



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 082 833
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: STRØMMEN VERKSTED BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Sagbruksveien 48
2010 STRØMMEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 27.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Trude Ruud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 18.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 079 455	
Sum inntekter		3 079 455	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		2 075 918	5 501
Sum kostnader		2 075 918	5 501
Driftsresultat		1 003 537	-5 501
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 289	
Sum finansinntekter		9 289	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		9 289	0
Resultat før skattekostnad		1 012 826	-5 501
Årsresultat		1 012 826	-5 501
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 012 826	-5 501
Sum overføringer og disponeringer		1 012 826	-5 501



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		209 648	-5 501
Sum fordringer		209 648	-5 501
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 665 264	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 665 264	
Sum omløpsmidler		1 874 912	-5 501
SUM EIENDELER		1 874 912	-5 501

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 012 826	
Sum opptjent egenkapital		1 012 826	
Sum egenkapital		1 012 826	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		540 799	
Annen kortsiktig gjeld		321 287	
Sum kortsiktig gjeld		862 086	0
Sum gjeld		862 086	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 874 912	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 438410

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 082 833
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET STRØMMEN VERKSTED 2
Forretningsadresse: Sagbruksveien 48
2010 STRØMMEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 27.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Trude Ruud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 08.06.2024



Organisasjonsnr: 931 082 833
SAMEIET STRØMMEN VERKSTED 2

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 079 455	
Sum inntekter		3 079 455	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		2 075 918	5 501
Sum kostnader		2 075 918	5 501
Driftsresultat		1 003 537	-5 501
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 289	
Sum finansinntekter		9 289	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		9 289	0
Resultat før skattekostnad		1 012 826	-5 501
Årsresultat		1 012 826	-5 501
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 012 826	-5 501
Sum overføringer og disponeringer		1 012 826	-5 501



Organisasjonsnr: 931 082 833
SAMEIET STRØMMEN VERKSTED 2

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		209 648	-5 501
Sum fordringer		209 648	-5 501
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 665 264	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 665 264	
Sum omløpsmidler		1 874 912	-5 501
SUM EIENDELER		1 874 912	-5 501
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 012 826	
Sum opptjent egenkapital		1 012 826	



Sum egenkapital	1 012 826	0
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	540 799	
Annen kortsiktig gjeld	321 287	
Sum kortsiktig gjeld	862 086	0
Sum gjeld	862 086	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 874 912	0



Organisasjonsnr: 931 082 833
SAMEIET STRØMMEN VERKSTED 2

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1590

Sameiet Strømmen Verksted 2



Velkommen til årsmøte i Sameiet Strømmen Verksted 2

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 med møte:

Avstemningen åpner 17. april kl. 20:00 og lukker 20. april kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1590>

Det holdes også et frivillig møte 17. april kl. 18:00, Strømmen Storsenter, Plenumsalen 3. etasje. Inngang ved siden av Kremmerhuset i 2. etasje..

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. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer for 2023
6. Husordensregler
7. Vask av garasjelegget
8. Vedlikeholdsfond for Strømmen Verksted 2
9. Valg av valgkomite
10. Hastighetsreduserende tiltak
11. Valg av styre

Med vennlig hilsen,



Styret i Sameiet Strømmen Verksted 2



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

Kari-Anne Lindland (OBOS) velges.

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

Per Gøran Birkenes og Bjarne Brandt velges.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

4 av 30



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets overskudd NOK 1 012 826 overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 1590 Årsoppgjør for 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer for 2023

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås:

- Styrehonorar kr. 150 000,-

- Prosjekthonorar kr. 150 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 300 000,-

Sak 6

Husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vedta vedlagte husordensregler

Styrets innstilling

Forslag til husordensregler vedtas

Forslag til vedtak

Vedtar forslag til husordensregler

Vedlegg

2. 1590 Husordensregler 2024-4 forslag til årsmøtet.pdf



Sak 7

Vask av garasjelegget

Forslag fremmet av:

Lorang Eriksen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi alle ser jo at garasjelegget "skitnes ned" både av skitt og ikke minst vann. Generelt så burde garasjelegget relativt ofte rengjøres og ta opp vann. Fuktighet fra vann kan også over tid skade bygningskonstruksjoner og annet elektrisk. I mitt forrige borettslag måtte man gå til anskaffelse av egen feie/ vaske "traktor" som ble håndtert av de frivillige vaktmestere som også var der. Det var en god investering, og hele garasjelegget fremsto rent og ryddig til enhver tid

Styrets innstilling

Vi har avtale med Bygårdsservice AS om å rengjøre garasjelegget en gang årlig, på forsommeren. Styret vurderer at det er tilstrekkelig når det gjelder rengjøring. Når det er spesielt behov for å samle opp vann, så er det selvfølgelig mulig å kjøpe dette som en tilleggstjeneste. Garasjen er ikke prosjektert for å være en tørr garasje til hver tid og det skal den tåle.

