NORDVIK

Landstads gate 54

3 soverom | 84 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Landstads gate 54

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
25	Om boligen
35	Nabolagsprofil
37	Tilstandsrapport
53	Egenerklæringsskjema
60	Andre vedlegg
221	Kontaktinfo
224	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
227	Forbrukerinformasjon om budgivning
228	Budskjema

Salgsoppgave produsert 30.04.2026









Nøkkelinformasjon

Lys & delikat 4-roms selveierleilighet fra 2022 med 7 m² balkong! Heis | 2 bad | Garasjeplass m/elbillader | Sentralt

Prisantydning	**7 990 000,-**
Omkostninger	**201 130,-**
Totalpris	**8 191 130,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 393,-**
BRA-i	**84 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2022**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Landstads gate 54!
En gjennomført 4-roms selveierleilighet i et moderne bygg fra 2022, med høy standard, gjennomtenkte løsninger og påkostede materialvalg. Med sin nyere standard byr leiligheten blant annet på 1-stavs eikeparkett, balansert ventilasjon (separat enhet) og vannbåren gulvvarme i alle rom. Beliggenheten er attraktiv, midt i Lillestrøm sentrum.

Verdt å merke seg:
- Gjennomgående høy standard og kvalitetsmaterialer
- Påkostet kjøkken, walk-in-closet og innvendig bod fra Drømmekjøkkenet!
- Vannbåren gulvvarme
- Store vindusflater
- Ekstra takhøyde på 260 cm
- 3 soverom i separat sone
- 2 lekre bad
- Balkong på 7 m²
- Luxaflex lamellsolskjerming i stue
- Garasjeplass m/elbillader
- Felles terrasse
- Heis i bygget
- Umiddelbar nærhet til kollektiv transport

Planløsning

6. Etasje
BRA-i: 84 kvm
Total BRA: 84 kvm



Takst øst










BAR À TAPAS




BAR À TAPAS







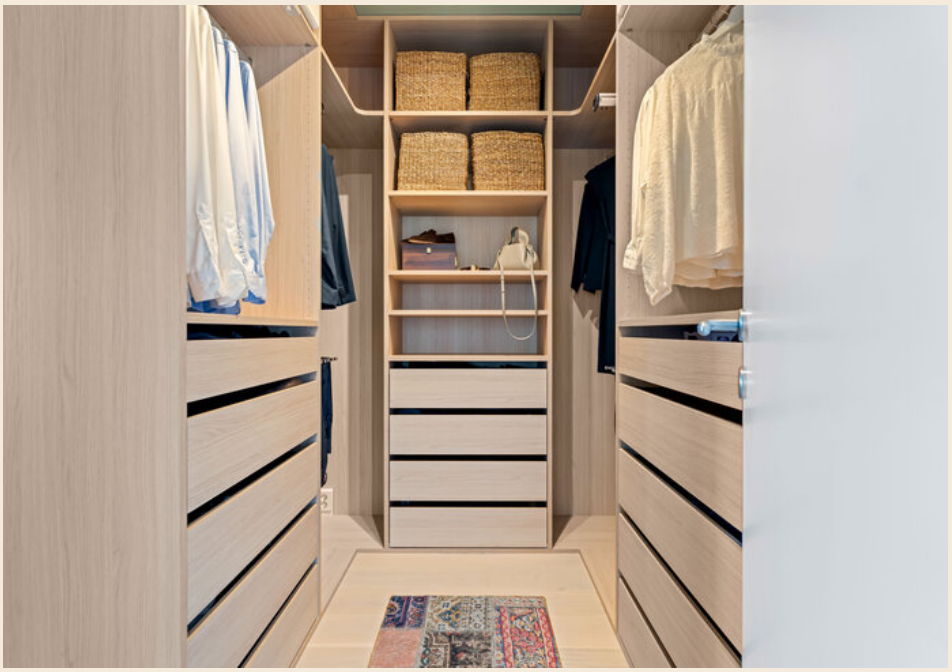



























126
127
128







Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0111/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Landstads gate 54, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81, bnr 2709, snr 16 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Selgere
Fredrik Grefsrud
Emma Kolloen Lundberg

Kjøpesum og omkostninger
7 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
199 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
201 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
214 130,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 191 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 204 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2022

Etasje
6

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 84 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 89 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

6. etasje:
BRA-i: 84 kvm. Entrè/gang, bad, bad/vaskerom, 3 soverom og stue/kjøkken.
Total BRA: 84 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod, nr. H0604.
Total BRA: 5 kvm.

Innhold
6. etasje, BRA-I 84 m²: Entrè/gang, bad, bad/vaskerom, 3 soverom og stue/kjøkken.
Annet: Kjellerbod og garasjeplass.

Standard
Entré
Lys og innbydende entré som gir et elegant førsteinntrykk av boligen. I entréen har du en romslig skyvedørsgarderobe og praktisk adgang til et av leilighetens to bad. Leiligheten har et gjennomgående og harmonisk fargepalett, som sammen med moderne materialvalg skaper et rent og skandinavisk uttrykk.

Stue
Romslig og elegant stue med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys og en luftig romfølelse. Det er god plass til både sofagruppe og spiseplass, og rommet oppleves som en naturlig sosial sone. Fra stuen er det utgang til balkong på 7 m². Balkongen fungerer som en naturlig forlengelse av stuen i sommerhalvåret og gir ekstra romfølelse i leiligheten. Her er det plass til utemøbler slik at du kan nyte rolige morgener med kaffe eller lange sommerkvelder ute.

Kjøkken
Kjøkkenet er i åpen løsning med stuen, som skaper en sosial og helhetlig oppholdssone. Kjøkkenet fra Drømmekjøkkenet fremstår moderne og eksklusivt, med oppgradert barløsning fra 2024 som gir en naturlig

samlingsplass. Innredningen har malte glatte fronter som står i stil til resten av leiligheten, laminat benkeplater, glassplater over benk og integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, stekeovn og induksjon platetopp. En stilfull betongvegg bak kjøkkenet tilfører karakter og en moderne kontrast.

Bad (entré)
Delikat og moderne bad med vegghengt toalett, dusjvegg/dør i herdet glass, heldekkende servant og baderomsinnredning med malte fronter. Speil med overliggende belysning gir et stilrent uttrykk. Badet er utført i store, lyse fliser som understreker det moderne preget. Badets plassering ved entréen gjør det ideelt som gjestebad og samtidig svært praktisk i hverdagen.

Bad/vaskerom (soveavdeling)
Det største badet er praktisk plassert i soveavdelingen. Dette er et stilrent bad/vaskerom med samme gjennomgående standard og materialvalg som badet i entréen. Her finnes vegghengt toalett, dusjdører i herdet glass, heldekkende servant, speil med overliggende belysning samt baderomsinnredning med malte fronter. Praktisk opplegg for vaskemaskin gjør rommet svært funksjonelt. Også her er det benyttet store, lyse fliser.

Soverom
Boligen inneholder tre soverom plassert i egen, skjermet sone. På hovedsoverommet er det etablert et walk-in closet fra Drømmekjøkkenet, som kombinerer gode oppbevaringsløsninger og bidrar til en elegant rominndeling. De øvrige rommene egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, og gir fleksibilitet etter behov.

Parkering
Det medfølger én garasjeplass i Dovrekvartalet P-hus, etasje U1. Det er fast plass, nr. 127, rett ved adkomst til heis opp i hus B. Elbillader fra Zaptec medfølger. Ladeabonnement tegnes selv.

Modernisering og påkostninger
- Malt alle vegger, Jotun pure color i fargene: Blek Sand, Laubær, Senses eller Savannah Sunset
- Kjøkkenøy fra Drømmekjøkkenet, hyller og backsplash
- Innvendig bod med skyvedører fra Drømmekjøkkenet (20 års garanti på skuffer og hengsler, 10 år på stamme)
- Walk in closet fra Drømmekjøkkenet (20 års garanti på skuffer og hengsler, 10 år på stamme)
- Dimmere på samtlige lyspunkt, inkludert balkong
- Spesialtilpasset innvendig solskjerming til stuevindu, Luxaflex lameller (ca. 6000 kr)

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
- Svar: 19. april 2024.

Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
- Svar: Ja. Fukt i kjeller som følge av manglende kondensbeskyttelse på yttervegg. Dette ble utbedret av utbygger.

Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
- Svar: Ikke utover vanlige reklamasjoner ved nybygg innenfor garantitid.

Bygningssakkyndig
Trond-Robert Wilhelmsen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Hovedbærekonstruksjon i betong/stål. Fasader med stående kledning. Flatt tak tekket med papp/membran. Vinduer og balkongdører med isolerglass og trekarmer. Felles trappegang med betongtrapp. Personheis i oppgang.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Våtrom: Bad - Ventilasjon: Liten luftespalte ved dørterskel.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Vannbåren varme: Installasjonene er ikke vurdert av takstmann grunnet manglende kompetanse.
- Ventilasjon: Installasjonene er ikke vurdert av takstmann grunnet manglende kompetanse.
- Våtrom: Bad/Vaskerom - Fukt: Nyoppført baderom/under 5 år.
- Våtrom: Bad - Fukt: Nyoppført baderom/under 5 år.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende hvitevarer følger ikke med boligen:
- Vaskemaskin
- Tørketrommel

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- TV
- Taklampe stue og hovedsoverom (over seng)

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Leietaker av bruksenhet må meldes til Sameiets styre og forretningsfører for registrering.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren varme i alle rom. Fjernvarme fra Akershus Energi med Norgespris.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 3089 kWh | Strømkostnad forrige år: 5426 kr (inkl. nettleie)

Utover dette, har sameiet månedlig forbruksfakturering av energi og kaldtvann etter måler. Oppgitt strømforbruk omfatter derfor ikke oppvarming/varmtvann, som faktureres særskilt. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått individuell avtale om Norgespris. Sameiet har imidlertid Norgespris på fjernvarme.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 393,- pr. mnd.
Inkluderer: Kabel-tv/bredbånd, kommunale avgifter, oppvarming av Strøkstorget og fellesveier, innvendig og utvendig vaktmestertjenester, brøyting/måking, renhold/trappevask, driftskostnader m.m. Listen er ikke uttømmende.

Felleskostnadene fordeles slik:
Felleskostnader etter BRA - Bolig: 2 744,-
Felleskostnader etter nytte - Bolig: 570,-
Kabel TV/Bredbånd: 504,-
Kommunale avgifter avfallssug: 338,-
Kommunale avgifter vann/avløp - Bolig: 237,-
Total: 4 393,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 398,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Lillestrøm kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 523 659,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 094 637,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Inkludert i felleskostnadene. Leverandør er Altibox.

Sameiet

Navn og orgnr.
T4 Lux, orgnr. 930555312

Om sameiet
Sameiet består av 47 boligseksjoner og har adresse Landstads gate 54, 56, 58 og 60 i Lillestrøm.

Det gjøres oppmerksom på at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner.

Sameiet har pliktig medlemskap i Strøkstorget syd og parkering i anleggseiendommen under bygget. Sameiet betaler felleskostnader til Strøkstorget Syd og Dovrekvartalet P-hus for drift og vedlikehold av garasjeanlegget og utenomhus i henhold til avtale mellom sameiene i Dovrekvartalet og tinglyst brøk på seksjoneringsbegjæringen for anleggseiendommen.

Dovrekvartalet P-hus er felles parkeringsanlegg for Dovrekvartalet. Sameiet har tekniske rom, boder, mm i Dovrekvartalet P-hus.

Forretningsfører
Bori BBL

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 12 222,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap 2024
Sum driftsinntekter 2024: kr 2 265 628
Sum driftskostnader 2024: kr 1 896 357
Årsresultat 2024: kr 370 220

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter:
- Erverver av seksjon (og leietaker) av bruksenhet må meldes til Sameiets styre og forretningsfører for registrering.
- Seksjonseier kan ikke leie ut hele sin seksjon for kortidsutleie i mer enn 60 døgn årlig. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende, jfr. eierseksjonsloven § 24.
- Ingen kan erverve flere enn to seksjoner i Sameiet.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det avholdes ikke organiserte dugnader. Drift og vedlikehold av fellesområdene ivaretas gjennom serviceavtaler i regi av sameiet og Dovrekvartalet Vel.

