeholds- og administrasjonsansvaret for bruksenheten, jf. også punkt 5-1 (1).

Kostnader til drift, vedlikehold og administrasjon av parkeringsarealer, adkomstarealer, kjørebane, port og andre felles funksjoner som kan tilknyttes bruksenheten skal dekkes av seksjon 68 som en særkostnad.
Det samme gjelder øvrige felles drifts og vedlikeholdskostnader som kan knyttes til bruksenheten (S68 næringsparkering) som blant annet:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- forsikring for garasjen
- strøm/oppvarming i garasjekjeller
- sprinkling og ventilasjon i garasjekjeller
- snømelteanlegg tilknyttet innkjøring til garasje
- andre felles utgifter knyttet til drift og vedlikehold i bruksenheten
- kostnader til GSM-key eller tilsvarende.

Dersom kostnader forbundet med energi mv. ikke klart kan atskilles eller måles, skal det betales en forholdsmessig andel etter en nøkkel basert på nytte eller forbruk.

I den grad det ikke er praktisk mulig at overnevnte kostnader dekkes som særkostnad av næringsseksjon 68, skal det innbetales som tilsvarende for dekning felleskostnader til Sameiet Skjettentoppen.

4-3 Rettslig disposisjonsrett U1 boligparkering - næringsseksjon snr 69 (Skjettentoppen Garasjesameie)

P-plasser som inngår i næringsseksjon 69 er organisert i et eget tingsrettslig sameie: Skjettentoppen Garasjesameie. Hver p-plass utgjør en ideell eierandel i denne. Sameiere i næringsseksjon 69 er seksjonseiere i sameiet og evt andre som har ervervet p-plass fra utbygger Skjettenveien 40 Eiendom AS

BESKYTTET

Eierandel i næringsseksjon 69 kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Sameiet Skjettentoppen kun selges eller overføres til andre seksjoner i Sameiet Skjettentoppen.

Utbygger Skjettenveien 40 Eiendom AS vil eie og disponere p-plasser som ikke er solgt.

Utbygger Skjettenveien 40 Eiendom AS forbeholder seg retten til å selge eierandel til p-plass til andre enn seksjonseiere i Sameiet Skjettentoppen, og slik plass blir da fritt omsettelig. Slik plass skal dog fortrinnsvis søkes solgt eller overført til seksjonseier i sameiet.

Skjøte på slik sameieandel kan påføres nærmere bestemmelser om salg, pantsettelse mv.

Nærmere bestemmelser om rettigheter og plikter fremgår av Skjettentoppens Garasjesameies vedtekter, se vedlegg 2

4-4 Fysisk bruk av garasjekjeller og parkeringsarealer U1 Boligparkering– næringsseksjon 69
Alle eiere i næringsseksjon 69 må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Sameiet Skjettentoppens vedtekter for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

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

Parkeringsareal kan kun benyttes som oppstillingsplass for bil/MC, med mindre annen bruk er godkjent av styret i Sameiet Skjettentoppen

4-5 Vedlikeholdsplikt for garasjekjeller U1 Boligparkering– næringsseksjon 69
Sameiet Skjettentoppen v/ styret er ansvarlig for drift og vedlikehold for felles adkomst-, kjørebane, parkeringsarealer, port og andre felles funksjoner knyttet til garasjekjeller, samt forvaltning og administrasjonsansvar for næringsseksjon S69

4-6 Kostnadsfordeling U1 Boligparkering – næringsseksjon 69
Kostnader til drift, vedlikehold og administrasjon næringsseksjon S69, parkeringsarealer, felles adkomstarealer, kjørebane, port og andre felles funksjoner knyttet til garasjekjeller skal fordeles mellom eierne i næringsseksjon S69 med likt beløp pr p-plass som disponeres, og innbetales til Sameiet Skjettentoppen

Det samme gjelder øvrige felles drifts og vedlikeholdskostnader som kan knyttes til garasjekjelleren (U1 Boligparkering) som blant annet:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- forsikring for garasjekjeller
- strøm/oppvarming i garasjekjeller
- sprinkling og ventilasjon i garasjekjeller
- snømelteanlegg tilknyttet nedkjøring til garasje
- andre felles utgifter knyttet til drift og vedlikehold i garasjekjeller U1
- kostnader til GSM-key eller tilsvarende.

Dersom kostnader forbundet med energi mv. ikke klart kan atskilles eller måles, skal det betales en forholdsmessig andel etter en nøkkel basert på nytte eller forbruk.

BESKYTTET

4-7 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider – U1 Boligparkering – næringsseksjon 69
(1) Det er tilrettelagt for elbil lading på samtlige plasser for beboere i parkeringskjeller. For å ivareta systemer og støttefunksjoner for felles ladeinfrastruktur må alle som skal lade elbil benytte den til enhver tid felles løsning for elbil-lading. Tilknytning til system for EL-billading kan ikke skje uten samtykke fra styret.

(2) Eventuelle kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier i henhold til de til enhver tid inngåtte avtaler for sameiet

4-8 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne - U1 Boligparkering– næringsseksjon 69
(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten og eksklusivt areal
(1) Seksjonseieren skal 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.

(2) Vedlikehold og drift av fellesareal hvor det er gitt enerett i medhold av punkt 3-2 vedlikeholdes av de seksjonseierne som har eksklusiv råderett.

(3) Seksjon 65, 66 og 67 (næring) har ansvar for vedlikehold av fasaden utenfor næring i 1. etasje, herunder utskifting og vedlikehold av vinduer og dører tilhørende seksjonene. Tilsvarende er seksjon 65,66 og 66 fritatt for vedlikeholdsansvar av sameiets øvrige fasade, herunder utskifting og vedlikehold av dører, vinduer og balkonger i boligseksjonene.

Næringsseksjon 65.66 og 66 (næring) har ansvar for overflatevedlikehold for utomhusarealer ved forretningsinngangene innenfor rammen av sine salgsaktiviteter, begrenset til 4 m fra fasade/eiendomsgrense. Det samme gjelder ansvar for vedlikehold av tekniske anlegg som utelukkende betjener næringslokalene, uavhengig av plassering i bygget.

Næringsseksjon 68 (næringsparkering) har for egen regning fullt drifts-, vedlikeholds- og administrasjonsansvaret for bruksenheten.

(4) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

BESKYTTET

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

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

j) individuelle ventilasjonsaggregat i den enkelte boligseksjon.

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

(6) 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.

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

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

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

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

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

(12) 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.

(13) 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.

BESKYTTET

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, fasader, tak, bygningsmassen for øvrig 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.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1 og punkt 4-4.

Kostnader for utførelse av sameiets vedlikeholdsplikt skal fordeles slik det er angitt i vedtektenes punkt 6.

Hvis en seksjonseier ikke ivaretar sin vedlikeholdsplikt for fellesarealer, tekniske rom, bodarealer og anlegg mv. hvor det er gitt rett til enerett til bruk og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan sameiet utføre vedlikeholdet selv. Sameiet kan i slike tilfeller kreve å få sine utgifter dekket av seksjonseier. Før sameiet starter slikt vedlikehold, skal seksjonseier varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

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 boligene 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. Følgende prinsipp skal være førende ved fordeling av sameiets felleskostnader; Felleskostnader skal så langt det er praktisk mulig henføres til eller fordeles basert på nytte/forbruk mellom hhv. seksjon 1-64 (bolig), seksjon 65,66 og 67 (næringslokaler), og seksjon 68 (næringsparkering), og næringsseksjon 69 (boligparkering)

BESKYTTET

Øvrige felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtekter.

(2) Seksjon 65, 66 og 67 (næring) skal hver for seg dekke følgende kostnadselementer:

- Seksjonens andel av kommunale avgifter
- Drift og vedlikehold av tekniske installasjoner og anlegg som bare betjener næringslokalene
- Håndtering av avfall fra næringslokalene
- Service og driftsavtaler (eksempelvis brann-, sprinkling-, ventilasjon, og nøkkelsystemer)
- Vakt- og alarmtjenester
- Vaktmestertjenester for næringslokalene
- Drift og vedlikehold av fellesarealer hvor næringslokalene har enerett til bruk, jfr. punkt 3-2
- Vedlikehold som nevnt i punkt § 5-1 (3), herunder vedlikehold av «egen fasade» og vedlikehold og utskifting av vinduer og ytterdører til næringslokalene.
- Øvrig vedlikehold og drift av anlegg og funksjoner som bare eller i det vesentlige betjener næringslokalene

Ovennevnte kostnader skal betales fullt ut av seksjon 65, 66 og 67 som en særkostnad etter innbyrdes brøk. Kostnadene skal betales direkte i den grad det er praktisk mulig.

(3) Seksjon 1-64 (bolig) skal dekke følgende kostnadselementer:

- Seksjonenes andel av kommunale avgifter
- Drift og vedlikehold av tekniske installasjoner og anlegg som bare betjener boligdelen, herunder heis
- Vedlikehold av fasade for boligdelen
- Vedlikehold og utskifting av vinduer, ytterdører, balkonger, membrandekker, sluk i boligdelen
- Vedlikehold og drift av inngangspartier, ganger og oppganger i og til boligdelen
- Håndtering av avfall fra boligseksjonene
- Service og driftsavtaler i boligdelen (eksempelvis brann, sprinkling-, ventilasjon og nøkkelsystemer, vedlikehold av navneskilt mv.)
- Vakt- og alarmtjenester
- Vaktmestertjenester for boligdelen
- Vedlikehold, drift og utskiftning av øvrige anlegg og funksjoner i boligdelen
- Drift og vedlikehold av fellesarealer hvor boligseksjonene har enerett til bruk, jfr. punkt 3-2, herunder bl.a. strøm i «boligdelens» fellesarealer.

Ovennevnte kostnader skal fordeles mellom seksjon 1-64 etter innbyrdes sameierbrøk.

(4) Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

(5) Næringsseksjon 69 (boligparkering) skal, med de unntak som fremkommer av disse vedtekter, dekke kostnader slik det er angitt i vedtektenes punkt 4-4 og 4-5

Næringsseksjon 68 (næringsparkering) skal for egen regning, med de unntak som fremkommer av disse vedtekter, dekke de kostnader som er angitt i vedtektenes pkt 4-2

Dersom kostnader forbundet med energi mv. ikke klart kan atskilles eller måles, skal det betales en forholdsmessig andel etter en nøkkel basert på nytte eller forbruk.

BESKYTTET

(6) Følgende kostnader skal fordeles med likt beløp pr seksjon, med unntak av næringsseksjon 68 og 69.
- Styrehonorar med arbeidsgiveravgift
- Revisjonshonorar
- Forretningsførerhonorar
- Andre administrasjonskostnader, herunder kostnader til kontor/datautstyr, trykksaker, porto,SMS, bank-/kortgebyr, møtevirksomhet, kurs, gaver.