Styret vurderer at det ikke er hensiktsmessig å gå til anskaffelse av egen maskin, da dette synes som en kostbar løsnings når behovet tross alt er begrenset. Drifting av maskinen vil dessuten kreve ressurser.

Forslag til vedtak

Det vurderes og gå til anskaffelse av egen feie/ vaske maskin i sameiet - eventuelt sammen med SV1, og at den håndteres av våre frivillige som steller sameiet vårt

Sak 8

Vedlikeholdsfond for Strømmen Verksted 2

Forslag fremmet av:

Rune Andreas Næristorp

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ved å opprette et vedlikeholdsfond i Sameiet, er vi forut på eventuelle store kostnader som på sikt kommer, eller hvis vi ønsker å gjøre en større investering på bygg eller i fellesarealer.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.



Forslag til vedtak

Vi blir enige om å opprette et slikt vedlikeholdsfond og setter en fast sum per måned per leilighet med virkning fra 1. juni 2024. Fondsmidler settes på en egen konto og skal kun benyttes etter vedtak i årsmøte.

Fondsmidler kan ikke taes ut når leiligheten selges, men skal benyttes til formålet. Forslag 2 kroner per kvm² per leilighet i sameiet. Må kunne reguleres i forhold til konsumprisindeksen.

Sak 9

Valg av valgkomite

Valgkomiteens oppgave er å foreslå kandidater til valg av styre på årsmøtet 2025.

Innstilling

Styret foreslår at valgkomiteen skal bestå av 3 medlemmer og at komiteen innen sin midte selv velger leder. For kommende årsmøteperiode foreslår styret nedenstående gjenvalg/valg av ny kandidat.

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Anne-Berit Brandt, gjenvalg
Har på forespørsel sagt seg villig til gjenvalg.
- Ståle Jenssen, ny
Er en av de frivillige i Nabolaget Strømmen Verksted og han har på forespørsel sagt seg villig.
- Tore Bergh, gjenvalg
Har på forespørsel sagt seg villig til gjenvalg.

Sak 10

Hastighetsreducerende tiltak

Forslag fremmet av:

Jan Hallgeir Lindset

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I dialog med byggetrinn 1 har det dukket opp spørsmål knyttet til tiltak for å redusere kjørehastigheten både gjennom Sidesporet og i garasjeanlegget.

Vår rett til ferdsel over BT1 sin eiendom inkluderer og dele på vedlikeholdskostnader. Vi bør derfor ta stilling til om dette er tiltak vi ønsker å støtte.

Styrets innstilling



Styret gis fullmakt til å iverksette fartsreducerende tiltak om styret finner det riktig. Kostnad knyttet til eventuelt fartsreducerende tiltak fordeles mellom sameiene trinn 1 og 2.

Forslag til vedtak

Vi i byggetrinn 2 stiller oss positive til at det settes opp hastighetsreducerende tiltak som vi også er med å deler kostnad på.

Sak 11

Valg av styre

På konstituerende årsmøte på Thon Hotel Arena 28. februar 2023 ble hele styret valgt for ett år. Følgelig er hele styret på valg nå. Årsmøtet i fjor valgte ikke valgkomité, derfor har styret utpekt følgende valgkomité med virketid frem til nå:

Tore Bergh, Per Gøran Birkenes og Anne-Berit Heggeblom Brandt.

Komiteén valgte selv Per Gøran Birkenes som komitéens leder.

I henhold til vedtektene skal styret bestå av en leder og to til fire medlemmer, samt inntil to varamedlemmer. Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Innstilling

Valgkomiteén har innstilt på valg av nedenstående kandidater. Styret stiller seg bak forslaget, og mener at styret bør bestå av leder og fire medlemmer. Av hensyn til å sikre kontinuitet, bør noen velges for ett år og noen for to år, slik også valgkomiteén foreslår.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Lorang Eriksen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Jan Lindset
- Madeleine Larsen Stakstone

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Per Gøran Birkenes
- Yasin Rafiq



Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bjørn Kåre Randen



Sameiet Strømmen Verksted 2

Org. nr. 931 082 833

Årsrapport for 2023

Konstituerende årsmøte, styre og valgkomité

Sameiet ble stiftet 27. januar 2023 og konstituerende møte ble avholdt på Thon Hotel Arena, Lillestrøm, den 28. februar 2023. Da ble følgende styre valgt:

Styrets leder:	Yasin Mohammad Rafiq
Styremedlemmer:	Anita Isodd Lindset Rune Andreas Næristorp Weldeselassie Ogbe Tesfay Kamran Elahi
Varamedlem:	Bjørn Kåre Randen

I styremøte 6.3.2023 ble Rune Andreas Næristorp valgt som nestleder. Av personlige årsaker ble Kamran Elhai fritatt fra sitt verv med virkning fra medio juli 2023. Etter digital avstemming ble Jan Hallgeir Lindset innvalgt som nytt styremedlem i ekstraordinært årsmøte 14.7.2023.