Dyrehold
Dyrets eier er ansvarlig for at dyret ikke er til sjenanse for andre beboere. Dyr skal alltid føres i bånd på sameiets område og dyrepasser plikter å ha med hundepose e.l.

Sameiets forsikring
Protector
Polisenr. 3428891

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 953 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra Nordvik. Velkommen til visning!

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i Lillestrøm sentrum med umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon og byens fasiliteter. På kulturfronten står Lillestrøm for store nysatsinger og kan by på et fristende utvalg innenfor uteliv, shopping og små spesialbutikker. I tillegg, tilbys gode fasiliteter i sameiet, med felles takterrasse i 3. etasje, samt fellesrom i etasje 0 under hus B, hvor det per dags dato planlegges mulig treningsrom og fritidsaktiviteter. Lux Næring har også takterrasse i 15. etasje i hus A, som kan leies til arrangementer. Det er i tillegg profesjonell bilvask i garasjeanlegget, hvor sameiet har fast rabatt. Spa er under etablering i Lux hotell, der ferdigstillelsen er estimert til sommer/høst 2026. I henhold til informasjon gitt fra utbygger er også næringslokale i byggets 1. etasje er planlagt ferdigstilt i løpet av 2026.

Videre, i tillegg til eget kjøpesenter og koselige handlegater, har Lillestrøm et flott kulturhus, moderne kino og et mangfold av restauranter, kaféer og uteplasser. På utescenen ved torget arrangeres det ofte konserter og forestillinger med mer, og Byfesten er et av årets høydepunkt. Da kryr det av mennesker i hele sentrum, og kjente musikere underholder på en av mange scener.

Fra boligen er det kun en kort spasertur til Åråsen fotballstadion, og litt bortenfor finner du koselige Sørum gård, Skedsmohallen, fine turstier og Lillestrøm golfklubb. Nebbursvollen Friluftsbad ligger ved Nitelva og er byens populære badested med basseng, grøntområder, kiosk m.m. I samme område finner du flotte tur- og rekreasjonsområder, samt opplyste stier perfekt for en joggetur. Lillestrøm satser stort på kunst og kultur, og det er utplassert flere statuer og andre kunstverk langs stiene.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Coop Extra, Kiwi, Rema 1000 og Meny. Ønsker du ytterligere servicetilbud ligger Lillestrøm Torv kjøpesenter, samt de øvrige handlegatene i Lillestrøm sentrum, rett utenfor døren. Det er også kort vei til Coop Obs Hypermarked og Strømmen Storsenter, landets mest innholdsrike kjøpesenter.

Område gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog, og Lillestrøm togstasjon ca. 8 minutters gange fra boligen. Hurtigtog/flytog fra Lillestrøm til bl.a. Oslo S og Oslo Lufthavn har en reisetid på henholdsvis 10 og 12 minutter. Med bil fra sentrum tar det ca. 5 min til Strømmen, 8 min til Lørenskog, 16 min til Oslo S og 23 min til Oslo Lufthavn.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 29.11.2022. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

- Resterende arbeid må være utført.
- Oppdatert gjennomføringsplan må sendes inn.
- Er det utført mindre, ikke søknadspliktige, endringer i forhold til godkjente tegninger, må ajourførte tegninger ("som bygget") også sendes inn.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det er etablert en skyvedørsvegg i gangarealet ved soverommene, som gir et praktisk oppbevaringsrom. Tiltaket innebærer en endring fra hoveddel til tilleggsdel, og er ikke søknadspliktig. Utover dette samsvarer dagens rombruk og rombenevnelser med godkjente og byggemeldte forhold.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Leiligheten ligger i et område regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål (Kvartal 31A). Nærliggende områder er regulert til torg, uteoppholdsareal og jernbane. I kommuneplanen er området leiligheten ligger i avsatt til sentrumsformål - nåværende. Nærliggende områder er avsatt til boligbebyggelse - nåværende, bane - nåværende, park - nåværende, veg - nåværende, faresone og jernbane.

Lillestrøm sentrum består i hovedsak av varierende bebyggelse, herunder boliger, forretninger og næringsvirksomhet. Sentrum har de siste årene vært under stor utvikling. I nærområdet er det flere nye byggeprosjekter. Naboeiendommen som ligger under samme kvartal er under utvikling og utbygging, Lux Tetra. Det må påregnes støy, støv og endringer i trafikkbilde i byggeperioden. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler. Lux Tetra har estimert innflytting høsten 2027 og våren 2028. For mer informasjon: https://taraldset.no/nybygg/vare-prosjekter/lux-tetra.

Det foreligger p.t. ikke reguleringsplanforslag som berører eiendommen direkte, men det er reguleringsplanforslag i området med navn Kvartal 24B i Lillestrøm sentrum.

Det registreres en faresone i Sørumsgata, herav området under jernbanen, dette gjelder flomfare og berører ikke eiendommen direkte. Det registreres også hensynssone for bevaring kulturmiljø og sikringsone frisiktsone i nærområdet. Dette berører ikke eiendommen direkte.

Deler av torget langs jernbanen berøres av hensynssone H760. Følgende er gjeldende for spesialområde H760: Område båndlagt i henhold til reguleringsbestemmelser. Innenfor 15 meter fra nærmeste spormidt skal det tinglyses midlertidighetserklæring på søknadspliktige anlegg etter PBL. Jernbaneverket kan kreve anleggene flyttet eller fjernet ved en eventuell utvidelse av jernbanetraséen.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med Lillestrøm kommune sin kartportal: https://kartutside.lillestrom.kommune.no.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3205/81/2709/16:
20.11.1918 - Dokumentnr: 900086 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om generende virksomhet

Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2709
Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.1955 - Dokumentnr: 105096 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2709
Gjelder denne registerenheten med flere

21.10.1983 - Dokumentnr: 107131 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:1064
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2709
Gjelder denne registerenheten med flere

08.11.2018 - Dokumentnr: 1525255 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:924
Bestemmelse om snøbrøyting/strøing
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2709
Gjelder denne registerenheten med flere

08.11.2018 - Dokumentnr: 1525255 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:924
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2709
Gjelder denne registerenheten med flere

08.11.2018 - Dokumentnr: 1525255 - Bestemmelse om fiber-/data-/telekabel
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:924
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2709
Gjelder denne registerenheten med flere

08.11.2018 - Dokumentnr: 1525255 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:924
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2709
Gjelder denne registerenheten med flere

30.01.2019 - Dokumentnr: 127739 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune
Org.nr: 820 710 592
Bestemmelse om ferdsels- og oppholdsrett for allmennheten
Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2709
Gjelder denne registerenheten med flere

12.03.2019 - Dokumentnr: 298151 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Bane Nor Sf
Org.nr: 917 082 308
Utbygger er gitt en tidsubestemt midlertidig dispensasjon, hva gjelder bebyggelse, anlegg, annen installasjon innenfor 15 meter fra nærmeste spormidt. Midlertidighetserklæringen er gitt i forbindelse med områderegulering for Lillestrøm Øst.
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2709
Gjelder denne registerenheten med flere

23.11.2022 - Dokumentnr: 1332886 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 16
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 85/6329

01.01.2024 - Dokumentnr: 202703 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:2709 Snr:16

25.04.2024 - Dokumentnr: 1365171 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:2

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken

er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 14 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 144 170,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 7. mai 2026

Ansvarlig megler
Marius Enevoldsen, Eiendomsmegler
Tlf. 94845655

Megler
Linnea Marie Andersson, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 48198744

Megler 2
Marius Enevoldsen, Eiendomsmegler
Tlf. 94845655

Meglerforetaket
Nordvik Lillestrøm
Landstads gate 53
2000 LILLESTRØM
Juridisk navn: Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921678592

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Lillestrøm Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Landstads gate 54

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

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Familier med barn

Skoler

Vigernes skole (1-7 kl.)	**13 min**
571 elever, 24 klasser	1.1 km
Volla skole (1-7 kl.)	**18 min**
450 elever, 22 klasser	1.5 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.)	**22 min**
508 elever, 29 klasser	1.9 km
Lillestrøm videregående skole	**10 min**
800 elever, 34 klasser	0.9 km
Skedsmo videregående skole	**20 min**
1000 elever	1.7 km

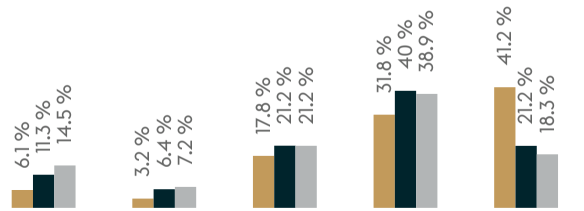
Offentlig transport

Kjerulfs gate	**3 min**
Linje 320, 470, 480, 490	0.2 km
Lillestrøm stasjon	**10 min**
Totalt 10 ulike linjer	0.8 km
Oslo S	**24 min**
Totalt 24 ulike linjer	21.5 km
Oslo Gardermoen	**26 min**

Barnehager

Sølepytten barnehage (1-5 år)	**7 min**
15 barn	0.6 km
Lillestrøm barnehage (1-5 år)	**9 min**
99 barn	0.8 km
Måsan barnehage (1-5 år)	**12 min**
54 barn	1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ole Bulls gate/Alexander...	921	623
Lillestrøm	14 546	7 569
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Lillestrøm videregående	9 min
A.C.Svartstadgt. ballplass	10 min
EVO Lillestrøm	5 min
Sterkere Trening	7 min

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100



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 2025

Landstads gate 54
2000 Lillestrøm

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2022
BRA:	89 m^2
BRA-i:	84 m^2
Rapportdato:	8.4.2026 (Gyldig til 8.4.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	19	1	0	4

Supertakst

GNR: 81 BNR: 2709 SNR: 16

Trond-Robert Wilhelmsen
Tømrermester/Takstmann
Takst øst AS

rw@takstost.no
92035224

Landstads gate 54
2000 Lillestrøm

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/41699

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad - Ventilasjon	Liten luftespalte ved dørterskel.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vannbåren varme	Installasjonene er ikke vurdert av takstmann grunnet manglende kompetanse.
Ventilasjon	Installasjonene er ikke vurdert av takstmann grunnet manglende kompetanse.
Våtrom: Bad/Vaskerom - Fukt	Nyoppført baderom/under 5 år.
Våtrom: Bad - Fukt	Nyoppført baderom/under 5 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
27.3.2026	**8.4.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Fredrik Grefsrud**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Emma Kolloen Lundberg**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Egenerklæringsskjema er fylt ut av eier. Ingen avvik fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring i forhold til egne observasjoner og vurderinger. Datert 04.04.2026.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Trond-Robert Wilhelmsen**	Telefon:	**92035224**
Firma:	**Takst øst AS**	Epost:	**rw@takstost.no**
Tittel:	**Tømrermester/Takstmann**	Adresse:	**Nygardsvegen 8 B, 2008 FJERDINGBY**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Gjensidige**		

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og felles kjeller.
Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG-3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Landstads gate 54, 2000 Lillestrøm**						
Kommunenr:	**3205**	Gårdsnr:	**81**	Bruksnr:	**2709**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**16**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**2022** - Iflg. EDR.						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Hovedbærekonstruksjon i betong/stål. Fasader med stående kledning. Flatt tak tekket med papp/membran. Vinduer og balkongdører med isolerglass og trekarmer. Felles trappegang med betongtrapp. Personheis i oppgang.

Nærhet til jernbane. Støy må derfor påregnes.

Tomtestørrelse: 953.3 m². Iflg. EDR.
Oppgitt areal kan fravike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.
Vei: offentlig. Vann: offentlig. Avløp: offentlig.