(7) For følgende kostnader er det fastsatt særskilt fordelingsnøkkel:
- Kostnader til drift- og vedlikehold av og energikostnader til snøsmelteanlegg skal fordeles mellom seksjon 65,66 og 67 (næring) og seksjon 1-64 (bolig) i forhold til grunnflateareal som betjener næring (xx m2) og grunnflateareal som betjener bolig (xx m2)

- Kostnader til bygningsforsikring skal fordeles på hhv. seksjon 1-64 (bolig), seksjon 65 og 66, 67 (næring) og seksjon 68 (næringsparkering) og seksjon 69 (boligparkering) slik det er spesifisert i den til enhver tid gjeldende forsikringsavtale.

(8) Følgende kostnader skal fordeles etter sameierbrøk for samtlige seksjoner:
- Generell skadedyrbekjempelse
- Kostnader tilknyttet øvrig ytre, indre og/eller konstruksjonsmessig vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt i pkt. 6-1 (2-7) herunder bla. alle tak, og øvrige bygningskonstruksjoner, felles teknisk anlegg og utstyr, herunder felles sprinkling, felles brannvarslingsløsninger, membranløsninger, adkomstveier i og rundt bebyggelsen, gårdsrom med trapper og øvrige fellesarealer, øvrige fellesfunksjoner og fellesanlegg, så langt plikten til utføre vedlikehold og/eller kostnadsdekning ikke påhviler enkelte seksjonseiere etter disse vedtekter.

(8) Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann, radiatoranlegg etc. Det er installert individuelle målere for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det samme gjelder vann- og avløp dersom det er lagt til rette for individuell måling av forbruk for også dette. Kostnader til energiservice (avlesing, avregning og fakturering) fordeles likt pr. seksjon eller målepunkt som avregnes. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode. Kostnader til fjernvarme som ikke omfattes av individuelle målere avregnes etter nytte/plassering mellom hhv. seksjon 1-64 (bolig) og seksjon 64, 65 eller 66 (næring) og fordeles etter innbyrdes sameierbrøk.

(9) Dersom en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende sameier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i disse bestemmelser skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av årsmøtet med 2/3 flertall.

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

(11) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av denne bestemmelse § 6-1.

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

BESKYTTET

(13) Ved kostnadsfordeling mellom hhv. seksjon 1-64 (bolig), seksjon 69 (boligparkering), og seksjon 65,66 og 67 (næring), seksjon 68 (næringsparkering) skal det føres avdelingsregnskap.

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 formål som nevnt er en felleskostnad og innbetalingene skal følge seksjon 1-64 innbyrdes sameiebrøk. Seksjon 65,66 og 67 (næring) skal ikke innbetale en slik avsetning, men skal faktureres etter regning for utgifter næring skal være med på å dekke.

(3) For seksjon 65,66,67 (næring) skal det foretas årlig avregning iht. avdelingsregnskap, jfr. punkt 6-1 (13). Med mindre det avtales annet skal det foretas avregning slik at egenkapital for seksjon 65, 66 og 67 maksimalt utgjør kr. 75 000.
Med avregning menes i denne sammenheng innkreving eller utbetaling av for lite eller for mye innkrevde felleskostnader.

6-3 Panterett for seksjonseiernes 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 besluttes 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.

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

BESKYTTET

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 en til fire medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer. Det bør fortrinnsvis være to medlemmer fra seksjon 1-64 (bolig) og ett 1 medlem fra seksjon 65, 66 og 67 (næring).

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. 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.

BESKYTTET

(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) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) 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).

BESKYTTET

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:

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

(3) Årsberetning, 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 stedet 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 stedet 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. 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 stemmer hver seksjon etter sin sameierbrøk.

Ved avstemming i saker som bare angår boligseksjonene, har bare boligseksjonene stemmerett og hver boligseksjon har én stemme. Tilsvarende har bare seksjon 65, 66 og 67 (næring) stemmerett i saker som bare gjelder disse seksjonene, og hver næringsseksjon stemmer etter innbyrdes sameiebrøk.

BESKYTTET

Dersom det er tvil om en sak bare angår næring eller bare bolig avgjøres dette av styret i Sameiet.

(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. Det kreves også tilslutning fra seksjon 65 og 66 (næring) for vedtak som berører næringsseksjonens forretningsdrift og vilkår.

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, besluttes 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.

BESKYTTET

(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 besluttes, 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 seksjonseiernes 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.

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 forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

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

BESKYTTET

11. Diverse opplysninger

11-1 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-2 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.

11-3 Særskilt bestemmelse vedr administrasjon av næringsseksjon nr 69 Skjettentoppen Garasjesameie – U1 boligparkering
Parkeringsplasser for bolig i sameiet er organisert i en egen næringsseksjon nr 69, med tilleggsdeler. Næringsseksjon nr 69 utgjør et eget tingsrettslig sameie mellom de ideelle eierne i denne. For næringsseksjon nr 69(parkering) vil utbygger Skjettentoppen fastsette egne vedtekter/avtale, med nærmere bestemmelser om bruk, råderett mv.

Styret i Sameiet Skjettentoppen er pliktig til å sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon (parkering) s 69, med mindre de ideelle eierne i næringsseksjon nr 69 (parkering) velger sitt eget styre og ivaretar dette selv.

Så lenge styret i Sameiet Skjettentoppen sørger for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av garasjeanlegget med kjøre- adkomstarealer, skal de ideelle eierne av næringsseksjon nr 69 betale utgiftsbidrag med likt beløp pr p-plass som disponeres, til Sameiet Skjettentoppen. Inntekter og kostnader vedr. næringsseksjon nr 69 med parkering og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget føres i et eget underregnskap eller avdelingsregnskap under Sameiet Skjettentoppens regnskap.

De ideelle eierne av næringsseksjon 69 (parkering) skal dekke alle kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet med, multiparkering i seksjon 69 samt kostnader til drifts og vedlikehold av kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg m.v, strøm, fjernvarme, forsikringskostnader, administrasjonskostnader og øvrige driftskostnader som kan tilknyttes næringsseksjon nr 69 (parkering) og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget i U1 jfr vedtektenes punkt 4.

Utbygger /selger forbeholder seg retten til å organisere og fordele biloppstillingsplasser på den måten som for utbygger/selger anses mest hensiktsmessig

---

Vedlegg:

1. Bruks- og vedlikeholdsplan
2. Vedtekter Skjettentoppen Garasjesameie

BESKYTTET

DOK-analyse for eiendom 3205-74/24

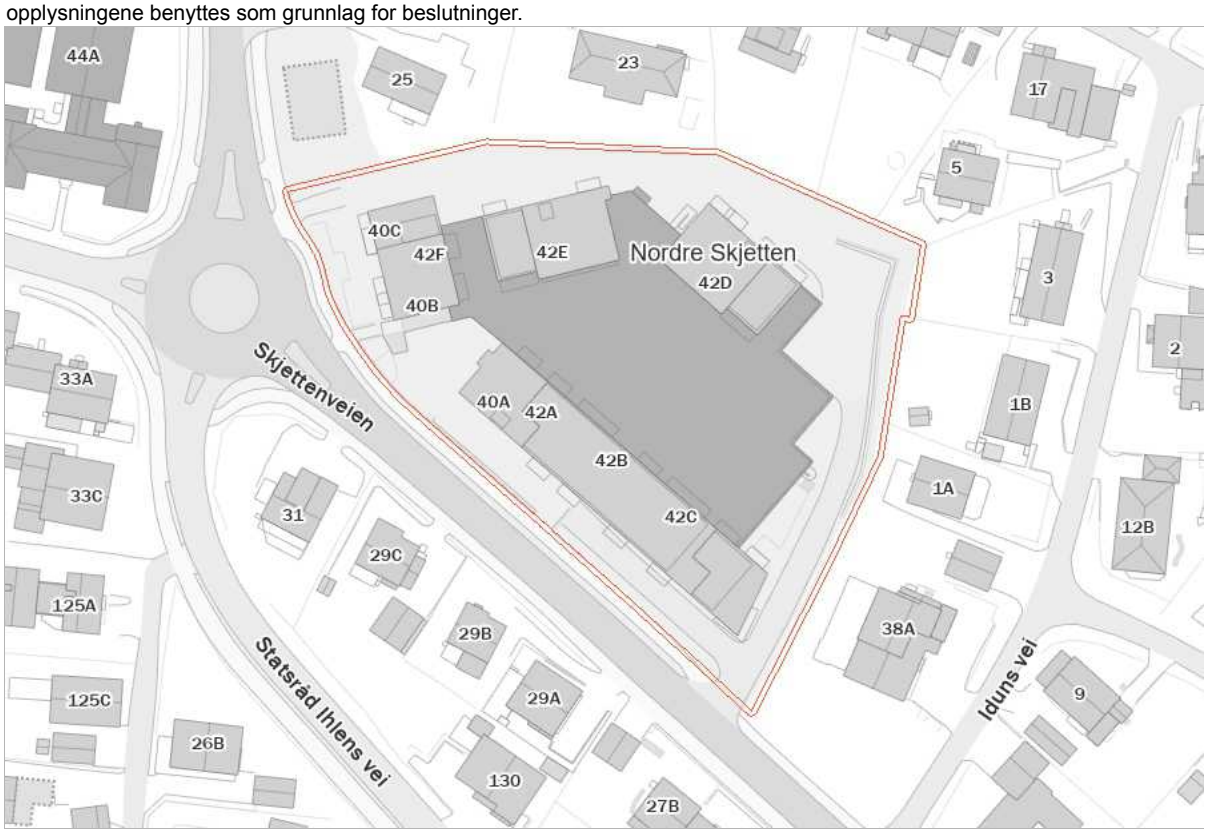
Dato for analyse	25.04.2025 kl.08:25	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	67	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	21	Ikke berørte datasett	46
Kommunens valgte	96	Utelatte datasett	29