Vedtektene inneholder ikke bestemmelse om valgkomité og dette ble ikke valgt på det konstituerende møtet. Styret har derfor valgt følgende valgkomité frem til årsmøtet 2024:

Tore Bergh, nr. 44,
Per Gøran Birkenes, nr. 42, og
Anne-Berit H. Brandt, nr. 48.

Komiteén har konstituert seg og valgt Per Gøran Birkenes som leder.

Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes på e-post sv2@styrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via vibbo.no.

Vibbo og informasjonsarbeidet

Du kan finne informasjon om boligsameiet 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

Sameiet består av 102 eierseksjoner, fordelt på 5 sammenkjedede blokker, med adresse Sagbruksveien 42, 44, 46, 48 og 50, samt 72 biloppstillingsplasser i garasje i etasje -1. Hertil kommer god kapasitet på sykkelparkeringsplasser, boder og fellesarealer. Før eiendommen ble tildelt adresser, var arbeidsbetegnelsen på blokkene henholdsvis A, B, C, D og E og med leilighetsnumre ulikt de offisielle H-nummer.

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

Sameiet har ingen ansatte.



Bygningen og det pent opparbeidede uteareal har g.nr. 78 b.nr. 1687 i Lillestrøm kommune. Parkeringskjelleren har fått eget matrikkelnummer, g.nr. 78 b.nr. 1686.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Tryg Forsikring (46000) med polisenummer 8596684. 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 22 86 83 98, 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.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styremøter og styrets arbeid

Siden oppstarten 6. mars 2023 ble det avholdt 22 styremøter, hvorav 3 felles styremøter med Sameiet Strømmen Verksted 1 (Sidesporet 2, 4 og 6). De fleste styremøter har vært fysiske, men noen dels fysiske og dels digitale og noen digitale. Mellom styremøtene har det vært avholdt et betydelig antall arbeidsmøter, møter med utbygger, entreprenør og leverandører, dels med hele styret og dels med deler av styret.

Styret har sendt/besvart mer enn 500 E-poster, publisert over 100 nyheter og reklamert på mer enn 200 feil og mangler ved bygg, felles- og utearealer.

Styret opplever oppstarten de første 10 måneder av sameiets historie som relativt krevende. Det meste har vært i støpeskjeen, uten etablerte rutiner og erfaringer å støtte seg til. Noen spørsmål har vi fått hjelp til av OBOS innenfor gjeldende avtale, men vi har så langt unngått innkjøp av konsulenttjenester. I stedet har vi etter beste evne tilegnet oss nødvendig kunnskap på egen hånd. Det gjelder kunnskap om lover og bestemmelser, drift og vedlikehold, tekniske innretninger osv. En del rutiner er nå på plass, men noe gjenstår.

Det har gått med mye tid til møter og befaringer, til dels på dagtid, i forbindelse med overtakelse av eiendommen. Avtaleinngåelse med leverandører og oppfølging av disse har lagt beslag på mye oppmerksomhet og tid. Reklamasjoner og oppfølging av disse har også vært tidkrevende og er fortsatt ikke ferdigstilt.

Brannalarmen ble utløst to ganger i 2023. Den ene hendelsen ble rapportert til politiet. Ingen av tilfellene medførte skade.

Kostnader til oppvarming og varmt vann har vært en utfordring for sameiet i 2023. I «*Salgsbetingelser Strømmen Verksted 2*» ble det opplyst at dette ikke var inkludert i fellesutgiftene, men var anslått til å bli ca. kr. 10 per kvm/måned. Videre ble det opplyst at disse utgiftene ville bli lagt inn á konto i fellesutgiftene.

Utbyggeren, Thongård AS, fant imidlertid en bedre løsning i samarbeid med Lyse AS/Energiservice.

Avtalen var at Lyse på sameiets vegne skulle fakturere brukerne månedlig etterskuddsvis i henhold til



faktisk forbruk. Dermed var det ikke lenger aktuelt å innkreve å konto. Grunnet en rekke tekniske og operative utfordringer kom dessverre ikke faktureringen i gang før like oppunder jul 2023. Da ble det sendt ut faktura for forbruk fra start av og ut november måned. Styret forhandlet frem en løsning med Lyse som innebar at seksjonseiere med behov kunne be om kostnadsfri oppdeling av regningen i to eller flere betalings terminer. Fra og med desember f.å. har fakturering skjedd månedlig, slik det skal.

Dessuten gjorde styret en feil idet vi besluttet at kostnadene til oppvarming av fellesarealene skulle fordeles likt på bruksenhetene. Det er ikke i samsvar med vedtektene, som tilsier brøkfordeling av kostnadene. Denne endringen ble iverksatt f.o.m. februar d.å. Styret fortsetter arbeidet med å gjennomgå fordeling av andre kostnader. Dette inkluderer analyse av inntekter og kostnader knyttet til garasjeanlegget.

Overtagelsen av eiendommene fra Thongård AS har vært utfordrende. Utestående punkter fra overtagelsen i mars 2023 er fortsatt ikke løst. FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold) er fortsatt ikke overlevert og det arbeides videre med å komme til enighet.