Eier opplyser at det medfølger 1 garasjeplass i felles garasjeanlegg i kjelleren. Plass nr. 127. El-bil lader er montert.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
6. etasje	**84**	**84** Romfordeling: Entrè/gang, bad, bad/vaskerom, 3 soverom og stue/kjøkken.	**0**	**0**	**7**
Kjeller	**5**	**0**	**5** Romfordeling: Kjellerbod.	**0**	**0**
Totalt m²	**89**	**84**	**5**	**0**	**7**

Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte areal er det en kjellerbod på 5 m2. Nr. H0604. Boden ble påvist av eier og er tatt med i BRA-e.
Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne bod tilhører sameiets fellesareal, og at boden således ikke eies av den enkelte. Sameiet kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealet kan dermed opphøre.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong antatt utført med støpt dekke, forankret til bygning. Rekkverk i stål/aluminium med glass. Dekke oppforet med tregulv. Størrelse: 6,5 m2.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. TG-1. Manglende mulighet for kontroll av tekking grunnet overdekning av tregulv. TG-IU.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdører med isolerglass og trekarmer. Malt entredør (EI30/44db) med Yale kodelås.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke

Etasjeskille i betong.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Etasjeskiller fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av niveleringsutstyr. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Mindre skjevheter og ujevnheter ble registrert.
Lokalt avvik er målt opp til 3 mm. Totalt avvik er målt opp til 5 mm.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning TG-1

Kjøkkeninnredning med barløsning, malte glatte fronter, laminat benkeplater, oppvaskkum, ventilator, glassplater over benk, integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, stekeovn og induksjon platetopp.

Eier opplyser at ny barløsning ble montert i 2024.

Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk TG-1

Avtrekk fungerte ved enkel test.

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Midlertidig brukstillatelse ble gitt 29.11.2022 iflg. EDR.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Sprinkleranlegg er etablert.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**
Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved sluket/etasjeskille. Ingen negative avvik ble observert/registrert på befaringsdagen. TG-1 gis grunnet alder.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det etablert fordelerskap?	Ja

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved veggjennomføringer. Adkomst til fordelerskap med rør-i-rør system over toalett på bad. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen.
TG-1 gis grunnet alder.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Ja

Oppsummering av elektrisk

Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme	TG-IU
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Ingen negative avvik ble opplyst av eier. Bemerkning: det er ikke etablert gulvvarme i dusjsoner.	

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Servicehistorikk er ukjent. For informasjon må sameiet kontaktes.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ventilasjon	TG-IU
Installasjonene er ikke vurdert av takstmann grunnet manglende kompetanse.	

6.11 Våtrom: Bad/Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv. Vegger med fliser og malte flater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei

Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-1**
Overflater med normal elde og slitasje.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Wedi slukløsning.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**
Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse. Rørføringer til dusjbatteri er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel). TG-1 gis grunnet alder.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Bad/vaskerom med veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin, dusjdører i herdet glass, veggspeil med overliggende belysning, baderomsinnredning med malte fronter og heldekkende servant.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Annen godkjent løsning

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Sanitærutstyr og innredninger med normal elde og slitasje.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk fungerte ved enkel test.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-IU
Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon på utførte arbeider. Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det foreligger dokumentasjon på utførte arbeider.	

6.12 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv. Vegger med fliser og malte flater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-1
Overflater med normal elde og slitasje.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Wedi slukløsning.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse. Rørføringer til dusjbatteri er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel).
TG-1 gis grunnet alder.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Bad med veggmontert toalett, dusjvegg/dør i herdet glass, veggspeil med overliggende belysning, baderomsinnredning med malte fronter og heldekkende servant.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Annen godkjent løsning

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Sanitærutstyr og innredninger med normal elde og slitasje.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Avtrekk fungerte ved enkel test. TG-1. Liten luftespalte ved dørterskel gis TG-2.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Bedre tilluft ved dørterskel for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-IU**

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon på utførte arbeider.
Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det foreligger dokumentasjon på utførte arbeider.

6.13 Gulv

Beskrivelse

Overflater: 1-stavs eikeparkett.

Oppsummering	**TG-1**

Gulvoverflater med normal elde og slitasje.

Bemerkning: glipe mellom parkett og fotlist flere steder.

6.14 Vegger

Beskrivelse

Overflater: malte flater.

Oppsummering	**TG-1**

Overflater med normal elde og slitasje.

6.15 Himling

Beskrivelse

Overflater: malte flater.

Oppsummering	**TG-1**

Overflater med normal elde og slitasje.

6.16 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte innerdører.

Oppsummering TG-1

Innerdører med normal elde og slitasje.

6.17 Belysning

Beskrivelse

Downlights og spotlys.
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.18 Utendørs

Beskrivelse

Utelys.
Utestrøm.
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.19 Annet fast inventar

Beskrivelse

Garderobeinnredning.
Skyvedørsgarderober. 1 dør med speil.

Oppsummering TG-1

Inventar med normal elde og slitasje.

6.20 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Fredrik Grefsrud	9578-5999-4-3075984	2026-04-04 12:52:50
Emma Kolloen Lundberg	9578-5998-4-3675954	2026-04-04 13:05:23

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
4. apr. 2026

Oppdragsnummer
60-0111/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Landstads gate 54, 2000 LILLESTRØM

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Fredrik Grefsrud, Emma Kolloen Lundberg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
19. april 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3428891-3.1
Forsikret i: Protector Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Fukt i kjeller som følge av manglende kondensbeskyttelse på yttervegg. Dette ble utbedret av utbygger.

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du 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/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke utover vanlige reklamasjoner ved nybygg innenfor garantitid.

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 60-0111/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Emma Kolloen Lundberg	**2026-04-04**	**Fredrik Grefsrud**	**2026-04-04**

Identifikasjon

Emma Kolloen Lundberg

Identifikasjon

Fredrik Grefsrud

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Landstads gate 54, 2000 LILLESTRØM**	
Dato for energimerking **08.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-267468**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300727451**
Gårdsnummer **81**	Bruksnummer **2709**
Seksjonsnummer **16**	Bruksenhetsnummer **H0604**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2022**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **84,5 m²**	Oppvarmet bruksareal **84,5 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **90,92 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **96,28 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **8 839 kWh**



Landstads gate 54, 2000 LILLESTRØM

Detaljering

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



Landstads gate 54, 2000 LILLESTRØM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

VEDTEKTER FOR
SAMEIET T4 LUX

Sist endret etter ordinært årsmøte avholdt 27.05.2025.

§ 1
Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet T4 LUX (heretter kalt Sameiet).

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 81, bnr. 2709 i Lillestrøm kommune med fellesanlegg av enhver art. Eiendommens adresser er Landstads gate 54, 56, 58 og 60 i Lillestrøm.

Sameiet består av 96 selveierseksjoner fordelt på 47 boligseksjoner og 49 næringsseksjoner i henhold til opprinnelig seksjoneringssøknad tinglyst den 23. november 2022. Senere reseksjonering kan ha endret denne sammensetningen. Vedtektene vil bli oppdatert i sin helhet på dette punkt når reseksjoneringer er ferdig.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bygningen, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter balkong til boligseksjoner og uteplass til næringsseksjon 1. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Sameiebrøkene er fastsatt ut ifra bruksarealene i seksjonenes hoveddel.

Sameiets formål skal være drift og forvaltning av Eiendommen til sameiernes beste. Vedtektene skal regulere bruk, drift og vedlikehold av Eiendommen samt kostnadsfordeling innad i Sameiet. Næringsdelen og boligdelen skal i størst mulig grad kunne opptre uavhengig av hverandre og holdes økonomisk adskilt så langt det er praktisk mulig.

Sameiet er en del av Velforeningen Strøkstorget Syd (heretter kalt Velforeningen) som har til formål å sørge for et enhetlig uttrykk i Dovrekvartalet og Strøkstorget, samt å regulere, forvalte og disponere fellesfunksjoner mellom Sameiet og øvrige medlemmer i Velforeningen som definert i § 2. Nærmere regulering for bruken av disse arealene og fellesfunksjonene fastsettes av Velforeningen.

§ 2
Organisering av Sameiet og råderett

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

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet med eventuelle tilleggsdeler og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

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

I næringsseksjonene kan det drives utadrettet næringsvirksomhet, også om det medfører noe lukt og støy. Næringsseksjonene har rett til å skilte sin virksomhet med profilering i vinduer og på fasader. Næringsseksjonen i plan 1 har rett til å disponere utomhus torgareal utenfor sine fasader med til servering og lignende.

2.1 Organisering av felles anlegg og uteområder:
Sameiet er ett av flere sameier og borettslag i Lillestrøm Øst område A som består av følgende enheter på hver sin matrikkel:

ENHET	FORKORTELSE/BYGG	GBNR
Sameiet D1 og D2 (inkludert Dovrekvartalet BRL)	D1 og D2	81/2706 og 81/2705
Sameiet Tower 1	D3	81/2704
Sameiet Studio Lillestrøm	D4	81/2703
Dovrekvartalet BRL 2	D5	81/2707
Sameiet K-Tre	K-Tre	81/930
Sameiet T2 (alt. BRL)	T2	81/384
Sameiet T3 Sville	T3	81/2708
Sameiet T4 Lux	T4	81/2709
Sameiet Dovrekvartalet P-hus	P-hus	81/2702

Nevnte enheter benevnes videre som «**Lillestrøm Øst Enhetene**».

Felles uteområder rundt og mellom D1-D5 og T3 er organisert i et realsameie på gbnr 81/1064 som benevnes «**Dovrekvartalet**» og eies forholdsmessig av D1-5 og T3 i fellesskap.

Uteområdet mellom Dovrekvartalet og T4 samt Landstads gate mellom jernbanen og Kjerulfs gate er organisert i et realsameie på gbnr [•under fradeling] som benevnes «**Strøkstorget Syd**» og eies forholdsmessig i fellesskap av Lillestrøm Øst Enhetene.

Driften av Dovrekvartalet og Strøkstorget SYD er organisert gjennom Velforeningen Strøkstorget Syd (**Velforeningen**). Sameiet plikter å være medlem av Velforeningen. Et av styremedlemmene i Sameiet har rett til å representere Sameiet i Velforeningens styre.

Sameiet eier felles oppholdsrom og bodanlegg i P-huset seksjon nr. 9, 16, 21, 22, 24 og 25 som disponeres og vedlikeholdes av boligseksjonene i Sameiet, jf. § 3.2.

Sameiet eier en forholdsmessig andel av tekniske rom og anlegg (trafo, hovedtavle, fjernvarmesentral, sprinklersentral mv.) i P-huset seksjon nr. 6 og tilleggsdel til seksjon nr. 5, og dekker sin forholdsmessige andel av felleskostnadene på anleggene.

Parkeringsplasser er organisert i Sameiet Dovrekvartalet P-hus, og er ikke en del av Sameiet T4 LUX. Seksjonseiere som disponerer parkeringsplass, vil bli fakturert en andel av kostnader til drift og vedlikehold av p-huset direkte fra Sameiet Dovrekvartalet P-hus, eller fra Sameiet T4 Lux.

2.2 Rettigheter:
Sameiet har rett til adkomst til egen heis og trapp via parkeringsanlegget i Dovrekvartalet P-hus og utendørs fra Dovrekvartalet og Strøkstorget.

T2 og andre bygg/enheter som er/blir oppført i kvartal 29, 30, 31A og 31B har rett til å koble seg på felles tekniske anlegg i P-huset seksjon nr. 6 og tilleggsdel T5 til seksjon nr. 5, mot å betale en forholdsmessig andel av felleskostnadene på de tekniske anleggene.

Boligseksjonene har enerett til fellesarealer som kun tjener boligseksjonene, dvs. rømningstrapp for boligseksjonene, foajé (*), trappesjakt fra plan 2 og oppover samt felles takterrasse for boligene. Enerettsareal gir sameierne enerett til bruk og ansvar for drift, vedlikehold og fornyelser av det fellesarealet som eneretten knytter seg til. Felleskostnader knyttet til enerettsarealer dekkes av sameierne som har eneretten, jf. §3. Boligseksjonene har følgelig ansvar for alt vedlikehold på av dekket og membran på taket.