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

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

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

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



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	23.04.2025	25.04.2025
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	24.04.2025	25.04.2025
Befolkning: Barnetråkk - aggregert	Universitetet i Bergen		15.02.2025
Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		18.04.2025
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442	Statens vegvesen	17.03.2025	18.03.2025
Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		18.04.2025
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse		14.04.2025
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		14.04.2025
Geologi: Mulighet for marin leire	Norges geologiske undersøkelse		14.04.2025
Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)	Norges geologiske undersøkelse		14.04.2025
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse		14.04.2025
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger	Riksantikvaren	01.04.2025	14.04.2025
Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		18.04.2025
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	24.04.2025	25.04.2025
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.03.2025	28.03.2025
Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		18.04.2025
Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		18.04.2025
Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		18.04.2025
Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		18.04.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	10.04.2025	14.04.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Befolkning: Tilgjengelighet		Kartverket	19.03.2025	17.03.2025
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger		Statnett	07.03.2025	02.04.2025
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	25.04.2025	14.04.2025
Forurensning: Forurenset grunn		Miljødirektoratet		14.04.2025
Forurensning: Forurenset grunn i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		18.04.2025
Forurensning: Spesialavfall i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		18.04.2025
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett		Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025
Forurensning: Støysoner for skytebaner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		18.04.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte		Miljødirektoratet		14.04.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra		Miljødirektoratet		14.04.2025
Friluftsliv: Turrutebasen		Kartverket	24.04.2025	14.04.2025
Geologi: Geologisk arv		Norges geologiske undersøkelse		08.04.2025
Geologi: Grunnvannsborehull		Norges geologiske undersøkelse		08.04.2025
Geologi: Grus og pukk		Norges geologiske undersøkelse		14.04.2025
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller		Norges geologiske undersøkelse		14.04.2025
Kulturminner: Kulturminneplan for tidligere Sørum kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		18.04.2025
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger		Riksantikvaren	24.04.2025	14.04.2025
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer		Riksantikvaren	24.04.2025	14.04.2025
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner		Riksantikvaren	25.04.2025	14.04.2025
Kulturminner: Kulturminneregistrering og verdivurdering i tidligere Fet Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		18.04.2025
Landbruk: Dyrkbar jord		Norsk institutt for bioøkonomi		05.03.2025
Landbruk: Jordkvalitet		Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse		Miljødirektoratet		16.04.2025
Natur: Naturtyper - Elvedelta		Miljødirektoratet		14.04.2025
Natur: Naturtyper - utvalgte		Miljødirektoratet		16.04.2025
Natur: Naturtyper - verdsatte		Miljødirektoratet		16.04.2025
Natur: Naturtyper på land (NiN)		Miljødirektoratet		16.04.2025
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)		Miljødirektoratet		16.04.2025
Natur: Naturvernområder		Miljødirektoratet		16.04.2025
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte		Miljødirektoratet		16.04.2025
Natur: Ramsarområder		Miljødirektoratet		16.04.2025
Natur: Vannforekomster		Miljødirektoratet		14.04.2025
Natur: Verneplan for vassdrag		Norges vassdrags- og energidirektorat	01.04.2025	02.04.2025
Plan: Markagrensen		Klima- og miljødepartementet	02.04.2025	02.04.2025
Samferdsel: Trafikkmengde		Statens vegvesen	01.04.2025	17.04.2025
Samferdsel: Trafikkulykker		Statens vegvesen	01.04.2025	17.04.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	13.02.2025	17.02.2025
Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		18.04.2025
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	21.04.2025	14.04.2025
Samfunnssikkerhet: Flomsoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	24.04.2025	14.04.2025
Samfunnssikkerhet: Graveforbudssoner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		18.04.2025
Samfunnssikkerhet: Jord- og flomskred aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	07.12.2023	28.03.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire		Norges vassdrags- og energidirektorat	25.04.2025	14.04.2025
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	24.04.2025	14.04.2025
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser		Norges vassdrags- og energidirektorat	24.04.2025	14.04.2025
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	23.04.2025
Antall treff	9	Nedlastet	25.04.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	25.04.2025



Beskrivelse

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

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

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

...

Punkter

ID	ADRESSE
92097833	Skjettenveien 40A
6444712592	Skjettenveien 40B
6444712593	Skjettenveien 40C
92097833	Skjettenveien 42A

Punkter

92097833	Skjettenveien 42C
92097833	Skjettenveien 42B
92097833	Skjettenveien 42D
92097833	Skjettenveien 42E
92097833	Skjettenveien 42F

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	24.04.2025
Antall treff	5	Nedlastet	25.04.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	25.04.2025



Beskrivelse

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

...

Punkter

TYPE	NR
Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	300764202
Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	300764245
Butikk/forretningsbygning	300862448
Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	300764218
Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	300764222

Punkter

Befolkning: Barnetråkk - aggregert

Kilde	Universitetet i Bergen	Oppdatert	
Antall treff	8	Nedlastet	15.02.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	13.02.2025



Beskrivelse

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

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

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

...

Flater

NEGATIVOPPLEVELSE	POSITIVOPPLEVELSE	ANTALLELEVER	SISTEREGISTRERINGSAR	AKTIVITET
-	-	7	2017	aking,lekeplass,møteplass
-	-	6	2017	ballspill,lekeplass,møteplass,skøyter
-	-	44	2017	-
-	-	14	2017	-

Flater

misliker,mørkt,støy,søppel,trafikk,utrygg,vilEndre	-	22	2017	-
mørkt,støy,trafikk,vilEndre	-	5	2017	-
-	finBygning,fintSted,finUtsikt,liker	8	2017	-
-	finBygning,finSkog	5	2017	-

Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	18.04.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	18.04.2025



Beskrivelse

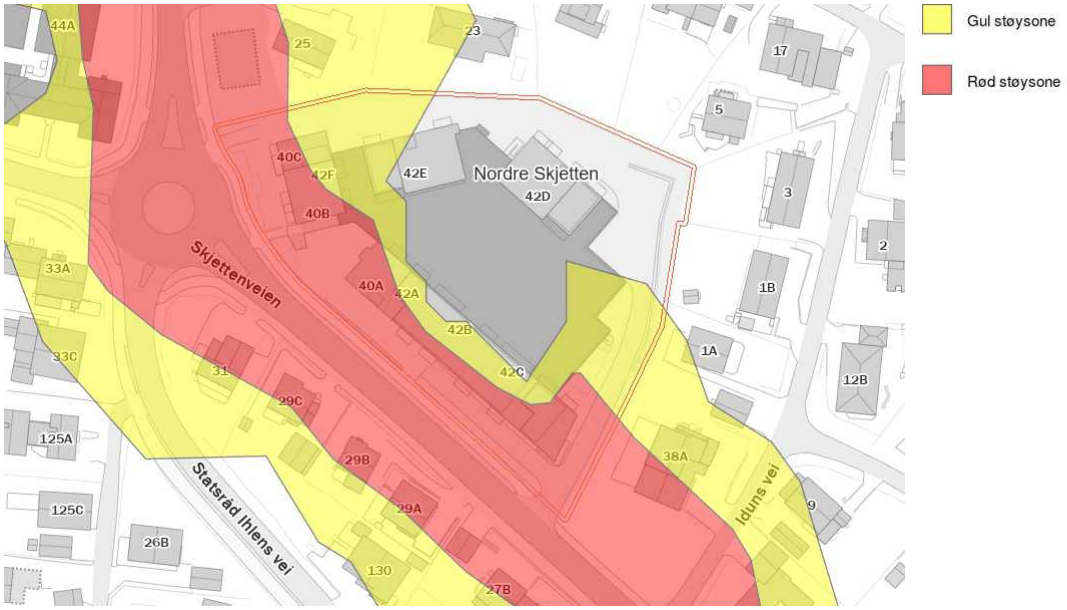
Datasettet viser hvilke områder som omfattes av konsesjon for fjernvarme i Lillestrøm kommune.
Foreligger for nedlasting som Shape, Esri filgeodatabase og SOSI i UTM sone 32.

...

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	14.04.2025



Beskrivelse

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

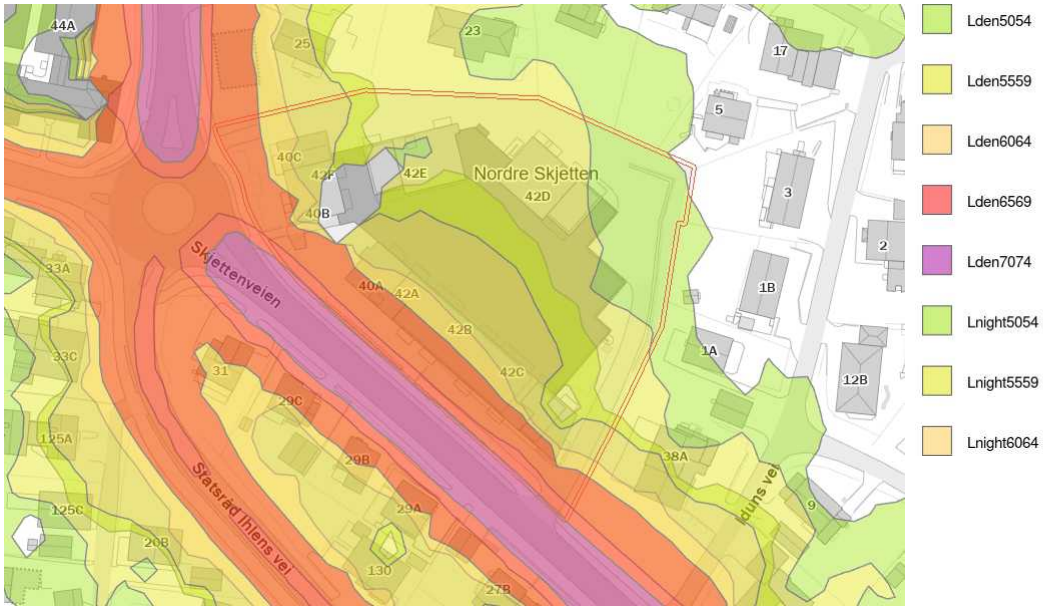
...

Flater

KILDE	KATEGORI
Road	Yellow zone
Road	Red zone

Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	22	Nedlastet	18.04.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	18.04.2025



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
Lden5559	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2
Lnight5559	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2
Lden5054	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	4
Lden6569	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2

Lnight5054	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	4
Lnight6064	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2
Lden7074	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2
Lden6064	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	4

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	14.04.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	14.04.2025



120 - Fyllmasse/antropogene masse

Beskrivelse

...

Flater

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

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	14.04.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	14.04.2025



Beskrivelse

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

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

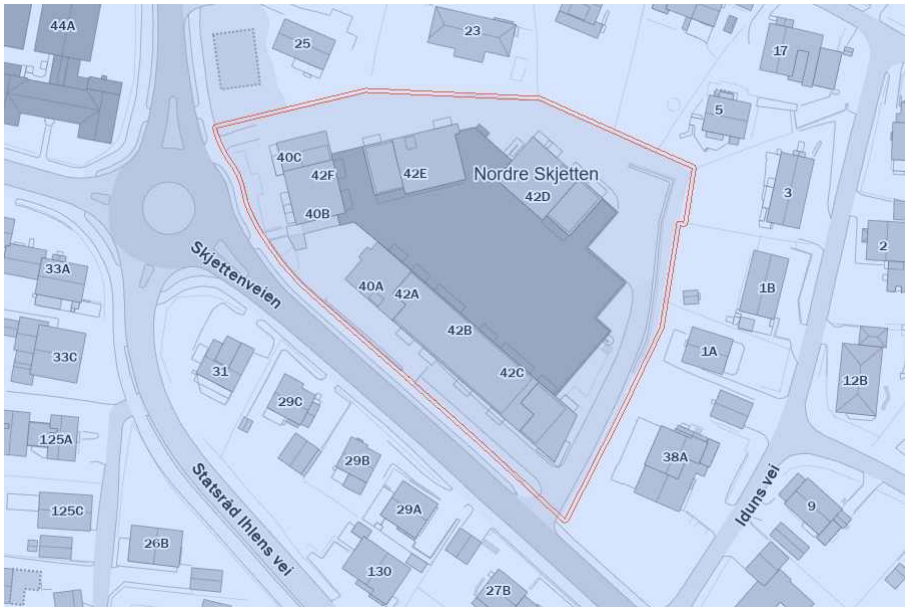
...