Egeninnsats utenom ordinært styrearbeid

Styret har vært bevisst på å bruke minst mulig penger, og har gjort en betydelig egeninnsats i tillegg til styrearbeidet. Slik gikk det eksempelvis med et stort antall timer til vanning i tørkeperioden sist sommer, i stedet for å benytte Bygårdsservice AS til kr. 720 per time, løse en rekke propper i avfallssystemet, som i beste fall koster kr. 4-5 000 per propp ved bruk av Envac Norge AS, sikkerhetsmerking av søyler i garasjeanlegget osv.

På vårt initiativ har vi etablert en klynge bestående av Sameiet Strømmen Verksted 1 og Sameiet Strømmen Verksted 2 i Vibbo. Det innebærer at vi kan sende meldinger til styregruppen bestående av styrene i begge sameier og meldinger til eiere og beboere i begge sameier, når vi har saker av felles interesse. Dette er lettvinnt og tidsbesparende. Vi har også vært initiativtakere til felles styremøter mellom sameiestyrene for å drøfte saker av felles interesser. Blant annet har vi blitt enige om å samarbeide når det gjelder innkjøp, i den hensikt å oppnå bedre betingelser grunnet stordriftsfordeler.

I desember tok vi initiativ til å få etablert en gruppe frivillige hjelpere i Nabolaget Strømmen Verksted. Før dette hadde en frivillig hjelper i vårt sameie meldt seg til tjeneste på eget initiativ. Det ga inspirasjon til å forsøke å få med flere fra begge sameier og vi oppfordret interesserte blant eiere og beboere til å melde seg. I utgangspunktet håpet vi å få med 4 medlemmer til gruppen. Resultatet ble overveldende, med hele 14 frivillige hjelpere, 7 fra hvert av sameiene. Det er beskrivende for et bomiljø vi oppfatter som veldig positivt og trivelig. Primær oppgavene var fra starten å fjerne «snøpølsene» som dannes etter at offentlige snøryddere har lagt igjen disse ved inngangen til våre gang- og kjøreveier, samt vanning i tørkeperioder sommerstid. Resultatet og innsatsen var godt synlig i vinter og til stor glede for oss alle. Nye oppgaver vil nok komme til etter hvert, men det understrekes at innsatsen er frivillig – hver gang. Det verken er eller skal være noen plikt, selvfølgelig. Tusen takk til ildsjelene! Etter innhentet tillatelse fra ildsjelene i Nabolaget Strømmen Verksted kan vi opplyse at gruppen består av:

Tore Bergh	Sagbruksveien 44	Ståle Jenssen	Sagbruksveien 48
Per <u>Göran</u> Birkenes	Sagbruksveien 42	Kåre Kilstad	Sidesporet 2
Anne-Berit H. Brandt	Sagbruksveien 48	Randi Rydningen	Sidesporet 6
Bjarne Brandt	Sagbruksveien 48	Arvid Selsing	Sidesporet 4
Knut Bråttvik	Sidesporet 4	Ragnar Skinnerud	Sagbruksveien 46
Torleif Ingar Einvik	Sagbruksveien 48	Bergljot Landheim Wold	Sidesporet 6
Solveig Allis Fjeldstad	Sidesporet 4	Rune Wold	Sidesporet 6

Gruppen er i hovedsak selvdreven, men Bjørn K. Randen tjener som koordinator, kontaktpunkt og bindeledd mellom gruppen og sameiestyrene, eiere og beboere. Nye medlemmer ønskes alltid velkommen, det er bare å melde seg!



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.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Forretningsførerhonorar er påløpt med kr. 119 000 i 2023, men blir først fakturert og bokført i 2024. Reell opptjent egenkapital er derfor kr. 1 012 826 minus 119 000 = kr. 893 826.

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 1 012 826.

2024 og videre

Vi har lagt første vinteren i sameiets historie bak oss. Den har vært spesielt både snørik og kald. Dessuten har det innimellom vært mildvær, noe som har ført til mye is på veier og stier. Bygningene våre har i hovedsak tålt vinteren godt. Hovedinngangsdørene har det av og til vært noen problemer med, grunnet ising mellom dørblad og terskel. At de er ekstra sårbare for vær og vind skyldes i noen grad kravet til universell utforming, med veldig lav terskel. Det er viktig å holde terskel og området under dørene, ved åpning, løpende fri for snø og is. Det må vi alle som bor her ta ansvaret for i all fremtid.

Vi har også hatt noen problemer med ventilasjonsanlegget, som til dels har vist seg å ikke tåle lave temperaturer. Det er noe vi har arbeidet med og fortsatt vil arbeide med inntil en teknisk bra løsning er på plass.

Kostnader til el-billading har vi så langt ikke en god styring med. Prisen vi har belastet har vært mellom kr. 2,00 og kr. 3,50 per kwh. Vi håper å kunne iverksette overgang til spotpris i løpet av 1. halvår 2024.