(*) Utbygger rett til å benytte foajéen til reklame og informasjonssenter for salg av boliger i T3 Sville og T4 Lux til alle boliger er solgt.

Næringsseksjonene har rett til å ha skilt/profilering på sameiets fasade og benytte utomhusarealer utenfor sine fasader på Strøkstorget til servering og annet som naturlig hører til næringsvirksomheten.

§ 3
Felleskostnader og fellesinntekter

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke, herunder drift og vedlikehold utomhusarealer på egen grunn og utomhusarealer og tekniske anlegg som Sameiet eier og drifter i sameie med andre enheter i Dovrekvartalet og Strøkstorget Syd.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av Sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseierne for deres andel av felles forpliktelser.

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp basert på årlig budsjetter som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Styret kan beslutte å foreta ekstraordinær innkalling av felleskostnader, dersom særlige forhold tilsier det.

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier etter sin sameiebrøk. Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene etter sameierbrøk med mindre annet følger eller av det system som er angitt i pkt. 3.1 t.o.m. 3.10 nedenfor. Fordelingen baseres dels etter eierbrøk, dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene og dels etter faktisk forbruk, dog skal vedlikehold av bærende konstruksjoner alltid fordeles etter sameiebrøk.

Boligseksjonene og næringsseksjonene skal i størst mulig holdes økonomisk adskilt på hver sine avdelinger i sameieregnskapet, i tråd med de prinsipper for fordeling av felleskostnadene som fremgår nedenfor, og på en slik måte at næringsseksjonene sikres momsfradrag for inngående merverdiavgift på sin andel av felleskostnadene, jf. styrets ansvar i § 13.

3.1 Følgende kostnadselementer skal føres på egen avdeling og dekkes av næringsseksjonene i henhold til eierbrøk:

a) Vedlikehold og drift av tekniske anlegg i lager og avfallsrom i P-huset seksjon 10.
b) Vakt og alarmtjenester tilhørende næringsseksjonene.
c) Håndtering av avfall tilhørende næringsseksjonene.
d) Fasader i plan 1 som kun tjener næringsseksjonene.
e) Vedlikehold av dører, vinduer og balkonger i plan 3 – 14 som kun tjener næringsseksjoner disponert til leilighetshotell, herunder takterrassen i plan 15
f) Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader som kun berører næringsseksjonene og som næringsseksjonene naturlig skal bære.

3.2 Følgende kostnadselementer skal føres på egen avdeling/prosjekt og dekkes av boligseksjonene i henhold til eierbrøk:

a) Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som kun betjener boligseksjonene, herunder boder i P-huset seksjon 21, 24 og 25.
b) Vakt og alarmtjenester tilhørende boligseksjonene.
c) Håndtering av alt avfall tilhørende boligseksjonene. Kostnaden belastes Sameiet i form av forholdsmessig andel av felleskostnader i Velforeningen som drifter og vedlikeholder avfallssugeanlegg plassert i Dovrekvartalet P-hus.
g) Drift- og vedlikehold av fellesareal som kun tjener boligseksjonene, herunder alle arealer som boligseksjonene har enerett til, jf. pkt. 2.2.
h) Vedlikehold av dører, vinduer, balkonger og fasader i plan 3 – 14 som kun tjener boligseksjonene.
d) Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader som berører boligseksjonene og som seksjonene naturlig skal bære.

3.3 Følgende kostnadselementer fordeles likt mellom seksjonseierne:

a) Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader, herunder kostnader til telefon, kontordata, trykksaker, porto, bank-/kortgebyr, møtevirksomhet, kurs og gaver. Næringsseksjoner for leilighetshotell regnes som en enhet såfremt de har en felles eier og mottar samlefaktura.
b) Honorar til tillitsvalgte.
c) Kabel-TV, bredbånd, filterskift i boligseksjonene.

3.6 Annen fordeling

a) Kostnader som bare én eller noen seksjoner har nytte av eller forbruker, fordeles forholdsmessig etter sameiebrøken på de(n) som forbruker eller har nytte av tiltaket, alternativt kan slike kostnader likedeles eller skjevdeles ut fra nytten.
b) For dekning av utgifter til drift og vedlikehold av parkeringsplasser, adkomst og nedkjøring til parkeringsplasser vises det til vedtektene for Sameiet Dovrekvartalet P-hus. Se § 20 for særskilt om parkeringsplasser.

3.7 Fordeling av fellesinntekter

Inntekter som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

3.8 Sameiets panterett

Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jfr. Eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

3.9 Seksjonseiers ansvar utad

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

3.10 Sameiets andel av felleskostnader i Velforeningen

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

Sameiets andel av Velforeningens kostnader dekkes inn via felleskostnadene i Sameiet, men det kan legges opp til at næringsseksjonene blir fakturert direkte for å sikre at de får mva -fradrag på sin andel.

§ 4
Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

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

Vedlikeholdsplikten følger Eierseksjonsloven § 32. Seksjonseieren er ansvarlig for innvendig vedlikehold, inkludert rør, ledning, sikringsskap fra første hovedsikring eller inntakssikring, samt inventar og utstyr innenfor seksjonens grenser.

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

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

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

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

§ 5
Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner.

§6
Registrering av seksjonseiere og leietakere, utleie og erverv av seksjoner

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

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende, jfr. eierseksjonsloven § 24.

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

§ 7
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder pluss to til fire styremedlemmer og inntil to varamedlemmer. Seksjon nr. 1 (næring) og seksjoner tilhørende leilighetshotellet har hver for seg rett til en representant i styret. Næringsseksjonene utpeker selv sine styremedlemmer. Styret velges av årsmøtet for to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

Utbygger har rett til en representant i styret frem til alle leiligheter er solgt.

§ 8
Styrets kompetanse

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

Minst ett av styrets medlemmer skal være Sameiets representant i styret i Velforeningen. Så lenge området er under utbygging skal utbygger ha en representant i styret. Styret samlet utgjør Sameiets representanter på årsmøtet i Velforeningen, og styremedlemmene plikter å møte personlig eller ved vara.

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

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

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, er lederens stemme avgjørende.

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

§ 9
Årsmøtet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet. Styret påser at ordinært årsmøte holdes hvert år innen 30. juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet, jf. Eierseksjonsloven § 42. Innkalling til ordinært årsmøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel, innkalling til ekstraordinært årsmøte skal skje med minimum tre dagers varsel. Innkallingen skal være skriftlig. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller

vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 10
Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

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

§ 11
Møteledelse og avstemning

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

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. I årsmøtet har hver seksjon én stemme og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

For vedtak som krever to tredjedel av de avgitte stemmene gjelder bestemmelsene i Eierseksjonsloven § 49 og § 50. Innstilling eller samtykke til utmelding av Velforeningen, eller oppløsning av denne, krever to tredjedels flertall av avgitte stemmer.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av sameiets eiendom, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av Sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere. Salg av næringsseksjonene samlet, eller enkeltvis, omfattes ikke av denne bestemmelsen.

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

§ 12
Om årsmøtet

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

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

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

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

§ 13
Revisjon, regnskap og forretningsførsel

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, herunder slik at næringsseksjonene sikres momsfradrag for inngående merverdiavgift på sin andel av felleskostnadene i henhold til vedtektenes § 3.

Sameiet skal ha forretningsfører med autorisert regnskapsfører.

§ 14
Mislighold

Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine plikter, gjelder bestemmelsene i Eierseksjonsloven § 38.

§ 15
Fravikelse

Reglene for fravikelse følger Eierseksjonslovens § 39.

§ 16
Erstatning

§ 16 gjelder uansett om en skade er oppstått på fellesareal eller i en bruksenhet.

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

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

§ 17
Bygningsmessige arbeider og installasjoner

Bygningsmessige endringer og installasjoner, både utvendige og innvendige, er ikke tillatt uten skriftlig samtykke fra styret. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenhetene hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseierne. Seksjonseierne skal gi adgang til sine bruksenheter for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene. Seksjonseiere med terrasser på plan 1 skal gi fri adkomst for periodisk stell av eventuelle felles hekkebeplantning mellom terrassene og mellom terrassene og fellesareal.

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

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

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

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

Næringsseksjonene har rett til å sette opp skilt, plakater mv. på Sameiets eiendom for egen regning, forutsatt at slike ikke er sjenerende eller på annen måte forringer eiendommens uttrykk. Styret kan pålegge næringsseksjonene å fjerne skilt og plakater som ikke lenger er i bruk, eller som strider mot begrensningen i dette avsnitt første setning.

Deler av Sameiets fellesarealer ved inngangsdører, heis og utomhusarealer i Strøkstorget/Dovrekvartalet skal ha kamera-overvåkning for å øke sikkerheten i bygget og forbygge kriminalitet i området. Overvåkning skal skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

§ 18
Endringer av vedtektene

Endringer av Sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. § 3, § 4, § 17 og § 20 kan kun endres ved enstemmighet.

§ 19
Habilitetsregler for årsmøtet og styret

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

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

§ 20
Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal og parkeringsplasser

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

Parkeringsanlegget er organisert på eget gårds- og bruksnummer gjennom Sameiet Dovrekvartalet P-hus, og er ikke en del av Sameiet.

§ 21
Forholdet til lov om eierseksjoner

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

* * *

Sameiet Dovrekvartalet P-hus

SKJEMA

for melding om eierskifte av bruksrett til parkeringsplass

(meldes til styret i T4 Lux og forretningsfører på e-post:

sameiet4lux@borimail.no

eierskifte@bori.no)

	SELGER	KJØPER
Navn:		
Adresse:		
Seksjons nr. / andels nr.		
Epost adresse (som er/skal registreres på brukerprofil i Onepark /Autopay.io) *)		
Telefon / Mobil nr:		
Parkeringsplan: plan 0 = gateplan plan U1 = kjellerplan		
P-plass nr.:		
Dato for overdragelse:		

*) Det kan kun være en administrator (epost) på brukerprofilen i Autopay.io.

Sted / dato :_____

Selger

_____
(signatur)

Kjøper

_____
(signatur)

5281 SAMEIE T4 LUX

Protokoll for ordinært årsmøte 27.05.2025

Sted: LUX Tak, Landstads gate 60
70 av 96 mulige stemmegivere var representert.
14 deltok fysisk, 56 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

Konstituering av årsmøte i henhold til vedtaksforslag

Styrets forslag - Vedtatt med 70 stemmer

> "Eiendomsforvalter Sølve Brekke velges til møteleder. Styreleder Paal Hagene signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 70

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets årsmelding er vedlagt til årsmøteforsamlingens gjennomgang.
Sameiets vedtekter er og vedlagt til referanse.

Styrets forslag - Vedtatt med 70 stemmer

> "Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 70

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 2 265 628 (mot budsjett 3 390 755)
Utgifter: 1 896 357 (mot budsjett 1 404 400)

Resultat: 370 220 (mot budsjett 89 998)

Differansene mellom regnskapet og budsjettet kommer av at det kom færre kostnader i løpet av året, samt endringer i hvordan forbruk på vann/avløp og energi blir fakturert. Ettersom forbruk på energi og vann/avløp blir direktefakturert til seksjonseier etter avregning, kommer de største differansene mellom regnskapet og budsjettet, både på inntekter og kostnader, av at dette ikke ble hensyntatt i budsjettet for 2024.

Resultatet fordelt per avdeling er:
Bolig: Positivt resultat pr 31.12.2024 på kr. 129 540
Hotell: Positivt resultat pr 31.12.2024 på kr. 208 021
Garasje: Positivt resultat pr 31.12.2024 på kr. 32 659

Styrets forslag - Vedtatt med 70 stemmer

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 70

Sak 4: Styrehonorar

Forslag godtgjørelse til tillitsvalgte for perioden 2024/2025 er etter vedtatt budsjett.
Andre forslag kan fremstilles under årsmøtet.