Flater

BELIGGENHET
Areal under marin grense

Geologi: Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	14.04.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	14.04.2025



Beskrivelse

...

Flater

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

Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	14.04.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	14.04.2025



Beskrivelse

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

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

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

...

Flater

PROSJEKTNR	PROSJEKTNAVN	EKSTERNID
2010279	Norge, Kvikkleiresoner	2e090bd8-77b9-479f-b22e-7b964841c300
-	Kvikkleiresoner i Akershus	20100119

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	14.04.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	14.04.2025



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 - SEFRAK-bygninger

Kilde	Riksantikvaren	Oppdatert	01.04.2025
Antall treff	1	Nedlastet	14.04.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	14.04.2025



Beskrivelse

SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. I dag ligger ansvaret for registering og vedlikehold av data hos Riksantikvaren. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner. I Finnmark ble grensa for innføring i registeret satt til året 1945. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registeret sier ikke noe om objektenes verneverdi.

...

Punkter

SEFRAKSTATUS	BYGGTYPE	BYGGNR	TIDSANGIVELSE	LOKALTNAVN
0	Frittliggende bygning med kun en boligenhet.	140129488	182	-

Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	18.04.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	18.04.2025



Beskrivelse

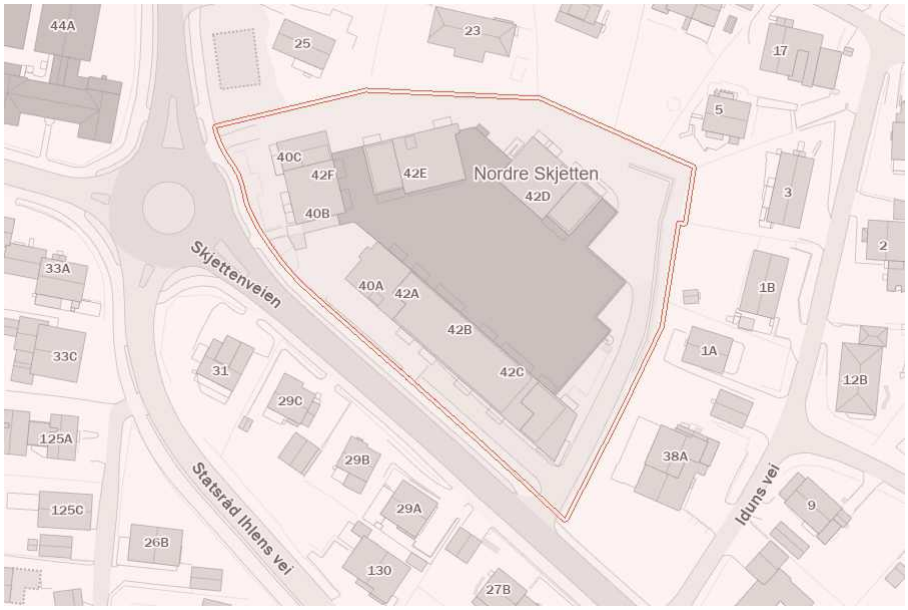
Kartet viser data fra Kulturminnevernplan for Skedsmo kommune fra 2011, ikke endelig vedtatt plan men skal brukes ifbm saksbehandling i kommunen
Opphav: Skedsmo kommune. Ingen begrensninger på bruk

...

NAVN	INFORMASJON
4 SKJETTEN	Høringsutkast 2011

Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

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



Beskrivelse

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

...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
10	98	98	98	98

Flater

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	24.04.2025
Antall treff	4	Nedlastet	25.04.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	25.04.2025



Beskrivelse

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

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

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

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

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

...

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD	Antall
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	2
Åpen fastmark	Ikke tresatt	Impediment	Jorddekt	1
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	27.03.2025
Antall treff	1	Nedlastet	28.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	19.04.2025



Beskrivelse

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

...

Flater

GRUNNTYPENAVN
Slakt til småkupert ås- og fjellandskap under skoggrensen med tett bebyggelse

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

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	18.04.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	18.04.2025



Beskrivelse

Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035

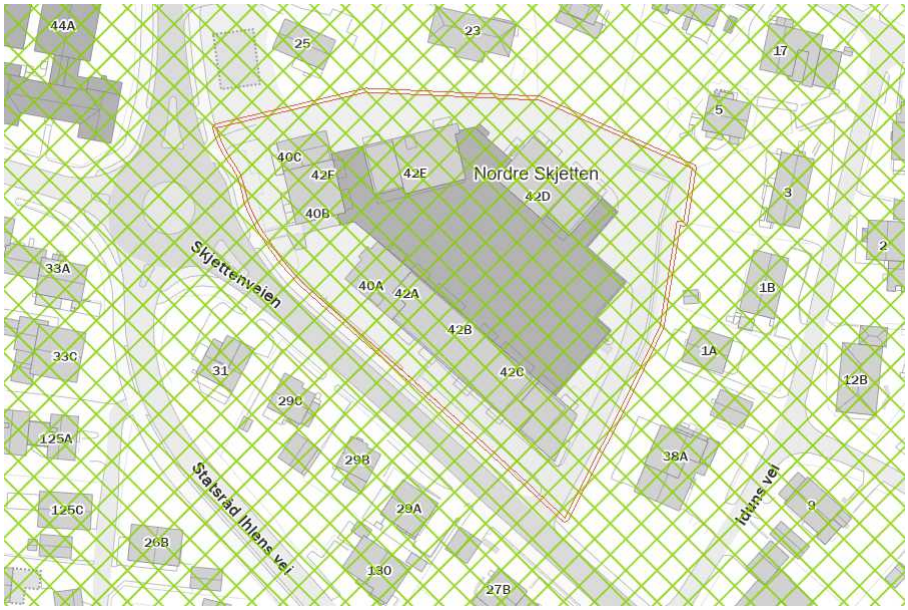
§ 1-14.1.2 Støykrav til sone 1 sentrumsformål
Det tillates støyfølsomt bruksformål i rød støysone, dersom følgende krav innfris:
• Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
• Det skal være gjennomgående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

...

BESKRIVELSE
Støykrav til sone 2 øvrige sentrale utbyggingsområder

Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	18.04.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	18.04.2025



Beskrivelse

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

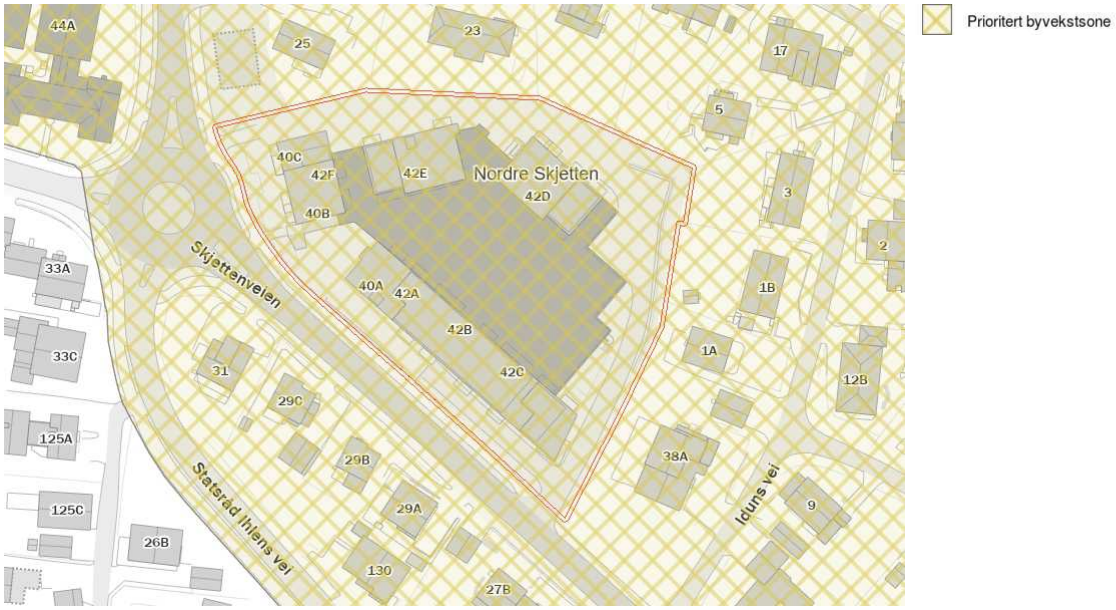
https://www.lillestrom.kommune.no/globalassets/pdf/kultur-miljo-og-samfunn/kommuneplan/3.1-bestemmelser-med-retningslinjer-revidert-24.01.2024.pdf

...

ANNEN_NÆRING	F_SMÅHUS	K_SMÅHUS	NÆRINGSBEBYGGELSE	RELIGIØS_FORSAMLING	SONE	ANNEN_TJENESTEYTING	BARNEHAGE
-	Bil-maks 2,0	Bil-maks 1,5 Sykkel-min. 2,0	Bil-maks 0,25 Sykkel-min 0,25	-	C	-	Bil-maks 1,5 Sykkel-min. 2,0

Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	18.04.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	18.04.2025



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.