Vi har fortsatt til dels store utfordringer knyttet til leveranser fra flere av våre leverandører. Dette har kostet oss mye tid og arbeid å følge opp, og vil være en viktig og prioritert oppgave videre i 2024 for det nye styret.

I og med at alt er nytt hos oss har vi så langt ikke planlagt vedlikehold. Det blir imidlertid en oppgave etter hvert å utarbeide vedlikeholdsplaner.

Kommentarer til budsjett for 2024

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

1.Energikostnader

Energikostnadene har vært gjennomgående høye det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi konkluderer med at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.



2. Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikrings-selskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Strømmen Verksted 2.

3. Lån

Sameiet Strømmen Verksted 2 har ikke lån.

4. 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 en økning på 4 % i felleskostnadene for året 2024 i forhold til 2023.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Sluttord

Det beste vi har opplevd som styre? Alle de positive og hyggelige folkene som bor her! Vi som bor her veves sammen i gjensidig avhengighet, og da er det viktig at «materialet» består av nettopp positive og hyggelige mennesker. Alt tyder på at vi sammen vil skape et veldig bra bomiljø, og det er vel egentlig det aller viktigste.

Strømmen, 14. mars 2024
Styret for Sameiet Strømmen Verksted 2

Anita Isodd Lindset
Styremedlem

Yasin Mohammad Rafiq
Styrets leder

Jan Hallgeir Lindset
Styremedlem

Weldeselassie O. Tesfay
Styremedlem

Rune Andreas Næristorp
Nestleder

Bjørn Kåre Randen
Varamedlem



Sameiet Strømmen Verksted 2
Org. nr. 931 082 833, kunde nr. 1590

Resultatregnskap fra stiftelsesdato 27.01.2023 til 31.12.2023

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter:			
Innkrevde felleskostnader	2	2 973 901	3 490 122
Ladeinntekter EL-billading		61 917	15 000
Andre inntekter	3	43 637	75 000
Sum driftsinntekter		3 079 455	3 580 122
Driftskostnader:			
Personalkostnader		0	-30 000
Styrehonorar		0	-300 000
Revisjonshonorar	4	-16 913	-15 000
Forretningsførerhonorar		0	-130 000
Konsulenthonorar	5	-2 063	-15 000
Drift og vedlikehold	6	-257 004	-597 750
Forsikringer		-265 347	-350 000
Kommunale avgifter	7	-822 911	-1 076 000
Energi/fyring		-199 150	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-248 339	-368 000
Andre driftskostnader	8	-264 191	-396 000
Sum driftskostnader		-2 075 918	-3 527 750
Driftsresultat		1 003 537	52 372
Finansinntekter/-kostnader:			
Finansinntekter	9	9 289	0
Resultat finansinntekter/-kostnader		9 289	0
Årsresultat		1 012 826	52 372
Overføringer:			
Til opptjent egenkapital		1 012 826	



Sameiet Strømmen Verksted 2
Org. nr. 931 082 833, kunde nr. 1590

Balanse

Eiendeler	Note	2013
Omløpsmidler		
Restanser på felleskostnader		19 248
Forskuddsbetalte kostnader		71 664
Andre kortsiktige fordringer	10	118 736
Driftskonto OBOS-banken		649 053
Sparekonto OBOS-banken		1 016 211
Sum omløpsmidler		1 874 912
Sum eiendeler		1 874 912
Egenkapital og gjeld		
Egenkapital		
Opptjent egenkapital		1 012 826
Sum egenkapital		1 012 826
Gjeld		
Kortsiktig gjeld		
Forskuddsbetalte felleskostnader		62 140
Leverandørgjeld		540 799
Påløpte kostnader		259 147
Sum kortsiktig gjeld		862 086
Sum egenkapital og gjeld		1 874 912
Pantstillelse		0
Garantiansvar		0

Strømmen, 14. mars 2024
Styret for Sameiet Strømmen Verksted 2

Anita Isodd Lindset
Styremedlem

Yasin Mohammad Rafiq
Styrets leder

Jan Hallgeir Lindset
Styremedlem

Weldeselassie O. Tesfay
Styremedlem
Vedlegg 1

Rune Andreas Næristorp
Nestleder

Alle har signert
elektronisk
1590 Årsoppgjør for 2023.pdf



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

Felleskostnader	1 832 521
Oppstartkapital	475 326
Felleskostnader kvartalsvis	270 010
Kabel-TV	269 128
Garasjeleie	126 916
Sum innkrevde felleskostnader	2 973 901

NOTE: 3

Andre inntekter

Regnskapskorrigeringer	11
Nettinnbetalinger	25 880
Nøkler	7 150
Oppstartkapital	10 596
Sum andre inntekter	43 637

**Note: 4****Revisjonshonorar**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 913.

Note: 5**Konsulentonorar**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 063
Sum konsulentonorar	-2 063