Styrehonorar - Vedtatt med 67 stemmer

"Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 185.000"

Mot: 2 stemmer

Totalt antall stemmer: 69
Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Orienteringssak

Denne saken er kun til orientering og skal ikke stemmes over.
Etter dialog mellom styret og forslagstiller er det kommet til enighet å trekke noen av de innkomne forslagene som er i vedlagt oversikt over innkommede saker.

De forslagene som er trukket tilbake er forslag 6, 8 og 9.

Vedlagt ligger oversikt over innkomne forslag.

Sak 5: Forslag til oppheving av § 18 Endringer av vedtektene - Oppheving av særkrav til enstemmighet - Forslag ikke vedtatt

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller.

Lagt frem av AK- Holding AS v/Per Øyvind Iversen. Forslag 1 i vedlagt liste.

Det er kommet inn forslag om oppheving av § 18 i vedtektene med grunnlag i at denne paragrafen ble vedtatt før det første årsmøte, uten at sameierne (de første kjøperne av boligseksjonene) fikk en reell mulighet til medvirkning.
Dette svekker sameiets demokratiske styringsstruktur, og ved å fjerne § 18, vil sameiet istedet følge Eierseksjonsloven § 49, som allerede regulerer vedtektsendringer på en balansert måte.
Å fjerne § 18 betyr at § 3, 4, 17 og 20 kun krever 2/3 flertall.

Dagens tekst § 18:
"Endringer av Sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av avgitte stemmer. § 3, § 4, § 17 og § 20 kan kun endres ved enstemmighet."

Mot - 56 stemmer

Forslaget godkjennes ikke

Innsenders forslag - 14 stemmer

"Forslaget blir godkjent og § 18 fjernes fra vedtektene. Vedtektenes paragrafer etter § 18 oppdateres som et følge av godkjent vedtak"

Totalt antall stemmer: 70

Sak 6: Forslag om endring av vedtekter § 1 Navn, forretningskontor og formål, tredje avsnitt

Lagt frem av AK- Holding AS v/Per Øyvind Iversen. Forslag 2 i vedlagt liste.

Det er kommet inn et forslag om å endre § 1 i vedtektene for å både sikre at vedtektene reflekterer hvordan sameiet er per dags dato. Forslaget er for å sikre at vedtektene inneholder korrekt tinglysningsdato, samtidig som den oppdaterer fordelingen av bolig- og næringsseksjoner i tråd med årsmøtevedtaket 17. oktober 2024, hvor seksjon nr. 93 og 95 ble

omgjort fra næring til bolig.
Det er også vedtatt at ytterligere 15 næringsseksjoner i fremtiden kan endre bruksformål fra næring til bolig, noe som kan påvirke fordelingen ytterlige.

Forslagstiller foreslår å endre dagens tekst fra:
" Sameiet består av 96 selveierseksjoner fordelt på 47 boligsseksjoner og 49 næringsseksjoner i henhold til seksjoneringssøknad tinglyst den [•]."

til:
"Sameiet består av 96 selveierseksjoner fordelt på 49 boligseksjoner og 47 næringsseksjoner i henhold til seksjoneringssøknad tinglyst den 23. november 2022."

Styret ser behovet for å oppdatere denne teksten, og ønkser å fremme et alternativ til forslagstillers forslag.
Ettersom reseksjonering av de 15 seksjonene allerede er i gang, ønkser styret å endre dagens tekst slik at den inkluderer korrekt tinglysningsdato, og oppgir opprinnelig fordeling ved tinglysningsdato samtidig som den gir forbehold om endringer ved denne i fremtiden. Dette kommer av å unngå oppdatere teksten regelmessig når de planlagte seksjonene er reseksjonert, slik at det er kun behov for å oppdatere den når disse er har blitt reseksjonert.

Styrets forslag til ny tekst:
"Sameiet består av 96 selveierseksjoner fordelt på 47 boligseksjoner og 49 næringsseksjoner i henhold til opprinnelig seksjoneringssøknad tinglyst den 23. november 2022. Senere reseksjonering kan ha endret denne sammensetningen. Vedtektene vil bli oppdatert i sin helhet på dette punkt når reseksjoneringer er ferdig."

Denne teksten ivaretar sikringen av korrekte opplysnigner om sameiet, samtidig som at teksten gir forbehold om endringer i seksjonenes formål. Så snart alle planlagte reseksjoneringer er ferdigstilte vil det bli aktuelt å oppdatere teksten på nytt for å reflektere disse endringene.

Styrets forslag - Vedtatt med 69 stemmer

"Vedtektene § 1 tredje avsnitt oppdateres etter styrets forslag"

Forslagstillers forslag - 1 stemme

"Vedtektene § 1 tredje avsnitt oppdateres etter innsendt forslag"

Mot: 0 stemmer

Forslaget godkjennes ikke

Totalt antall stemmer: 70

Sak 7: Forslag til endring av vedtekter § 2, punkt 2.2 Rettigheter, sjette avsnitt - Forslag ikke vedtatt

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller.

Lagt frem av AK- Holding AS v/Per Øyvind Iversen. Forslag 3 i vedlagt liste.

Det kommet inn forslag om å endre sjette avsnitt i vedtektene § 2, 2.2 Rettigheter, for å sikre at reklame og skilting ikke forringer byggets estetikk eller skaper visuell forurensing og hindrer at næringsseksjoner gis urimelige privilegier uten hensyn til resten av sameiet, samt at kommunale skiltplaner og årsmøtets vedtak skal sikre en enhetlig og balansert profilering av virksomheter i bygget.

Forslagsstiller foreslår å endre teksten fra:

"Næringsseksjonene har rett til å skilte sin virksomhet med profiering i vinduer og på fasader."

til:

"Næringsseksjonene har rett til å skilte sin virksomhet med profiering i vinduer og på fasader, i samsvar med kommunale skiltplaner og estetiske retningslinjer vedtatt av årsmøtet. Slike tiltak må være godkjent av styret og kan ikke være sjenerende eller forringe eiendommens uttrykk."

Mot - 56 stemmer

Forslaget godkjennes ikke

Forslagstillers forslag - 13 stemmer

"Forslaget godkjennes og vedtektene § 2, 2.2 Rettigheter sjette avsnitt endres etter forslaget"

Totalt antall stemmer: 69
Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 8: Forslag til endring av vedtekter § 2, punkt 2.2 Rettigheter, tredje avsnitt - Forslag ikke vedtatt

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller.

Lagt frem av AK- Holding AS v/Per Øyvind Iversen. Forslag 4 i vedlagt liste.

Det foreligger et eget vedlegg hvor alle innkomne saker er oppgitt, hvor forslagene fra vedlegget er referert i innkallingen.

Det kommet inn forslag om å endre tredje avsnitt i vedtektene § 2 2.2 Rettigheter, for å tydeliggjøre i vedtektene forholdet mellom boligseksjonene og "Apartments" angående tilknyttede fellesareal de deler.

Forslagsstiller foreslår å endre teksten fra:

"Boligseksjonene har enerett til fellesarealer som kun tjener boligseksjonene, dvs. rømningstrapp for boligseksjonene, foajé (*), trappesjakt fra plan 2 og oppover samt felles takterrasse for boligene."

til:

"Boligseksjonene og næringsseksjoner for leilighetshotell (apartments) har enerett til fellesarealer som kun tjener disse enhetene, dvs. rømningstrapp, foajé (*), trappesjakt fra plan 2 og oppover samt felles takterrasse for boligene og apartments."

Mot - 68 stemmer

Forslaget godkjennes ikke

Forslagstillers forslag - 2 stemmer

"Forslaget godkjennes og vedtektene § 2, punkt 2.2 tredje avsnitt endres etter forslaget"

Totalt antall stemmer: 70

Sak 9: Forslag om endring av vedtekter § 3 Felleskostnader og fellesinntekter, femte avsnitt - Forslag ikke vedtatt

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller.

Lagt frem av AK- Holding AS v/Per Øyvind Iversen. Forslag 5 i vedlagt liste.

Det er kommet inn forslag om å slette femte avsnitt i § 3, med grunnlag i at sameiet ikke er momspliktig og begrunner at dette er en bestemmelse som ikke naturlig hører hjemme i vedtektene. De påpeker at næringsseksjoene er selv ansvarlige for å ivareta sitt eget MVA-fradrag etter lover og regler, samt prinsippet om økonomisk adskillelse mellom bolig- og næringsseksjoner er allerede omtalt i § 1, og trenger ikke å gjentas i § 3.

Dersom styret mener at denne bestemmelsen likevel skal beholdes, bes de redegjøre for:
1. Hvorfor dette må regulerer i vedtektene, når det allerede følger av gjeldene regnskapsprinsipper.
2. Hvordan denne bestemmelsen påvirker fordelingen av felleskostnader mellom boligseksjoner og næringsseksjoner.
3. Hvorfor sameiet skal ha en bestemmelse knyttet til MVA-fradrag nær sameiet selv ikke er MVA-pliktig.

Forslagstiller foreslår at følgende tekst slettes fra vedtektene:

"Boligseksjonene og næringsseksjonene skal i størst mulig grad holdes økonomisk adskilt på hver sine avdelinger i sameieregnskapet, i tråd med de prinsipper for fordeling av felleskostnadene som fremgår nedenfor, og på en slik måte at næringsseksjonene sikres momsfradrag for inngående merverdiavgift på sin andel av felleskostnadene, jf. styrets ansvar i § 13."

Forslagstillers forslag - 9 stemmer

"Forslaget godkjennes og § 3 femte avsnitt slettes fra sameiets vedtekter"

Mot: 60 stemmer

Forslaget godkjennes ikke

Totalt antall stemmer: 69
Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 10: Forslag om endring av vedtekter § 4 Seksjonseierens

vedlikeholdsplikt, andre avsnitt

Lagt frem av AK- Holding AS v/Per Øyvind Iversen. Forslag 7 i vedlagt liste.

Det kommet forslag om å endre på vedtekten § 4 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt andre avsnitt, der forslagstiller bemerker at Eierseksjonslovens paragraf § 32 allerede regulerer dette, så det unødvendig å gjenta detaljene i vedtektene, at det fjerner uklarhet og reduserer risiko for at vedtektene kommer i konflikt med lovverket, samt sikrer at sameiet alltid er i tråd med lovvendringer uten at vedtektene må justeres manuelt.

Forslagstiller foreslår å endre dagens tekst fra:

"Innvendig vedlikehold påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. Dette omfatter slikt som vinduer, ytterdører, rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring, inventar, utstyr inkludert vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, varmekabler, membran, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer."

til:

"Vedlikeholdsplikten følger Eierseksjonsloven § 32. Seksjonseieren er ansvarlig for innvendig vedlikehold, inkludert rør, ledninger, sikringsskap fra første hovedsikring eller inntakssikring, samt inventar og utstyr innenfor seksjonens grenser."

Forslagstillers forslag - Vedtatt med 70 stemmer

"Forslaget godkjennes og vedtektene § 4 andre avsnitt endres etter forslaget"

Mot: 0 stemmer

Forslaget godkjennes ikke

Totalt antall stemmer: 70

Sak 11: Forslag til endring av vedtekter § 9 Årsmøtet, andre setning

Lagt frem av AK- Holding AS v/Per Øyvind Iversen. Forslag 10 i vedlagt liste.

Det kommet inn forslag om å endre andre setning i vedtektene § 9 Årsmøtet, med formål å tilpasse teksten i vedtektene slik at dette er identisk med lovteksten ført i eierseksjonsloven, jf. eiersl § 42.

Forslagsstiller foreslår å endre teksten fra:

"Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når seksjonseier(e) som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet."

til:

"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, jf. Eierseksjonsloven § 42."