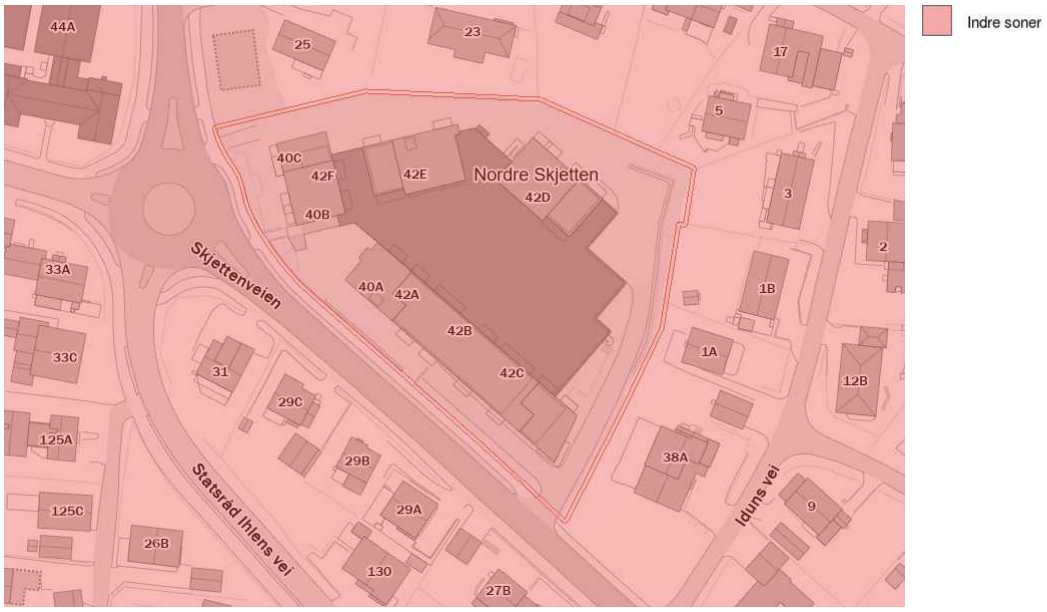
Nedlastbart som filgeodatabase, SOSI og Shape.

...

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	18.04.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	18.04.2025



Beskrivelse

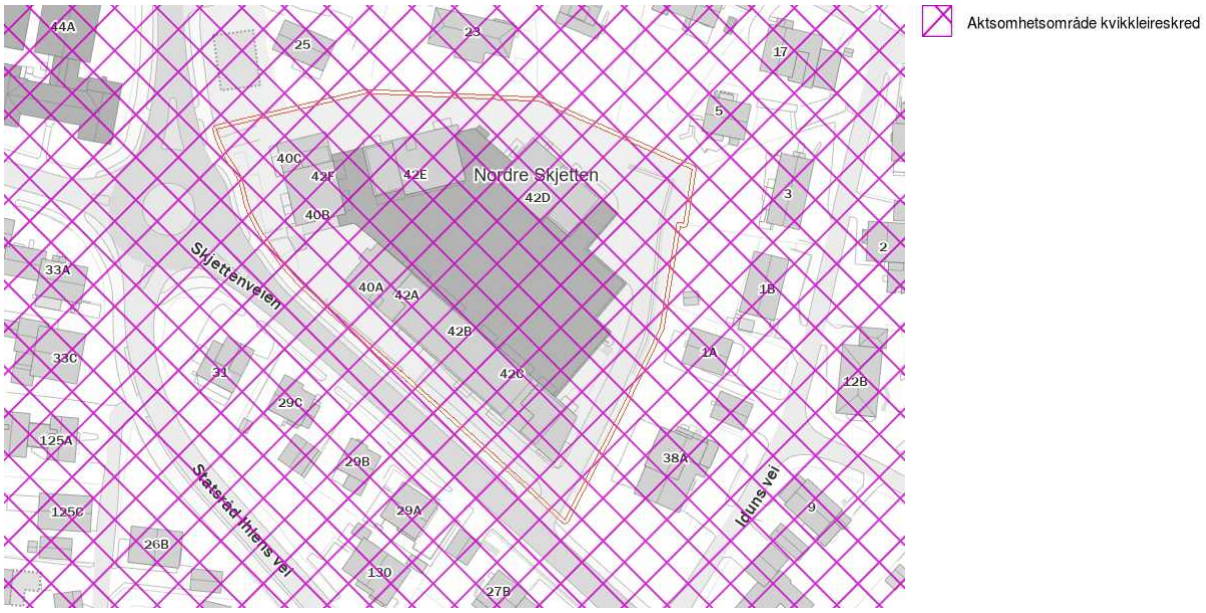
Temadata til kommuneplanen for Lillestrøm 2023-2035. Soner for utnyttingsgrad.

...

KATEGORI
indre

Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	10.04.2025
Antall treff	1	Nedlastet	14.04.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	14.04.2025



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	04/05/2025	NVE

Reguleringsplan under bakken 74/24/0/53

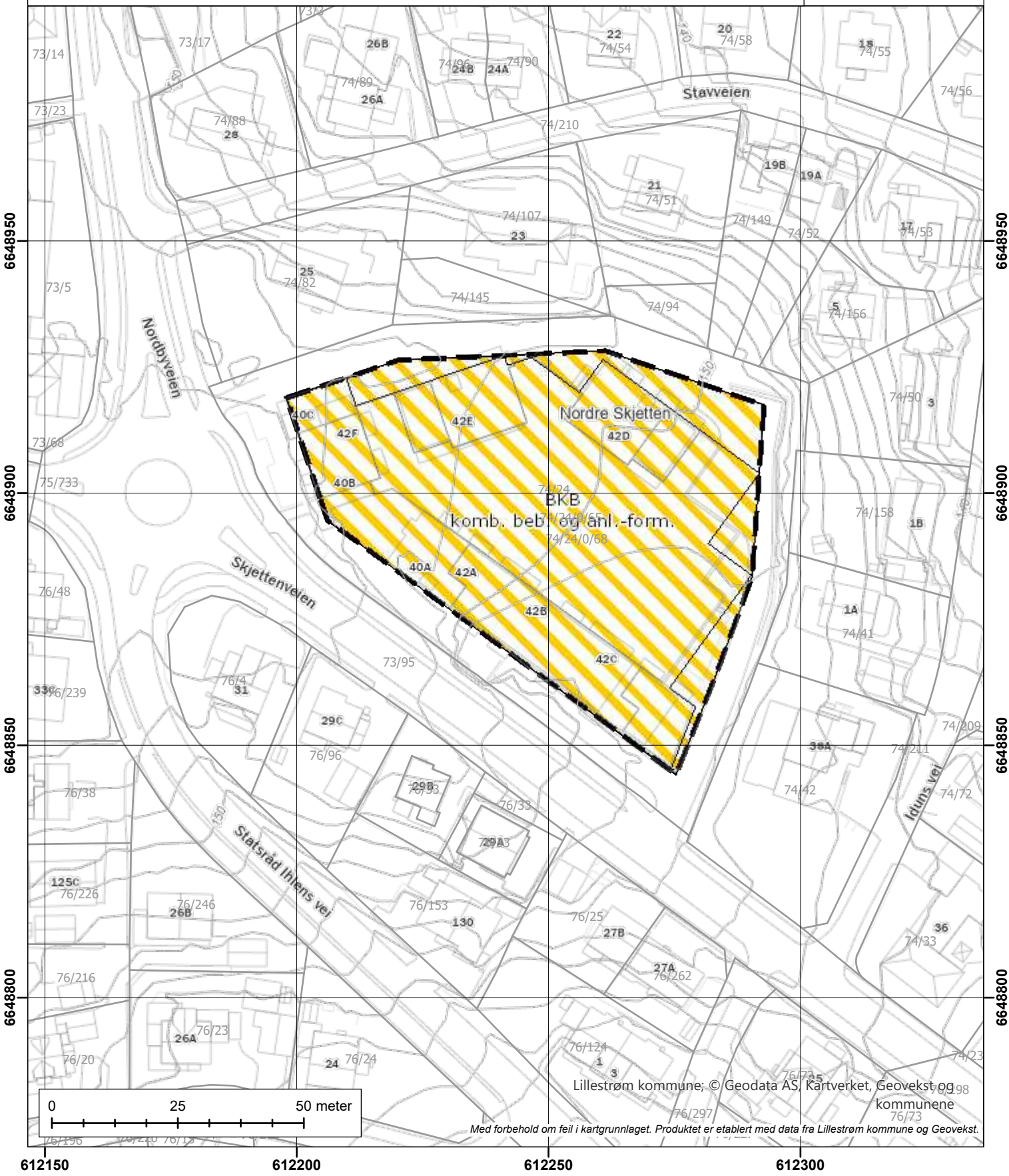
Tegnforklaring:

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1211 - Byggegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

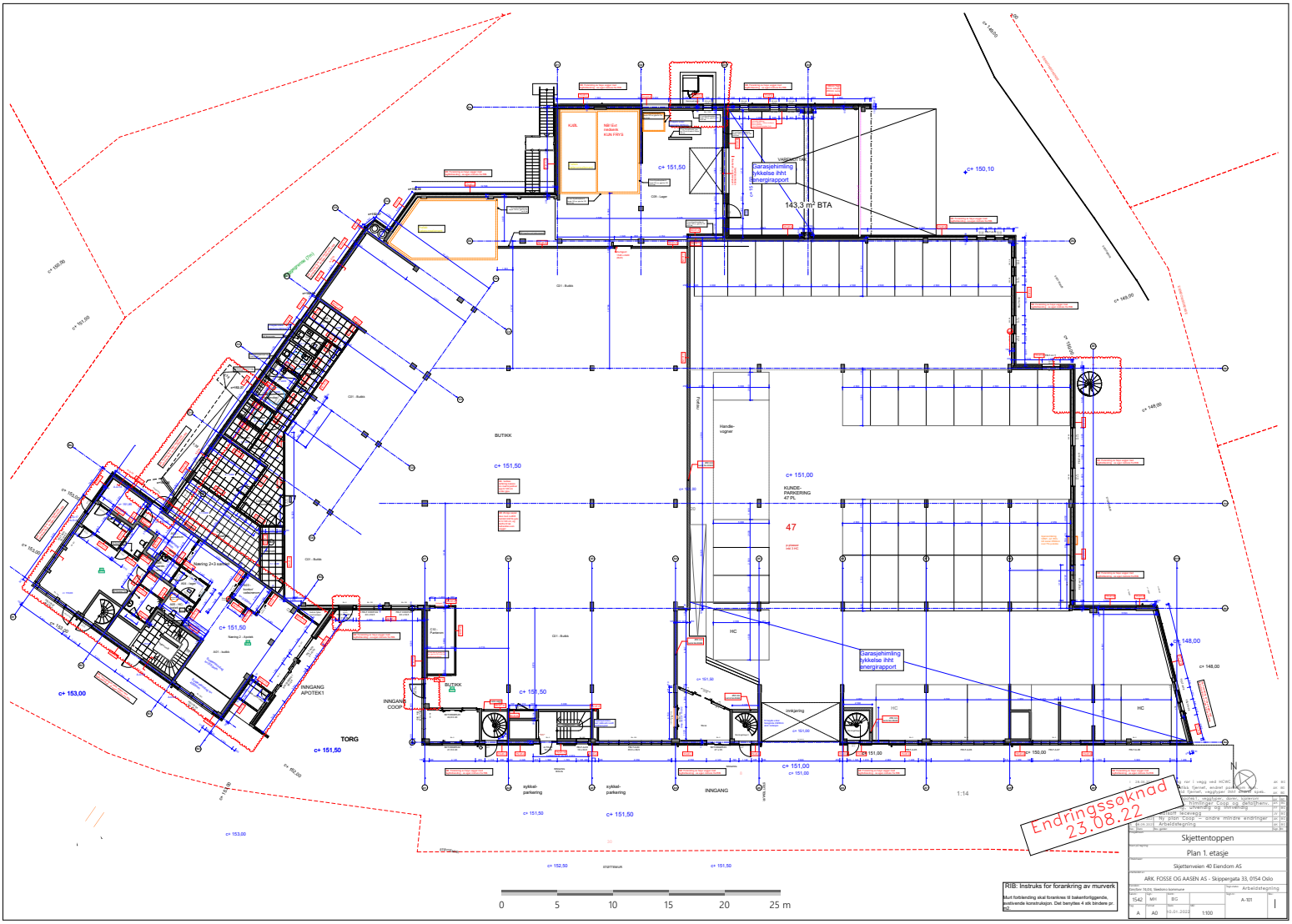
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 25.04.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



Lillestrøm kommune; © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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


Sarasjehimling
sykkelse ihht
energirapport
143,3 m² BTA
KJØL
NAV Evt
nedsenk
KUN FRYS
c+ 151,50
c+ 150,10
c+ 151,00
KUNDE-
PARKERING
47 PL
47
BUTIKK
Handle-
vogner
HC
Garderobe
Garderobe
Garderobe

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET

SKJETTENTOPPEN

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Det oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Ordensreglene gjelder for **alle** som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjons plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene.