Note: 6**Drift og vedlikehold**

Drift/vedlikehold bygninger	-70 130
Drift/vedlikehold VVS	-28 009
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 082
Drift/vedlikehold heisanlegg	-94 709
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 328
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-37 887
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-16 859
Sum drift og vedlikehold	-257 004

Note: 7**Kommunale avgifter**

Vann- og avløpsavgift	-568 214
Renovasjonsavgift	-254 697
Sum kommunale avgifter	-822 911

Note: 8**Andre driftskostnader**

Driftsmateriell	-10 563
Vaktmestertjenester	-233 932
Vakthold	-1 388
Andre fremmede tjenester	-14 774
Møter, kurs, oppdateringer m.v.	-990
Andre kontorkostnader	-299
Bank- og kortgebyr	-2 246
Sum andre driftskostnader	-264 191

Note: 9**Finansinntekter**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 524
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 615
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	150
Sum finansinntekter	9 289



Note: 10

Andre kortsiktige fordringer

Bygårdsservice AS	66 821
Grønn kontakt AS	51 915
Sum andre kortsiktige fordringer	118 736



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo


Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET STRØMMEN VERKSTED 2

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET STRØMMEN VERKSTED 2.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023 
Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder
et sammendrag av viktige
regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende
lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvise
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 (ISAene). 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 rettvise 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, side 1 av 2



og å avgå 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 ISAene, 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)

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, side 2 av 2

PenneoDokumentnøkkel:MEAI3-FZ1N8-51LUUX-13SFO-0ET77-7YBFM



Sameiet Strømmen Verksted 2

Org. nr. 931 082 833

Husordensregler

Formål

Formålet med husordensregler er sikre ro og orden, legge til rette for et hyggelig bomiljø, for å skape gode relasjoner naboer imellom og for å ta vare på sameiets materielle verdier og eiendom.

Generelt om husordensregler

Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med bestemmelsene i husordensreglene. Den enkelte beboer har også ansvar for at alle husstandsmedlemmer, gjester og leietakere følger reglene og kan stilles ansvarlige dersom de påfører sameiet skader, både fysisk og økonomisk.

Den enkelte beboer må ikke bruke sin seksjon på en måte som påfører sameiet kostnader eller nedsetter verdien på felles eiendom eller på andres eierseksjoner. Dette gjelder også for å overholde påbud og forbud som er gitt av styret i henhold til husordensreglene, herunder også regler som fremmer et enhetlig utseende av sameiet.

1. Ro i leiligheten og på fellesarealer ute og inne

Leilighetene skal ikke brukes slik at det er til sjenanse for andre.

Det skal være alminnelig ro i hele området fra kl. 23:00 alle dager før hverdager, og fra midnatt kl. 24:00 på fredager, lørdager og dager før bevegelige helligdager. Det skal i alle tilfeller være ro frem til kl. 07:00 om morgenen.

Det skal spesielt tas hensyn til naboer ved hamring, boring eller annet støyende arbeid. Slikt arbeid kan kun utføres i tidsrommet kl. 08:00 - 21:00 på hverdager og kl. 08:00 — 18:00 på lørdager.

All unødig støy i trappeoppganger må unngås. Barnelek- og opphold i oppgangene er ikke tillatt.

Ved planlagte, festlige, anledninger hvor støy kan forekomme og være forstyrrende for nabo, skal det gis ut et nabovarsel i forkant og styret skal varsles skriftlig.

Et nabovarsel tilsidesetter ikke det alminnelige nabohensyn. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på å spille høy musikk og støy ute på balkonger/verandaer/terrasser, samt for åpne vinduer/balkong-/veranda-/terrasedører.

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

2. Mating av fugler og dyr

Mating av ville fugler og dyr er ikke tillatt på sameiets eiendom, eller på balkonger/verandaer/terrasser. Dette fører til støy, avføring og forsøpling i tillegg til at dette også tiltrekker seg skadedyr som rotter og mus.



3. Parkering

På sameiets uteområde er det etter kommunale bestemmelser ikke tillatt å parkere. Kortvarig stans for av og pålessing aksepteres, men vær spesielt oppmerksom på at slik kortvarig stans ikke må være til hinder for brannbil, renovasjon eller annen adkomst. Se punkt 4 nedenfor.

Parkeringsplassene i garasjeanlegget skal holdes ryddige av den eller de som disponerer parkeringsplassene. Det er ikke lov å oppbevare avfall eller andre gjenstander på parkeringsplassene. Heller ikke er det tillatt å parkere utenfor oppmerkede parkeringsplasser, dette gjelder også for MC, moped, sykler, sparkesykler og annet.

Det kan være et problem at håndverkere med tungt verktøy og materialer ikke lovlig kan parkere på sameiets område. Mer informasjon om dette finnes i Vibbo.

4. Låsing av ytterdører, garasjeporter, garasjeport, dører til sykkelboder og boder

Hovedinngangsdørene skal være både lukket og låst hele døgnet. Det samme gjelder garasjeport og dør ved siden av denne. Dessuten skal dørene fra garasjeområdet til de enkelte oppganger holdes lukket og låst.