Forslagstillers forslag - Vedtatt med 70 stemmer

"Forslaget godkjennes og vedtektene § 9 andre setning endres etter forslaget"

Mot: 0 stemmer

Forslaget godkjennes ikke

Totalt antall stemmer: 70

Sak 12: Forslag om endring av § 11 Møteledelse og avstemning, tredje avsnitt

Lagt frem av AK- Holding AS v/Per Øyvind Iversen. Forslag 11 i vedlagt liste.

Forslagstiller foreslår å endre på vedtektenes § 11 tredje avsnitt, med begrunnelse i at Eierseksjonslovens § 49 regulerer allerede hvilke vedtak som krever kvalifisert flertall, unngår at vedtektene inneholder utdaterte eller motstridende bestemmelser hvis loven endres, samt forenkler vedtektene og gjør det enkelre å forholde seg til lovverket.

Forslagstiller foreslår å endre dagens tekst fra:

"For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flrtall av de avgitte stemmer for vedtak om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

c) samtykke til endring av formål for en eller flre bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
d) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 10 prosent av de årlige felleskostnadene,
e) innstilling eller samtykke til utmelding av Velforeningen, eller oppløsning av denne,
f) endring av vedtektene."

til:

"For vedtak som krever kvalifiert flrtall gjelder bestemmelsene i Eierseksjonsloven § 49."

Styrets forslag til ny tekst:
Styret ønsker å fremme et alternativt forslag til det forslagstiller har kommet med, grunnet et par årsaker.
Den første årsaken er at forslagstillers forslag kun dekker punkt a) til c), ettersom dette er direkte fra eierseksjonsloven, og dekker ikke da de andre punktene. Punkt d) kommer direkte fra Eierseksjonsloven § 50 og forslagstillers forslag vil da ikke inkludere denne.
Den andre kommer av at punkt e) spesifikt for Sameiet T4 Lux sitt medlemskap i Velforeningen Strøkstorget Syd, og er da ikke dekket i eierseksjonsloven.
Derav forslår styret at dagens tekst endres til:

"For vedtak som krever to tredjedel av de avgitte stemmene gjelder bestemmelsene i Eierseksjonsloven § 49 og § 50. Instilling eller samtykke til utmelding av Velforeningen, eller oppløsning av denne, krever to tredjedels flertall av avgitte stemmer."

Etter dialog mellom styret og forslagstiller er det kommet til enighet om at foreslått tekst er etter styrets forslag.

Styrets forslag - Vedtatt med 70 stemmer

"Vedtektene § 11 tredje avsnitt oppdateres etter foreslått tekst

Mot: 0 stemmer

Forslaget godkjennes ikke

Totalt antall stemmer: 70

Sak 13: Forslag til endring av vedtekter § 14 Mislighold

Lagt frem av AK- Holding AS v/Per Øyvind Iversen. Forslag 12 i vedlagt liste.

Det kommet inn forslag om å endre vedtektene § 14 Mislighold med grunnlag i å forenkle vedtektene, samtidig som det reduserer risikoen med at vedtektene innholder utdaterte bestemmelser ved endring av eierseksjonsloven.

Forslagsstiller foreslår å endre teksten fra:

"Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38.

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

til:

"Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine plikter, gjelder bestemmelsene i Eierseksjonsloven § 38."

Forslagstillers forslag - Vedtatt med 70 stemmer

"Forslaget godkjennes og vedtektene § 14 endres etter forslaget"

Mot: 0 stemmer

Forslaget godkjennes ikke

Totalt antall stemmer: 70

Sak 14: Forslag til endring av vedtekter § 15 Fravikelse

Lagt frem av AK- Holding AS v/Per Øyvind Iversen. Forslag 13 i vedlagt liste.

Det kommet inn forslag om å endre vedtektene § 14 Fravikelse med grunnlag i å forenkle vedtektene ettersom eierseksjonsloven regulerer de vilkår som må oppfylles, samtidig som det reduserer risikoen for motstridelse ved at vedtektene innholder utdaterte bestemmelser ved endring av eierseksjonsloven.

Forslagsstiller foreslår å endre teksten fra:

"Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan Sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39."

til:

"Reglene for fravikelse følger Eierseksjonslovens § 39."

Forslagstillers forslag - Vedtatt med 70 stemmer

"Forslaget godkjennes og vedtektene § 15 endres etter forslaget"

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 70

Sak 15: Forslag om redaksjonell endring i vedtektene § 16 Erstatning, første setning

Lagt frem av AK- Holding AS v/Per Øyvind Iversen. Forslag 14 i vedlagt liste.

Det er innkommet et forslag om redaksjonell endring av vedtektene § 16 Erstatning, første setning. Forslagstiller ønsker at denne endringer blir godkjent for å sikre at henvisning til vedtekten er korrekt, og samsvarer med resten av vedtektene.
Per dags dato referer vedtekten til "Punkt 16" i stedet for "§ 16".

Forslagsstiller foreslår å endre første setning i § 16 fra:

"Punkt 16 gjelder uansett om en skade er oppstått på fellesareal eller i en bruksenhet."

til:

"§ 16 gjelder uansett om en skade er oppstått på fellesareal eller i en bruksenhet."

Forslagstillers forslag - Vedtatt med 70 stemmer

"Forslaget godkjennes og vedtektene § 16, første setning endres etter forslaget"

Mot: 0 stemmer

Forslaget godkjennes ikke

Totalt antall stemmer: 70

Sak 16: Personvalg

Valg av tillitsvalgte til å sitte i styret til Sameiet T4 Lux.

Følgende posisjoner er på valg.
Tre posisjoner som styremedlem er på valg.
To posisjoner som varamedlem er på valg.
Grunnet unngåelse av eventuell totalt skift i styrets sammensetning i fremtiden, er den ene posisjonen som styremedlem satt som ett år.

Grunnet flytting er styremedlem Ole Kristian svendsen sitt verv på valg.
Tommy Myhre og Justinas Ranonis har meldt sin interesse i sitte i styret.
Det er mulig å stille til valg direkte under årsmøtet.

Styreleder (2 år)

Paal Clemet Wenger Hagene (Valgt tidligere)

Styremedlem (2 år) (2 posisjoner)

Justinas Ranonis	1. valg
Fredrik Grefsrud	2. valg

Totalt antall stemmer: 69

Styremedlem (1 år) (2 posisjoner)

Daniel Almankaas Guerreiro	1. valg
Tommy Myhre	2. valg

Totalt antall stemmer: 69

Varamedlem (1 år) (2 posisjoner)

Emma Kolloen Lundberg	1. valg
Per Berg Olsen	2. valg

Totalt antall stemmer: 69

Ordinært årsmøte 27.05.2025 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Brekke, Sølve A Munk	**2025-05-27**	**Hagene, Paal Clemet Wenger**	**2025-05-27**

Identifikasjon

bankID Brekke, Sølve A Munk

Identifikasjon

bankID Hagene, Paal Clemet Wenger

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

Innkalling til ordinært årsmøte 27.05.2025 for 5281 SAMEIE T4 LUX.

Møtested: LUX Tak, Landstads gate 60
Tid: kl. 18:00

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

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

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

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.
Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsrapport
Sak 3: Regnskap
Sak 4: Styrehonorar
Orienteringssak
Sak 5: Forslag til oppheving av § 18 Endringer av vedtektene - Oppheving av særkrav til enstemmighet
Sak 6: Forslag om endring av vedtekter § 1 Navn, forretningskontor og formål, tredje avsnitt
Sak 7: Forslag til endring av vedtekter § 2, punkt 2.2 Rettigheter, sjette avsnitt
Sak 8: Forslag til endring av vedtekter § 2, punkt 2.2 Rettigheter, tredje avsnitt
Sak 9: Forslag om endring av vedtekter § 3 Felleskostnader og fellesinntekter, femte avsnitt
Sak 10: Forslag om endring av vedtekter § 4 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt, andre avsnitt
Sak 11: Forslag til endring av vedtekter § 9 Årsmøtet, andre setning
Sak 12: Forslag om endring av § 11 Møteledelse og avstemning, tredje avsnitt

Sak 13: Forslag til endring av vedtekter § 14 Mislighold
Sak 14: Forslag til endring av vedtekter § 15 Fravikelse
Sak 15: Forslag om redaksjonell endring i vedtektene § 16 Erstatning, første setning
Sak 16: Personvalg

Sak 1: Konstituering

Konstituering av årsmøte i henhold til vedtaksforslag

Styrets forslag
"Eiendomsforvalter Sølve Brekke velges til møteleder. Styreleder Paal Hagene signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets årsmelding er vedlagt til årsmøteforsamlingens gjennomgang.
Sameiets vedtekter er og vedlagt til referanse.

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

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 2 265 628 (mot budsjett 3 390 755)
Utgifter: 1 896 357 (mot budsjett 1 404 400)

Resultat: 370 220 (mot budsjett 89 998)

Differansene mellom regnskapet og budsjettet kommer av at det kom færre kostnader i løpet av året, samt endringer i hvordan forbruk på vann/avløp og energi blir fakturert. Ettersom forbruk på energi og vann/avløp blir direktefakturert til seksjonseier etter avregning, kommer de største differansene mellom regnskapet og budsjettet, både på inntekter og kostnader, av at dette ikke ble hensyntatt i budsjettet for 2024.

Resultatet fordelt per avdeling er:
Bolig: Positivt resultat pr 31.12.2024 på kr. 129 540
Hotell: Positivt resultat pr 31.12.2024 på kr. 208 021
Garasje: Positivt resultat pr 31.12.2024 på kr. 32 659

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

Sak 4: Styrehonorar

Forslag godtgjørelse til tillitsvalgte for perioden 2024/2025 er etter vedtatt budsjett.
Andre forslag kan fremstilles under årsmøtet.

Styrehonorar ★ Styrets innstilling
"Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 185.000"

Orienteringssak

Denne saken er kun til orientering og skal ikke stemmes over.
Etter dialog mellom styret og forslagstiller er det kommet til enighet å trekke noen av de innkomne forslagene som er i vedlagt oversikt over innkommede saker.

De forslagene som er trukket tilbake er forslag 6, 8 og 9.
Vedlagt ligger oversikt over innkomne forslag.

Sak 5: Forslag til oppheving av § 18 Endringer av vedtektene - Oppheving av særkrav til enstemmighet

Lagt frem av AK- Holding AS v/Per Øyvind Iversen. Forslag 1 i vedlagt liste.

Det er kommet inn forslag om oppheving av § 18 i vedtektene med grunnlag i at denne paragrafen ble vedtatt før det første årsmøte, uten at sameierne (de første kjøperne av boligseksjonene) fikk en reell mulighet til medvirkning.
Dette svekker sameiets demokratiske styringsstruktur, og ved å fjerne § 18, vil sameiet istedet følge Eierseksjonsloven § 49, som allerede regulerer vedtektsendringer på en balansert måte.
Å fjerne § 18 betyr at § 3, 4, 17 og 20 kun krever 2/3 flertall.

Dagens tekst § 18:
"Endringer av Sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av avgitte stemmer. § 3, § 4, § 17 og § 20 kan kun endres ved enstemmighet."

Innsenders forslag
"Forslaget blir godkjent og § 18 fjernes fra vedtektene. Vedtektenes paragrafer etter § 18 oppdateres som et følge av godkjent vedtak"

Mot
Forslaget godkjennes ikke

Sak 6: Forslag om endring av vedtekter § 1 Navn, forretningskontor og formål, tredje avsnitt

Lagt frem av AK- Holding AS v/Per Øyvind Iversen. Forslag 2 i vedlagt liste.

Det er kommet inn et forslag om å endre § 1 i vedtektene for å både sikre at vedtektene

reflekterer hvordan sameiet er per dags dato. Forslaget er for å sikre at vedtektene inneholder korrekt tinglysningsdato, samtidig som den oppdaterer fordelingen av bolig- og næringsseksjoner i tråd med årsmøtevedtaket 17. oktober 2024, hvor seksjon nr. 93 og 95 ble omgjort fra næring til bolig.
Det er også vedtatt at ytterligere 15 næringsseksjoner i fremtiden kan endre bruksformål fra næring til bolig, noe som kan påvirke fordelingen ytterlige.