1.Beboelse

Leiligheten skal brukes til beboelse, og slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre.

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

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

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

Det er forbudt å røyke inne i fellesarealene. Det er heller ikke lov å kaste sigarettsneiper og snusposer fra terrassene eller på fellesområdet.

Inngangsdørene og kjellerdørene skal alltid være låst.

2.Støy

Alle seksjonseierne oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne.

Det skal være stille i sameiet mellom 23:00 og 07:00 på hverdager, lørdager. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter, som er til plage for de andre seksjonseierne.

Oppussingsarbeid bes begrenses i tidsrommet «ettermiddag». Søndager og helligdager skal det være stille.

All unødig støy i trappeoppgangene må unngås etter beste evne. Dette gjelder barnelek, opphold o.l.

3.Skader og forsikring

Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene.

Seksjonseiere er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming.

Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, styret kontaktes og deretter rørlegger.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader eller skadedyr i seksjonen.

Sameiet skal holde utvendig og innvendig fellesareal, fasader, tak, bygningsmassen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges.

Hvis en seksjonseier ikke ivaretar sin vedlikeholdsplikt for fellesarealer, teknisk rom, bodarealer og anlegg mv. hvor det er gitt rett til enerett til bruk og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan sameiet utføre vedlikeholdet selv.

Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å kontakte styret og begrense skadeomfanget mest mulig.

Seksjonseiere må selv forsikre eget innbo og løsøre.

4.Bruk av balkonger

Gjenstander som oppbevares på balkongen skal primært være knyttet til normal bruk av balkongen. Øvrig oppbevaring av gjenstander på balkongen må ikke vesentlig påvirke fasadens visuelle uttrykk eller på andre måter være til åpenbar sjenanse eller fare for andre. Balkonger må ikke benyttes til lagring av søppel.

Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill på balkongen. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt.

Tepper, matter m.m. må ikke ristes fra vinduer, balkonger eller inne i oppgangene. Dette med hensyn til de andre beboerne.

5.Brannvern

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker, gjenstander eller brennbart materiale må ikke plasseres eller oppbevares i trappeoppganger og i fellesarealene, men i egne boder eller anviste plasser.

Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Det anbefales å vende pulverapparatet jevnlig.

Det er kun komfyrvakten som den enkelte beboer skal bytte batteri i.

Leiligheten har brannalarmdetektorer som er tilknyttet det sentrale brannalarmanlegget i bygningen. Ved utløsing av brannalarm, f.eks ved overoppheting av steikepanne, vil det først varsles med lyd i boligen. Dersom avstilling og utlufting av rommet Ikke utføres innen 3 minutter vil alarmen videreføres til hele oppgangen og til 110 -brannvesen. Alarm avstilles på eget avstillingspanel i leiligheten. **NB. Dersom alarmen ikke avstilles innen 3 minutter vil brannalarm bli utløst i hele gården, og videre til brannvesen,**ref. egen bruksanvisning

6.Søppel

Matavfall, restavfall, papp og plast plasseres i respektive beholdere.

Hvis søppelbeholderne er fulle, må det ikke legges søppel ved siden av containere, men bringes tilbake. Avfallshentere plikter ikke å ta med seg søppel som ligger utenfor de respektive beholderne.

Oljet avfall, avfall som er gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker må ikke kastes i søppelbeholderne. Disse må seksjonseiere selv kjøre bort.

7.Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året.

Husdyreiere plikter å påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme).

8.Parkering

Eiere av parkeringsplass må påse at garasjedøren alltid er lukket.

Det er ikke tillatt å parkere på områder utenfor de oppmalte linjene/plassene.

Det er ikke tillatt å benytte områdene utenfor de oppmalte linjene til oppbevaring av motorsykler, båtmotorer, hengerer, esker, barnevogner o.l. Slikt skal plasseres på henviste steder.

9.Bruk av fellesområder

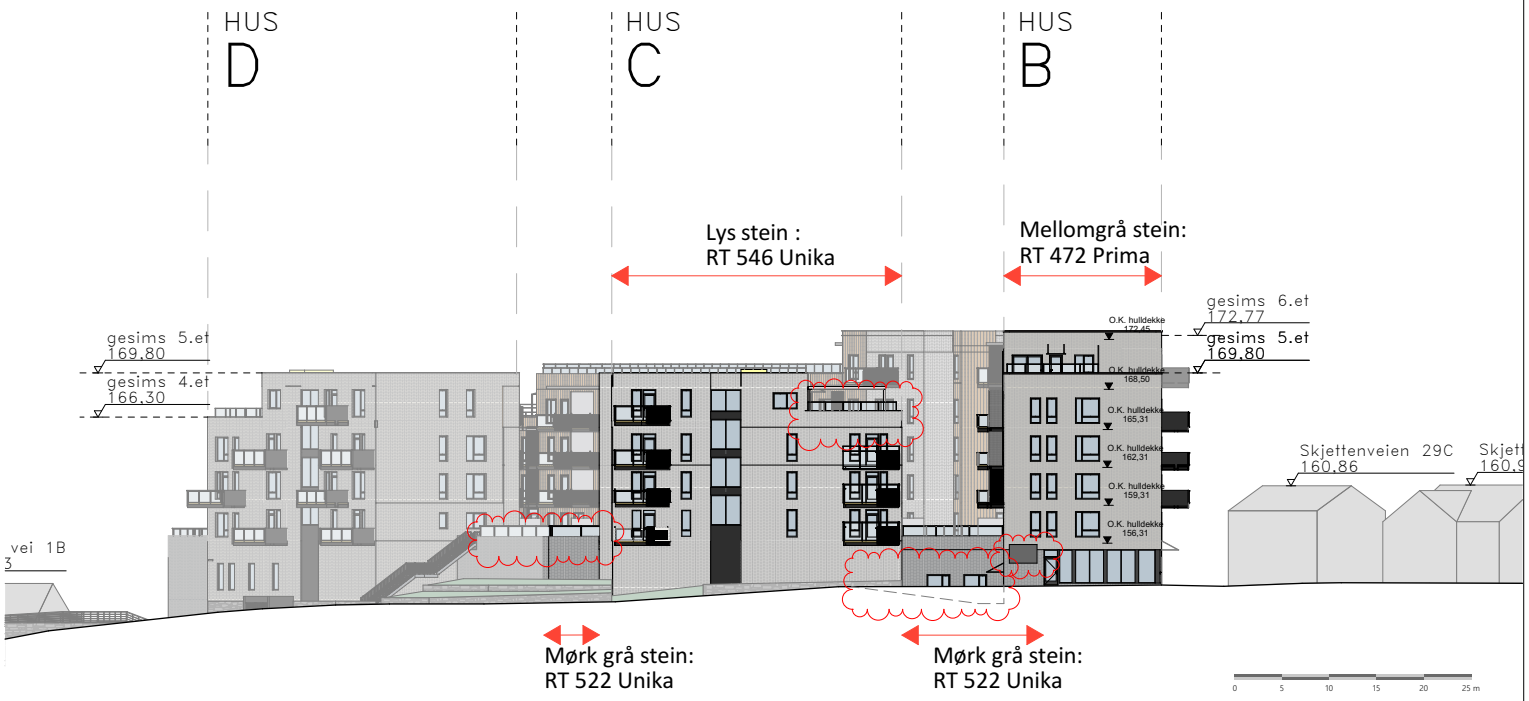
Fellesområder må ikke benyttes til lagring av personlige gjenstander eller søppel.

10.Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre misligholdsbeføyelser.

11.Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.



Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
A	09.05.22	Arbeidstegning	FF	AK

Type tegning:
Fasade nordvest

Prosjekt:
Skjettentoppen
Skjettenveien 40
g.nr. 74 / b.nr.24

Tiltakshaver:
Skjettenveien 40 Eiendom AS
c/o ØM Fjeld Utvikling AS
Industrivegen 23
2069 JESSHEIM

Prosjekterende:
Ark. Fosse og Aasen AS
Skippergata 33 Tlf. 22 47 42 40
0154 Oslo

Prosjektnr.:

Tegningsnr.:
A-404

Dato:
07.06.2021

Godkjent: Sign.
KH

Kontroll:
AK

Målestokk:
1:300,
1:400

Revisjon:
A

Prosjektnr. for prosjekterende/lev

Lillestrøm kommune
Fagenhet Sentrumsformål

ARKITEKTENE MNAL FOSSE OG AASEN AS
Skippergata 33
0154 OSLO

Vår ref.:
BYGG-20/01660-32
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
16.01.2023

74/24, Skjettenveien 40 C, Dispensasjon og midlertidig brukstillatelse for nybygg boligblokker og næringsareal, samt utomhusarbeid

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	74 / 24 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	ARKITEKTENE MNAL FOSSE OG AASEN AS
Tiltakshaver:	SKJETTENVEIEN 40 EIENDOM AS
Tiltaket gjelder:	Nybygg boligblokker, inkl. næringsareal og utomhusarbeid
BRA Bolig nytt:	6073 m^2
BRA Annet nytt:	2380 m^2
Grad av utnytting:	6073 m^2 av maks 7500 m^2 bolig (maks 10 000 m^2)
Antall nye boenheter:	64 (+ 3 næringsarealer i hus A og B)

Vedtak

Med hjemmel i plan og bygningsloven (pbl) § 19-3 gir Lillestrøm kommune midlertidig dispensasjon for oppfyllelse av rekkefølgebestemmelse § 4, punkt 3.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10 tredje ledd gir Lillestrøm kommune midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for boligblokker, utomhus og næringsarealet i bygg A, samt én næringsseksjon i bygg B.