Ved spesielle behov, som for eksempel av- og pålessing, kan dører være åpne en kort periode - så lenge den som har åpnet sørger for rimelig tilsyn over området. Samme person som åpnet, har også ansvaret for å ta hånd om lukking og låsing så snart det ikke lenger er behov for at døren står åpen. Dører skal kun holdes åpne ved hjelp av bryter på dørpumpene, de skal ikke holdes åpne ved hjelp av fysisk sperring av døren fordi det skader lukkemekanismen. Dører til sykkelboder og boder skal også holdes lukket og låst.

Alle dører i mellomgangen mellom bodene skal holdes lukket.

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

For tilgang til garasjeport henvises til informasjon tilgjengelig på Vibbo.

5. Boder

- Det er ikke lov å kle inn boden med noe som fremstår som en vegg. Dette grunnet brannvern hensyn.
- Det skal ikke forekomme lagring høyere enn 50 cm under sprinkelhoder. Dette er viktig for å sikre at vann fra sprinkelhoder spres fritt i tilfelle brann.
- Avstivere i bodene og lignende skal ikke benyttes til oppheng, da disse ikke er konstruert for å tåle belastning.
- Det er ikke tillatt å tilkoble elektrisk utrustning i bodene. Det er ikke tillatt med kjøleskap, fryser eller annet som går på strøm i bodene. Unntak gjelder for lukkede boder som hadde innlagt strøm fra starten og som går over seksjonseiers egen måler.
- Farlige materialer, samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser eller lignende, og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøyt, skadedyr og lignende er ikke tillatt å oppbevare i bodene.

6. Sjøppel, avfall og avfallshåndtering

Vedlegg 2 Det er kun lov å kaste vanlig restavfall samt papir og papiravfall i de respektive



avfallstårn.

Det er ikke under noen omstendighet lov til å hensette avfall eller andre gjenstander utenfor eller ved avfallstårnene, eller på fellesarealer generelt – innen- eller utendørs (gjelder også sigarettneiper, snus o.l. samt uadressert reklame).

Spesialavfall, brannfarlige materialer, byggematerialer, løsemidler, maling, etc. samt glass og metall skal ikke kastes i avfallstårnene. Hver beboer må ta hånd om levering av dette på gjenvinningsstasjon eller offentlig returpunkt for glass- og metallemballasje. Klær og andre tekstiler, samt sko, kan også leveres på Fretex eller UFF sine oppsamlingsstasjoner.

Papp og papir må kastes i små nok biter tilsvarende et A4 ark (21x30 cm.), som passer i innkastskuffen til avfallstårnet. Det er ikke tillatt å brette eller rulle papp og papir for å få det ned i innkastskuffen. Dette fordi det lett ruller seg ut igjen når det faller ned i tanken og vil da kunne skape propp i avfallssuget. Dersom dette ikke gjøres riktig, er risikoen stor for at avfallssuget blir blokkert og sameiet må bruke ressurser på å løse disse.

Restavfall skal emballeres i egnede poser før det avhendes i restavfallstårn. Posene skal være tilnærmet runde og ikke større enn at de kan legges inn i tårnet uten å presse. Lange/avlange poser vil lett skape propp i avfallssuget og er derfor ikke tillatt.

Dersom rørene til avfallssuget blir tette, kan dette koste sameiet i størrelsesordenen fra noen tusenlapper til flere hundre tusen kroner for å få åpnet rørene til søppelanlegget igjen.

Ved brudd på reglene som fører til, eller kan føre til, at anlegget tettes har sameiet anledning til å fakturere den ansvarlige for kostnadene dette medfører. Mer informasjon om erstatning ved slik skade finnes på Vibbo.

7. Grilling

Ved grilling på balkong/veranda/terrasse skal det kun benyttes gassdreven- eller elektrisk grill. Kull- eller engangsgrill er ikke lov. Dersom matos- eller røyk fra grillingen er til sjenanse for naboer, ved at det blåser inn i andres leiligheter eller balkonger/verandaer/terrasser, skal grillingen umiddelbart avsluttes.

Utendørs grilling på sameiets eiendom er forbudt, med unntak for grilling ved fellesarrangement i regi av sameiets styre.

8. Balkonger/verandaer og terrasser

Innglassing av balkonger/verandaer/terrasser er ikke tillatt.

Risting, tørking og banking av klær, tøy, tepper o.l. ut av vinduer og over Balkong/verandakanten er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å kaste ting, uansett art, ut fra balkong/veranda/terrasse, og det er heller ikke lov å benytte fyrverkeri på disse steder. Det skal ikke oppbevares ting på balkonger/verandaer/terrasser som forringer fasadens utseende eller er til sjenanse for naboer.

Utvendig julebelysning skal ikke ha blinkende lys.

Eventuell fjerning av snø fra balkonger/verandaer/terrasser må skje uten ulempe for andre.