Forslagstiller foreslår å endre dagens tekst fra:
" Sameiet består av 96 selveierseksjoner fordelt på 47 boligsseksjoner og 49 næringsseksjoner i henhold til seksjoneringssøknad tinglyst den [•]."

til:
"Sameiet består av 96 selveierseksjoner fordelt på 49 boligseksjoner og 47 næringsseksjoner i henhold til seksjoneringssøknad tinglyst den 23. november 2022."

Styret ser behovet for å oppdatere denne teksten, og ønkser å fremme et alternativ til forslagstillers forslag.
Ettersom reseksjonering av de 15 seksjonene allerede er i gang, ønkser styret å endre dagens tekst slik at den inkluderer korrekt tinglysningsdato, og oppgir opprinnelig fordeling ved tinglysningsdato samtidig som den gir forbehold om endringer ved denne i fremtiden. Dette kommer av å unngå oppdatere teksten regelmessig når de planlagte seksjonene er reseksjonert, slik at det er kun behov for å oppdatere den når disse er har blitt reseksjonert.

Styrets forslag til ny tekst:
"Sameiet består av 96 selveierseksjoner fordelt på 47 boligseksjoner og 49 næringsseksjoner i henhold til opprinnelig seksjoneringssøknad tinglyst den 23. november 2022. Senere reseksjonering kan ha endret denne sammensetningen. Vedtektene vil bli oppdatert i sin helhet på dette punkt når reseksjoneringer er ferdig."

Denne teksten ivaretar sikringen av korrekte opplysnigner om sameiet, samtidig som at teksten gir forbehold om endringer i seksjonenes formål. Så snart alle planlagte reseksjoneringer er ferdigstilte vil det bli aktuelt å oppdatere teksten på nytt for å reflektere disse endringene.

Forslagstillers forslag
"Vedtektene § 1 tredje avsnitt oppdateres etter innsendt forslag"

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Vedtektene § 1 tredje avsnitt oppdateres etter styrets forslag"

Mot
Forslaget godkjennes ikke

Sak 7: Forslag til endring av vedtekter § 2, punkt 2.2 Rettigheter, sjette avsnitt

Lagt frem av AK- Holding AS v/Per Øyvind Iversen. Forslag 3 i vedlagt liste.

Det kommet inn forslag om å endre sjette avsnitt i vedtektene § 2, 2.2 Rettigheter, for å sikre at reklame og skilting ikke forringer byggets estetikk eller skaper visuell forurensing og hindrer at næringsseksjoner gis urimelige privilegier uten hensyn til resten av sameiet, samt at kommunale skiltplaner og årsmøtets vedtak skal sikre en enhetlig og balansert profilering av virksomheter i bygget.

Forslagsstiller foreslår å endre teksten fra:

"Næringsseksjonene har rett til å skilte sin virksomhet med profiering i vinduer og på fasader."

til:

"Næringsseksjonene har rett til å skilte sin virksomhet med profiering i vinduer og på fasader, i samsvar med kommunale skiltplaner og estetiske retningslinjer vedtatt av årsmøtet. Slike tiltak må være godkjent av styret og kan ikke være sjenerende eller forringe eiendommens uttrykk."

Forslagstillers forslag
"Forslaget godkjennes og vedtektene § 2, 2.2 Rettigheter sjette avsnitt endres etter forslaget"

Mot
Forslaget godkjennes ikke

Sak 8: Forslag til endring av vedtekter § 2, punkt 2.2 Rettigheter, tredje avsnitt

Lagt frem av AK- Holding AS v/Per Øyvind Iversen. Forslag 4 i vedlagt liste.

Det foreligger et eget vedlegg hvor alle innkomne saker er oppgitt, hvor forslagene fra vedlegget er referert i innkallingen.

Det kommet inn forslag om å endre tredje avsnitt i vedtektene § 2 2.2 Rettigheter, for å tydeligjøre i vedtektene forholdet mellom boligseksjonene og "Apartments" angående tilknyttede fellesareal de deler.

Forslagsstiller foreslår å endre teksten fra:

"Boligseksjonene har enerett til fellesarealer som kun tjener boligseksjonene, dvs. rømningstrapp for boligseksjonene, foajé (*), trappesjakt fra plan 2 og oppover samt felles takterrasse for boligene."

til:

"Boligseksjonene og næringsseksjoner for leilighetshotell (apartments) har enerett til fellesarealer som kun tjener disse enhetene, dvs. rømningstrapp, foajé (*), trappesjakt fra plan 2 og oppover samt felles takterrasse for boligene og apartments."

Forslagstillers forslag
"Forslaget godkjennes og vedtektene § 2, punkt 2.2 tredje avsnitt endres etter forslaget"

Mot
Forslaget godkjennes ikke

Sak 9: Forslag om endring av vedtekter § 3 Felleskostnader og fellesinntekter, femte avsnitt

Lagt frem av AK- Holding AS v/Per Øyvind Iversen. Forslag 5 i vedlagt liste.

Det er kommet inn forslag om å slette femte avsnitt i § 3, med grunnlag i at sameiet ikke er momspliktig og begrunner at dette er en bestemmelse som ikke naturlig hører hjemme i vedtektene. De påpeker at næringsseksjoene er selv ansvarlige for å ivareta sitt eget MVA-fradrag etter lover og regler, samt prinsippet om økonomisk adskillelse mellom bolig- og næringsseksjoner er allerede omtalt i § 1, og trenger ikke å gjentas i § 3.

Dersom styret mener at denne bestemmelsen likevel skal beholdes, bes de redegjøre for:
1. Hvorfor dette må regulerer i vedtektene, når det allerede følger av gjeldene regnskapsprinsipper.
2. Hvordan denne bestemmelsen påvirker fordelingen av felleskostnader mellom boligseksjoner og næringsseksjoner.
3. Hvorfor sameiet skal ha en bestemmelse knyttet til MVA-fradrag nær sameiet selv ikke er MVA-pliktig.

Forslagstiller foreslår at følgende tekst slettes fra vedtektene:

"Boligseksjonene og næringsseksjonene skal i størst mulig grad holdes økonomisk adskilt på hver sine avdelinger i sameieregnskapet, i tråd med de prinsipper for fordeling av felleskostnadene som fremgår nedenfor, og på en slik måte at næringsseksjonene sikres

momsfradrag for inngående merverdiavgift på sin andel av felleskostnadene, jf. styrets ansvar i § 13."

Forslagstillers forslag
"Forslaget godkjennes og § 3 femte avsnitt slettes fra sameiets vedtekter"

Mot
Forslaget godkjennes ikke

Sak 10: Forslag om endring av vedtekter § 4 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt, andre avsnitt

Lagt frem av AK- Holding AS v/Per Øyvind Iversen. Forslag 7 i vedlagt liste.

Det kommet forslag om å endre på vedtekten § 4 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt andre avsnitt, der forslagstiller bemerker at Eierseksjonslovens paragraf § 32 allerede regulerer dette, så det unødvendig å gjenta detaljene i vedtektene, at det fjerner uklarhet og reduserer risiko for at vedtektene kommer i konflikt med lovverket, samt sikrer at sameiet alltid er i tråd med lovvendringer uten at vedtektene må justeres manuelt.

Forslagstiller foreslår å endre dagens tekst fra:

"Innvendig vedlikehold påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. Dette omfatter slikt som vinduer, ytterdører, rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring, inventar, utstyr inkludert vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, varmekabler, membran, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer."

til:

"Vedlikeholdsplikten følger Eierseksjonsloven § 32. Seksjonseieren er ansvarlig for innvendig vedlikehold, inkludert rør, ledninger, sikringsskap fra første hovedsikring eller inntakssikring, samt inventar og utstyr innenfor seksjonens grenser."

Forslagstillers forslag
"Forslaget godkjennes og vedtektene § 4 andre avsnitt endres etter forslaget"

Mot
Forslaget godkjennes ikke

Sak 11: Forslag til endring av vedtekter § 9 Årsmøtet, andre setning

Lagt frem av AK- Holding AS v/Per Øyvind Iversen. Forslag 10 i vedlagt liste.

Det kommet inn forslag om å endre andre setning i vedtektene § 9 Årsmøtet, med formål å tilpasse teksten i vedtektene slik at dette er identisk med lovteksten ført i eierseksjonsloven, jf. eiersl § 42.

Forslagsstiller foreslår å endre teksten fra:

"Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når seksjonseier(e) som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet."

til:

"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, jf. Eierseksjonsloven § 42."

Forslagstillers forslag
"Forslaget godkjennes og vedtektene § 9 andre setning endres etter forslaget"

Mot
Forslaget godkjennes ikke

Sak 12: Forslag om endring av § 11 Møteledelse og avstemning, tredje avsnitt

Lagt frem av AK- Holding AS v/Per Øyvind Iversen. Forslag 11 i vedlagt liste.

Forslagstiller foreslår å endre på vedtektenes § 11 tredje avsnitt, med begrunnelse i at Eierseksjonslovens § 49 regulerer allerede hvilke vedtak som krever kvalifisert flertall, unngår at vedtektene inneholder utdaterte eller motstridende bestemmelser hvis loven endres, samt forenkler vedtektene og gjør det enkelre å forholde seg til lovverket.

Forslagstiller foreslår å endre dagens tekst fra:

"For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flrtall av de avgitte stemmer for vedtak om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) samtykke til endring av formål for en eller flre bruksenheter fra boligformål til annet

formål eller omvendt,
d) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 10 prosent av de årlige felleskostnadene,
e) innstilling eller samtykke til utmelding av Velforeningen, eller oppløsning av denne,
f) endring av vedtektene."

til:

"For vedtak som krever kvalifiert flrtall gjelder bestemmelsene i Eierseksjonsloven § 49."

Styrets forslag til ny tekst:
Styret ønsker å fremme et alternativt forslag til det forslagstiller har kommet med, grunnet et par årsaker.
Den første årsaken er at forslagstillers forslag kun dekker punkt a) til c), ettersom dette er direkte fra eierseksjonsloven, og dekker ikke da de andre punktene. Punkt d) kommer direkte fra Eierseksjonsloven § 50 og forslagstillers forslag vil da ikke inkludere denne.
Den andre kommer av at punkt e) spesifikt for Sameiet T4 Lux sitt medlemskap i Velforeningen Strøkstorget Syd, og er da ikke dekket i eierseksjonsloven.
Derav forslår styret at dagens tekst endres til:

"For vedtak som krever to tredjedel av de avgitte stemmene gjelder bestemmelsene i Eierseksjonsloven § 49 og § 50. Instilling eller samtykke til utmelding av Velforeningen, eller oppløsning av denne, krever to tredjedels flertall av avgitte stemmer."

Etter dialog mellom styret og forslagstiller er det kommet til enighet om at foreslått tekst er etter styrets forslag.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Vedtektene § 11 tredje avsnitt oppdateres etter foreslått tekst

Mot
Forslaget godkjennes ikke

Sak 13: Forslag til endring av vedtekter § 14 Mislighold

Lagt frem av AK- Holding AS v/Per Øyvind Iversen. Forslag 12 i vedlagt liste.

Det kommet inn forslag om å endre vedtektene § 14 Mislighold med grunnlag i å forenkle vedtektene, samtidig som det reduserer risikoen med at vedtektene innholder utdaterte bestemmelser ved endring av eierseksjonsloven.

Forslagsstiller foreslår å endre teksten fra:

"Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38.

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

til:

"Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine plikter, gjelder bestemmelsene i Eierseksjonsloven § 38."

Forslagstillers forslag
"Forslaget godkjennes og vedtektene § 14 endres etter forslaget"

Mot
Forslaget godkjennes ikke

Sak 14: Forslag til endring av vedtekter § 15 Fravikelse

Lagt frem av AK- Holding AS v/Per Øyvind Iversen. Forslag 13 i vedlagt liste.