Vilkår for midlertidig brukstillatelse:

1. Dere må fullføre det arbeidet som gjenstår og søke om ferdigattest innen **01.07.2023**.
2. Forskriftsmessig sikkerhet i bruk skal være etablert.
3. Ved innflytting i del av prosjekt skal all ferdsel for brukere og beboere, herunder spesielt barn være skjermet mot pågående byggearbeider og byggeplass.
4. Nødvendige parkeringsplasser, boder, bod/ stativ for avfall med mer skal være etablert for de boenheter som flytter inn.
5. Adkomst skal være forskriftsmessig sikret for beboere og besøkende (nødetater)

Vilkår for ferdigattest
Følgende dokumentasjon må sendes inn:

1. Bekreftelse på at gjenstående arbeider i utført
2. Sluttrapport for faktisk disponering av bygningsavfall skal vedlegges søknad om ferdigattest jf. pbl. 21-10 og SAK10 § 8-1 fjerde ledd.
3. Er det utført mindre, ikke søknadspliktige, endringer i forhold til godkjente tegninger, må ajourførte tegninger ("som bygget") også sendes inn.

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.

Grunnlag for behandlingen
Lillestrøm kommune viser til søknad om midlertidig brukstillatelse for boligblokker, 2 næringsseksjoner og utomhus mottatt 21.12.2022, og tilleggsdokumentasjon sist mottatt 06.01.2023 og 13.01.2023.

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

Niregnr. for heis i tiltaket er:
Ninr 1303079930
Ninr 1303079931
Ninr 1303079932
Ninr 1303079933
Ninr 1303079934
Ninr 1303079935

Arbeidene som gjenstår er:

- Beplantning vil komme på plass ved første vekstsesong, dvs vår/sommer 2023, i tråd med rekkefølgebestemmelse.
- Ferdigstillelse av g/s-vei langs Skjettenveien. (Dispensasjonsbehandling)
- Ferdigstillelse av næringslokale 3 i bygg B (inkl. samtykke fra Arbeidstilsynet).

Gjenstående arbeid skal være utført innen 01.07.2023 og bekreftelse om at dette er utført må deretter sendes kommunen sammen med søknad om ferdigattest.

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

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

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

Ansvar
Gjennomføringsplan versjon nr. G datert 21.12.2022 legges til grunn.

Dispensasjon
Tiltaket er i strid med oppfyllelse av rekkefølgebestemmelse § 4, punkt 3. Det kan ikke gis tillatelse til tiltaket med mindre det gis dispensasjon fra § 4, punkt 3.

Det er søkt om dispensasjon etter pbl. § 19-1 for følgende forhold: reguleringsbestemmelse § 4, punkt 3 ; Alle samferdselsanlegg skal være ferdigstilte.

Loven setter som forutsetning for å gi dispensasjon at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det skal legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Søkers begrunnelse
Gang og sykkelvei mot Skjettenveien er i all hovedsak ferdigstilt, men blir kun asfaltert med ett lag asfalt før vår/sommer 2023. Dette er fordi topp-laget med asfalt bør legges i varmere vær, for å unngå en forringet kvalitet og overflate på dekket.

Viken Fylkeskommune som skal overta veiarealet har vært på befaring på stedet, og er informert om situasjonen og klar over den faglige vurderingen fra utførende entreprenør. Det er planlagt ny befaring den 05.01.23 med Viken Fylkeskommune, og vi vil ettersende en bekreftelse fra dem på at forholdene er godtatt fra deres side.

Vurdering av vilkår for dispensasjon:
I henhold til plan og bygningsloven er det 2 vilkår som må være oppfylt for at dispensasjon kan gis.
1) Fordelene må være klart større enn ulempene
2) Hensynene bak bestemmelsen må ikke bli vesentlig tilsidesatt

Ad pkt 1: Gjennom boligprosjektet Skjettentoppen er det pålagt at dagens fortau erstattes med gang og sykkelveg langs prosjektet. Dette er en betydelig oppgradering av trafikksikkerheten i området. Ulempen ved å gi dispensasjon er at ferdigstillelsen av denne standardhevingen blir utsatt ca 4-6 måneder. Det vurderes som fullt mulig å drifte og brøyte det aktuelle arealet i 1 vintersesong selv om ikke siste lag asfalt er lagt. Det har ikke latt seg gjøre å organisere produksjonen slik at man kom i mål med ferdigstilt 2-lags asfaltering før vinteren.

Fordelen ved å gi dispensasjon er at boligkjøperne får tatt i bruk sine boliger til avtalt tid. Dersom midlertidig brukstillatelse ikke kan gis som følge av at siste lag asfalt ikke er lagt vil dette sette både boligkjøperne og utførende entreprenør i en uforholdsmessig vanskelig situasjon. Fordelene anses dermed som klart større enn ulempene.

Ad pkt 2: Hensynet bak bestemmelsene skal ikke være vesentlig tilsidesatt. Her legges det til grunn at hensynet bak bestemmelsen om at samferdselsanlegg skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse kan gis er å sikre at vegtiltaket faktisk blir ferdigstilt. I dette tilfellet er vegtiltaket i all hovedsak ferdigstilt, men det gjenstår 1 lag asfalt som vil bli lagt i ettertid. Det er inngått en gjennomføringsavtale mellom utbygger Skjettenveien 40 Eiendom AS og Viken Fylkeskommune, og Skjettenveien 40 Eiendom AS har stilt en påkravsgaranti til Viken som er pålydende et beløp tilsvarende forventet gjennomføringskostnad for hele tiltaket på fylkesvegen. Denne garantien blir ikke nedtrappet før vegtiltaket er overtatt av Viken Fylkeskommune. Dette innebærer at Viken Fylkeskommune har fått en økonomisk sikkerhetsstillelse som langt overstiger kostnadene ved den gjenværende delen av tiltaket. På denne bakgrunn anses det at hensynet bak bestemmelsen er fullt ivaretatt gjennom den foreliggende påkravsgarantien som gjør at Viken Fylkeskommune har sikkerhet for at den gjenværende del av tiltaket kan gjennomføres.

På denne bakgrunn anses det at vilkårene for å gi dispensasjon er ivaretatt ved at fordelene er klart større enn ulempene samtidig som hensynene bak bestemmelsene fremdeles er ivaretatt.

Uttalelse fra annen myndighet
Viken fylkeskommune bekrefter enighet om fremdrift om opparbeidelse av g/s-vei, og at det kan innvilges dispensasjon fra rekkefølgekravet i epost datert 06.01.2023.

Kommunens vurdering
Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Dette innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Det skjønn kommunen skal utøve når den vurderer om dispensasjon skal gis, er underlagt omfattende begrensninger. Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal derfor ikke være kurant å fravike gjeldende plan.

Utgangspunktet for en dispensasjon er at denne må være til fordel for allmennheten, og ikke private interesser. Sivilombudet har uttrykt at det må foreligge spesifiserte, klare grunner av en slik karakter og en slik tyngde at de kan slå igjennom overfor de hensyn den aktuelle plan eller bestemmelse skal ivareta. Kun de grunner som ligger innenfor de rammene plan- og bygningsloven angir, er relevante i vurderingen.

Vurdering av om hensynene bak bestemmelser blir vesentlig tilsidesatt
Hensynet bak bestemmelsen om ferdigstillelse av g/s-vei langs Skjettenveien § 4 i rekkefølgebestemmelsen er å sikre myke trafikanter forbi og gjennom området når tiltaket skal tas i bruk. Det er langt på vei opparbeidet g/s-vei, men kun med ett-lag asfalt. Ved innflytting gjenstår det å legge 2 lags asfalt, som er utsatt til våren/sommeren 2023. Hensynet til myke trafikanter vil fremdeles være ivaretatt, selv om lag 2 utsettes til våren 2023.

Kommunen har kommet til at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det må da vurderes om fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene.

Vurdering av fordeler og ulemper
Det er i utgangspunktet fordeler og ulemper for allmenne interesser som skal avveies. Det vil derfor være samfunnsmessige hensyn av planfaglig og arealdisponeringsmessig karakter som veier tyngst. Interesser av privat karakter, som tiltakshavers ønske om mer plass, tillegges ikke (svært liten) vekt. Kravet til overvekt av fordeler må videre ses i lys av hvilke forhold som taler mot en dispensasjon, slik at interesseavveiningen blir relativ. I lovteksten er det fremhevet ulike hensyn som skal tillegges særlig vekt i vurderingen. Overvekten skal være klar.

Fordelene ved å gi dispensasjon er at tiltaket kan tas i bruk av næringsseksjoner, samt at nye boligeiere til boligseksjonene kan flytte inn. Ved å utsette å legge lag to med asfalt vil man også sikre seg at det ikke blir behov for rettinger dersom kalde vintermånder forringer kvaliteten på utført arbeid. Således vil det i et samfunnsøkonomisk perspektiv være fornuftig å vente med å legge lag 2 når det er varmere temperatur, og man ikke må gjøre en ting flere ganger.

Ulempene ved en dispensasjon som omsøkt er at tiltaket ikke er ferdigstilt i sin helhet slik rekkefølgebestemmelsene har definert.

Kommunen har vurdert at fordelene samlet sett er klart større enn ulempene.

Konklusjon
Kommunen finner etter dette at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt, jf. § 19-2 andre ledd. Søknad om dispensasjon fra § 4, punkt 3 opparbeidet samferdselsanlegg innvilges midlertidig.