Dersom snøen skal lempes ut over balkong/verandabrytningen, må det påses at vindretningen er gunstig slik at snøen med sikkerhet ikke vil drive inn på andres

Vedlegg 2

24.08.30 1500 Husordensregler 2024, 4 forslag til årsmøtet.pdf



balkonger/verandaer/terrasser eller vinduer og dessuten at den ikke gjør skade der den lander. Dersom snøen lander på veier eller andre arealer som brøytes, skal den uten opphold fjernes igjen fra disse arealer.

9. Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold så lenge dette ikke er til sjenanse for naboer eller at dyret gjør skader på sameiets fellesarealer. Dyrene skal holdes i bånd når de ferdes i sameiets fellesarealer, ute og inne. Seksjonseier er ansvarlig for å sikre at avføring umiddelbart plukkes opp og kastes i godt emballert stand i restavfallstårn eller søppeldunk. Hunder eller andre dyr skal ikke under noen omstendigheter gjøre fra seg på innendørs fellesområder eller utendørs på leke- og grøntområdene tilhørende sameiet.

10. Skadedyr

Oppdages det skadedyr (rotter, mus, sølv- og skjeggkre, maur o.l.) på sameiets fellesarealer, i garasjeanlegget, i boder eller inne i leilighetene må du straks ta kontakt med styret slik at styret kan håndtere dette på en forsvarlig måte.

11. Fellesarealer innen- og utendørs

Det er ikke tillatt å hensette ting på fellesareal, hverken innen- eller utendørs. Trapperom og ganger er rømningsveier og skal holdes frie for ting i tilfelle brann.

Det er tillatt å parkere barnevogner, gåstoler o.l. på anviste plasser i trapperommene, etasje -1. Oppbevaringen skjer for eiers eget ansvar og risiko.

Alle typer kjøretøy og sykler, sparkesykler etc. skal ikke brukes slik at beplantning (trær, busker, blomster og plener) eller eiendommen for øvrig skades.

All røyking i innvendige fellesarealer, boder og garasjeanlegg er ikke tillatt.

12. Støy, røyking og avgasser eller lukt fra andre aktiviteter på egen balkong/veranda eller terrasse

Støy, røyking og avgasser eller lukt på egen veranda eller terrasse kan være til sjenanse for de som bor nær deg. Det er forurensers ansvar at slik sjenanse ikke oppstår. Tenk særlig på andre beboere som oppholder seg på egen balkong/veranda/terrasse, lufter gjennom åpent vindu eller balkong-/veranda-/terrassedør, eller som kanskje har luftinntak til ventilasjonsanlegget nær deg. Husk også at f. eks. musikk som er vellyd i dine ører, kan oppleves som støy for andre. Det samme gjelder lukt, eksempelvis parfyme, som i din nese fortøner seg nydelig, kan gi andre allergiske reaksjoner som f. eks. hodepine.

13. Brudd på husordensreglene

Brudd på husordensreglene anses som mislighold og vil kunne medføre misligholdsbeføyelser.

14. Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

--ooOoo--



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 17.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 20.04.24

Selskapsnummer: 1590 Selskapsnavn: Sameiet Strømmen Verksted 2

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: _____



Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Kari-Anne Lindland (OBOS) velges.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Per Gøran Birkenes og Bjarne Brandt velges.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets overskudd NOK 1 012 826 overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Fastsettelse av honorarer for 2023</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til kr. 300 000,-</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 6 Husordensregler

Vedtar forslag til husordensregler

- For
 Mot

Sak 7 Vask av garasjelegget

Det vurderes om å gå til anskaffelse av egen feie/ vaske maskin i sameiet - eventuelt sammen med SV1, og at den håndteres av våre frivillige som steller sameiet vårt

- For
 Mot

Sak 8 Vedlikeholdsfond for Strømmen Verksted 2

Vi blir enige om å opprette et slikt vedlikeholdsfond og setter en fast sum per måned per leilighet med virkning fra 1. juni 2024. Fondsmidler settes på en egen konto og skal kun benyttes etter vedtak i årsmøte.

Fondsmidler kan ikke taes ut når leiligheten selges, men skal benyttes til formålet. Forslag 2 kroner per kvm² per leilighet i sameiet. Må kunne reguleres i forhold til konsumprisindeksen.

- For
 Mot

Sak 9 Valg av valgkomite

Valgkomite (kun 3 skal velges)

- Anne-Berit Brandt, gjenvalg
 Ståle Jenssen, ny
 Tore Bergh, gjenvalg

Sak 10 Hastighetsreducerende tiltak

Vi i byggetrinn 2 stiller oss positive til at det settes opp hastighetsreducerende tiltak som vi også er med å deler kostnad på.

- For
 Mot



Sak 11 Valg av styre

Styreleder (kun 1 skal velges)

Lorang Eriksen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Jan Lindset

Madeleine Larsen Stakstone

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Per Gøran Birkenes

Yasin Rafiq

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Bjørn Kåre Randen



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.