Gebyr

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

Med hilsen

Kristine Østhassel
Seksjonsleder

Therese Bals Borge
Avdelingsleder

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
NEDRE ROMERIKE BRANN- OG REDNINGSVESEN IKS
SKJETTENVEIEN 40 EIENDOM AS

Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag på bakken

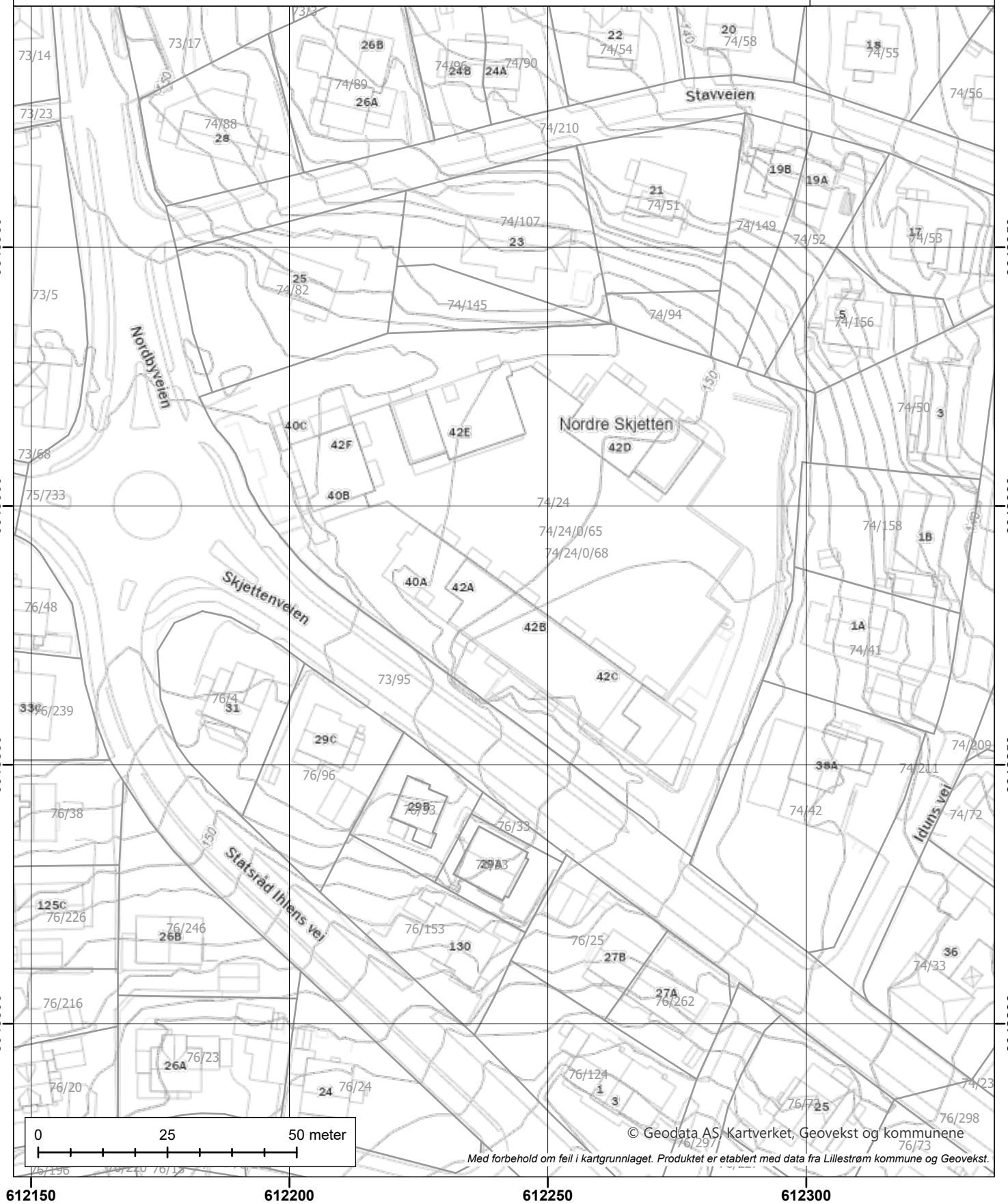
74/24/0/53

Tegnforklaring:

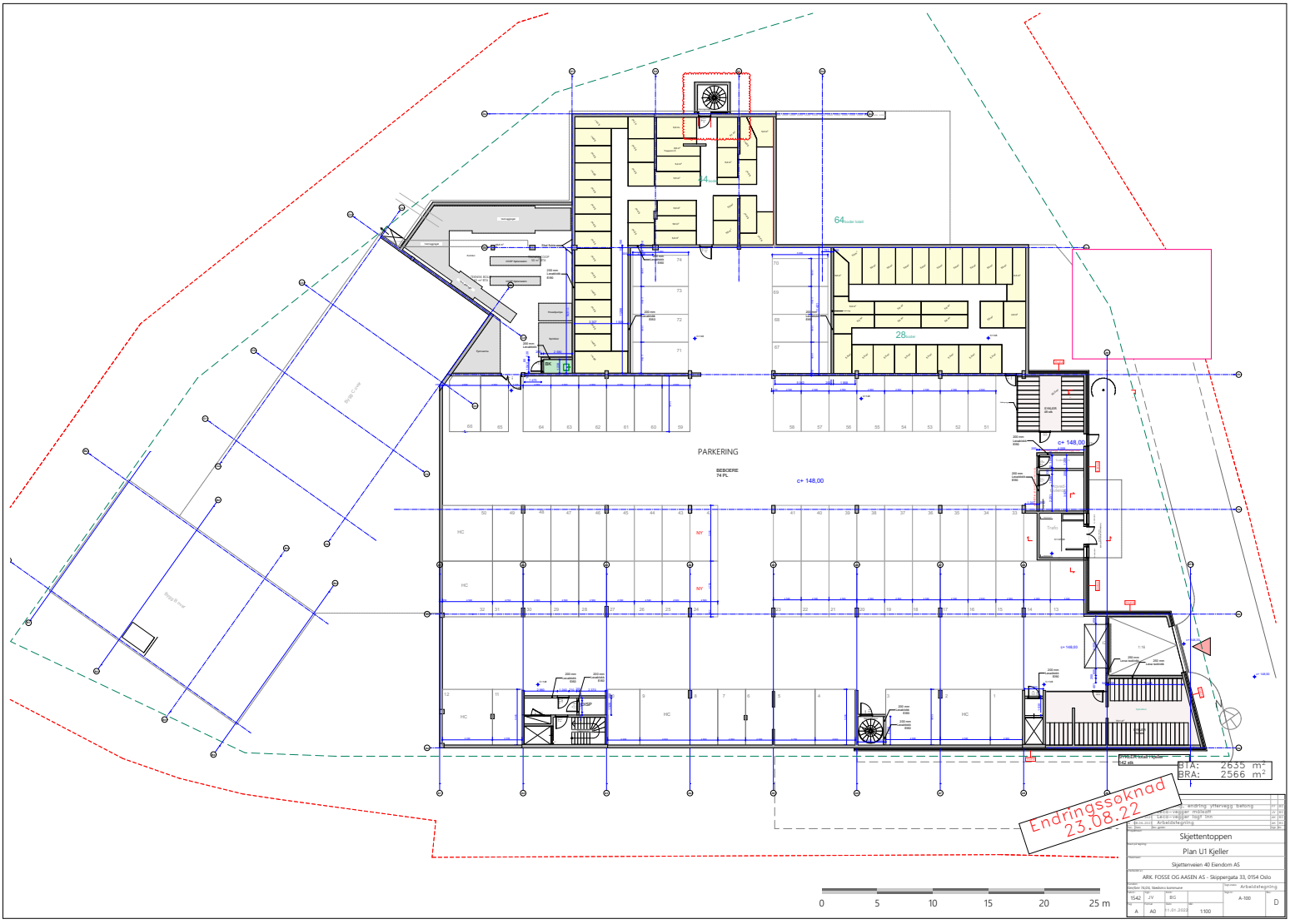
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 25.04.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



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


PARKERING
BEBOERE
74 PL
c+ 148,00
64 boder toilett
28 boder
NY
HC
BTA: 2635 m²
BRA: 2566 m²
Endringssøknad
23.08.22
0 5 10 15 20 25 m
Skjettentoppen
Plan U1 Kjeller
Skjettenveien 40 Eiendom AS
ARK: FOSSE OG AASEN AS - Skippergata 33, 0154 Oslo
Arbeidsetegning
1542
A0
1:100
A-100
D

Lillestrøm kommune

POSTADRESSE
Postboks 313, 2001 Lillestrøm

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

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

HJEMMESIDE
www.lillestrom.kommune.no

Tilknytning til vann og avløp

Produsert: 25.04.2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr	3205	Gårdsnr.	74	Bruksnr.	24	Festenr.	0	Seksjonsnr.	53
Hovedadresse	Skjettenveien 42E								

Opplysning om tilknytning til vann

Eiendommen har ikke tilknytning til offentlig vann.

Opplysning om tilknytning til avløp

Eiendommen har ikke tilknytning til offentlig avløp.

Eventuelle pålegg om tilknytningsforhold

Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

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

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

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Skjettenveien 42D
Postnr	1466
Sted	STRØMMEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	74
Bnr.	24
Seksjonsnr.	58
Festenr.	0
Bygn. nr.	300764222
Bolignr.	H0303
Merkenr.	1a8919fe-c28c-4834-a1dc-2832745e22ff
Dato.	12.01.2023
Innmeldt av	Energima Analyse AS v/ HANS-GUNNAR EIKELAND GREPPERUD



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2023
Bygningsmateriale:	
BRA:	
Ant. etg. med oppv. BRA:	84
Detaljert vegger:	0
Detaljert vindu:	Ja
	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon:	Annen/Ukjent ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Skjettenveien 42D
Postnr/Sted: 1466 STRØMMEN
Bolignr: H0303
Dato: 12.01.2023 12:45:15
Energimerkenr: 1a8919fe-c28c-4834-a1dc-2832745e22ff

Gårdsnr: 74
Bruksnr: 24
Seksjonsnr: 58
Festenr: 0
Bygningsnr: 300764222

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2023

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	64 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	19 m²
Oppvarmet BRA	84 m²
Totalt BRA	84 m²
Oppvarmet luftvolum	202 m³
U-verdi for yttervegger	0.21 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0.00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0.00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0.80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	22.9 %
Normalisert kuldebroverdi	0.09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	219.6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0.60 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	12.01.2023
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1.50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1.50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1.36 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	86 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	160 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21.0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22.0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0.50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1.95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1.95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3.00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1.80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5.10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0.00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1.50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0.55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0.20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0.62
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0.16
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0.00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0.92
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2.10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9.00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0.80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0.85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0.84
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0.86

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0.77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0.98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	12.1.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	Energimerking av enkeltleiligheter. Mindre avvik på arealer kan forekomme.

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.02
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Energima Analyse AS
Navn person	Hans-Gunnar Grepperud

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	23.0
Ventilasjonsvarme	4.3
Varmtvann	29.8
Vifter	5.0
Pumper	0.9
Belysning	11.4
Teknisk utstyr	17.5
Romkjøling	0.0
Ventilasjonskjøling	0.0
TotaltNettoEnergibehov	91.9

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8,116 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	96.62 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5,193 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	96.62 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8,116 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0.0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3,320 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år

Fjernvarme	4,796 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8,116 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	26.1 %

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Skjettenveien 42 D, 1466 Strømmen
Gnr. 74, Bnr. 24, Snr. 58, Lillestrøm kommune.

Oppdragsnummer:
24260168

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillestrøm
Saksbehandler: Lars Espen Storebø
Telefon / Mobil: 64 84 52 80 / 991 61 972
E-post: lars.espen.storebo@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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