Det kommet inn forslag om å endre vedtektene § 14 Fravikelse med grunnlag i å forenkle vedtektene ettersom eierseksjonsloven regulerer de vilkår som må oppfylles, samtidig som det reduserer risikoen for motstridelse ved at vedtektene innholder utdaterte bestemmelser ved endring av eierseksjonsloven.

Forslagsstiller foreslår å endre teksten fra:

"Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan Sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39."

til:

"Reglene for fravikelse følger Eierseksjonslovens § 39."

Forslagstillers forslag
"Forslaget godkjennes og vedtektene § 15 endres etter forslaget"

Sak 15: Forslag om redaksjonell endring i vedtektene § 16 Erstatning,

første setning

Lagt frem av AK- Holding AS v/Per Øyvind Iversen. Forslag 14 i vedlagt liste.

Det er innkommet et forslag om redaksjonell endring av vedtektene § 16 Erstatning, første setning. Forslagstiller ønsker at denne endringer blir godkjent for å sikre at henvisning til vedtekten er korrekt, og samsvarer med resten av vedtektene.
Per dags dato referer vedtekten til "Punkt 16" i stedet for "§ 16".

Forslagsstiller foreslår å endre første setning i § 16 fra:

"Punkt 16 gjelder uansett om en skade er oppstått på fellesareal eller i en bruksenhet."

til:

"§ 16 gjelder uansett om en skade er oppstått på fellesareal eller i en bruksenhet."

Forslagstillers forslag
"Forslaget godkjennes og vedtektene § 16, første setning endres etter forslaget"

Mot
Forslaget godkjennes ikke

Sak 16: Personvalg

Valg av tillitsvalgte til å sitte i styret til Sameiet T4 Lux.

Følgende posisjoner er på valg.
Tre posisjoner som styremedlem er på valg.
To posisjoner som varamedlem er på valg.
Grunnet unngåelse av eventuell totalt skift i styrets sammensetning i fremtiden, er den ene posisjonen som styremedlem satt som ett år.

Grunnet flytting er styremedlem Ole Kristian svendsen sitt verv på valg.
Tommy Myhre og Justinas Ranonis har meldt sin interesse i sitte i styret.
Det er mulig å stille til valg direkte under årsmøtet.

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:
Kandidater til **Styremedlem (1 år)**:
Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

Sameie T4 Lux
STYRETS ÅRSMELDING 2025

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

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	:	Paal Clemet Wenger Hagene	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem	:	Fredrik Grefsrud	(valgt for 1 år i 2024)
Styremedlem	:	Richard Nordås	(valgt for 1 år i 2024)
Styremedlem	:	Ole Kristian Svendsen	(valgt for 2 år i 2024)

Varamedlemmer til styret:

	:	Odd Arild Nyholt	(valgt for 1 år i 2024)
	:	Hector Rivas Monteroza	(valgt for 1 år i 2024)

Valgkomite:

: Sameiet har ikke valgt valgkomite

SELSKAPSINFORMASJON

Sameie T4 Lux ble stiftet 23.11.2022 og har organisasjonsnummer 930 555 312.

Sameiet består av 45 boligseksjoner, 48 hotellseksjoner og 3 næringsseksjoner, fordelt på 2 bygninger tilkoblet gjennom en næringsseksjon som strekker seg over begge bygningene.

I bygning T4A er det boligseksjoner, hotellseksjoner, 1 næringsseksjon i 14. et. og 1 næringsseksjon i 15. et. I bygning T4B er det kun boligseksjoner. Begge bygningene er tilkoblet én næringsseksjon på bakkeplan.

Eiendommen har gnr 81., bnr 2709. i Lillestrøm kommune.

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

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

STYRETS ARBEID
Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 5 møter og behandlet saker, så som:

- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Reseksjoneringer fra næring til bolig
- Fellesavtale om internett
- Serviceavtaler og kontroll av brannslokningsapparater og røykvarslere

Det er også gjennomført:

- Ekstraordinært årsmøte
- Beboermøter
- Info – rundskriv – beboeravis - hjemmesider
- Underutvalg

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

Godkjent av styret, den 19.5.2025.

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2024

Sameie T4 Lux
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 190 619	1 366 812	3 390 755	3 167 624
Annen driftsinntekt	2	75 009	106 840	0	0
Sum driftsinntekter		**2 265 628**	**1 473 652**	**3 390 755**	**3 167 624**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	211 085	0	136 920	211 085
Konsulenttjenester	4	149 569	69 116	136 240	155 748
Rep og vedlikehold	5	232 759	120 691	380 487	394 000
Forsikringer		216 340	181 559	230 001	275 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	-50 665	54 478	272 640	169 500
Energi og fyring	7	416 062	446 097	1 094 240	387 519
Kabel-TV og telefoni	8	196 080	122 961	243 268	232 200
Driftskostnader	9	237 027	249 163	495 761	535 234
Leiekostnader		2 500	37 000	0	0
Kostnader til fellessameier		277 962	72 258	0	319 000
Andre driftskostnader	10	7 636	65 247	311 200	337 000
Sum driftskostnader		**1 896 357**	**1 418 569**	**3 300 757**	**3 016 286**
Driftsresultat før finansposter		**369 271**	**55 082**	**89 998**	**151 338**
Finansielle poster					
Finansinntekt		1 134	694	0	0
Finanskostnad		185	0	0	0
Sum finansposter		**949**	**694**	**0**	**0**
Årsresultat		**370 220**	**55 776**	**89 998**	**151 338**
Overført til annen egenkapital	11	319 487	55 776	0	0
Overført udekket tap	11	50 733	0	0	0
Sum disponering		**370 220**	**55 776**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2024

Sameie T4 Lux
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		246 837	0
Kundefordringer		109 185	222 012
Andre fordringer		57 542	0
Sum fordringer		413 564	222 012
Bankinnskudd, kasse o.l.		395 439	372 875
Sum omløpsmidler		**809 003**	**594 887**
SUM EIENDELER		**809 003**	**594 887**

Balanse 31.12.2024

Sameie T4 Lux
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	247 000	106 509
Vedlikeholdsfond	11	178 996	0
Udekket tap	11	0	-50 733
Sum egenkapital		**425 996**	**55 776**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		336 242	494 346
Annen kortsiktig gjeld	12	46 765	44 765
Sum kortsiktig gjeld		383 007	539 111
Sum gjeld		**383 007**	**539 111**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**809 003**	**594 887**

Sameie T4 Lux

Paal Clemet Wenger Hagene
Styrets leder

Ole Kristian Masdal Svendsen
Styremedlem

Fredrik Grefsrud
Styremedlem

Richard Martin Nordås
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

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

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600	Generelle Felleskostnader	1 030 105	839 801	1 920 607	1 749 870
3601	Felleskostnader næring	962 964	342 560	0	1 212 554
3606	Kabel TV/bredbånd	197 550	151 223	243 268	205 200
3608	Parkeringsplasser	0	33 228	0	0
3619	Kommunale avgifter	0	0	272 640	0
3631	Fjernvarme	0	0	954 240	0
Sum felleskostnader		**2 190 619**	**1 366 812**	**3 390 755**	**3 167 624**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	44 434	0	0	0
Oppstartskapital	30 575	106 840	0	0
Sum andre driftsinntekter	**75 009**	**106 840**	**0**	**0**

Andre inntekter består av oppgjør etter avregning på forbruk av varme.

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	185 000	0	120 000	185 001
Arbeidsgiveravgift	26 085	0	16 920	26 084
Sum lønnskostnader	**211 085**	**0**	**136 920**	**211 085**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte.

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

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	6 125	0	7 000	8 000
Forretningsførerhonorar	83 728	68 976	91 999	87 748
Andre forvaltningstjenester	43 554	140	0	16 000
HMS	16 162	0	17 241	24 000
Annen fremmed tjeneste	0	0	20 000	20 000
Sum konsulenttjenester	**149 569**	**69 116**	**136 240**	**155 748**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	0	0	30 000	30 000
Vedlikehold VVS	0	0	30 000	30 000
Vedlikehold elektro	0	0	25 000	25 000
Vedlikehold utvendig anlegg	0	0	105 000	105 000
Vedlikehold heis	107 682	92 207	92 687	97 000
Vedlikehold garasjer	2 264	0	20 000	20 000
Vedlikehold ventilasjon	18 627	17 739	37 800	20 000
Vedlikehold brannsikring	47 560	10 745	40 000	45 000
Dugnadskostnader	2 780	0	0	5 000
Vedlikehold avfallsug anlegg	53 846	0	0	17 000
Sum vedlikeholdskostnader	**232 759**	**120 691**	**380 487**	**394 000**

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kommunale avgifter	-50 665	54 478	0	168 000
Vann- og avløpsavgift	0	0	272 640	1 500
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**-50 665**	**54 478**	**272 640**	**169 500**

Kommunale avgifter består av umålt forbruk på vann/avløp, etter avregning på det faktiske forbruket. Det er i tillegg avsatt en kreditnota i forbindelse med for mye utbetalt for vann/avløp i 2023 på posten Kommunale avgifter.

Note 7 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	187 513	89 503	110 000	216 000
Fjernvarme	228 549	356 593	978 721	166 000
Annet brensel	0	0	5 519	5 519
Sum energi og fyring	**416 062**	**446 097**	**1 094 240**	**387 519**

Fjernvarme består av umålt forbruk for energi, etter avregning på det faktiske forbruket.

Note 8 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kabel TV/bredbånd	196 080	122 961	243 268	232 200
Sum kabel-TV og telefoni	**196 080**	**122 961**	**243 268**	**232 200**

Note 9 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	0	132 315	114 660	115 203
Renholdstjenester	237 027	116 848	165 000	203 930
Snøbrøyting/strøing/feiing	0	0	216 101	216 101
Sum driftskostnader	**237 027**	**249 163**	**495 761**	**535 234**

Note 10 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Søppeltømming/container	0	59 509	61 200	86 000
Lyspærer, sikringer etc	0	0	10 000	10 000
Driftskostnader	0	0	90 000	90 000
Inventar	0	0	129 000	129 000
Lisenser/software	1 639	0	0	0
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	0	3 999	3 999
Generalforsamling/årsmøte	0	0	12 000	12 000
Annen kontorkostnad	0	2 250	0	0
Øredifferanser	-3	-9	0	0
Bank og kortgebyrer	6 000	3 497	5 001	6 001
Sum andre driftskostnader	**7 636**	**65 247**	**311 200**	**337 000**

Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	55 776	0
Tilført til/fra EK fra årets resultat	370 220	55 776
Sum opptjent egenkapital 31.12	425 996	55 776
Annen egenkapital avdeling Bolig 31.12	236 049	106 509
Annen egenkapital avdeling Næring 31.12	10 951	0
Annen egenkapital avdeling Hotell 31.12	178 996	0
Udekket tap avdeling Næring 31.12	0	-21 707
Udekket tap avdeling Hotell 31.12	0	-29 025
Sum egenkapital 31.12	**425 996**	**55 776**

Note 12 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Gjeld til boligbyggelaget/administrasjonskostnader	4 606	4 508
Andre påløpte kostnader	9 500	20 909
Avsatte påløpte kostnader	0	19 348
Annen kortsiktig gjeld	32 659	0
Sum annen kortsiktig gjeld	**46 765**	**44 765**

Gjeld til boligbyggelaget/administrasjonskostnader er utestående gjeld pr 31.12 etter utfakturering av avregning på energi og vann/avløp, samt viderefakturering.

Note 13 Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	**55 776**	**0**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	370 220	55 776
B. Årets endring i arbeidskapital	370 220	55 776
C. Arbeidskapital 31.12	**425 996**	**55 776**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	809 003	594 887
- Kortsiktig gjeld	383 007	539 111
= Arbeidskapital 31.12	**425 996**	**55 776**

Resultatregnskap 2024

Sameie T4 Lux
Alle beløp i NOK
Bolig

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 227 655	1 024 252	2 328 486	1 955 070
Annen driftsinntekt	2	30 575	106 840	0	0
Sum driftsinntekter		**1 258 230**	**1 131 092**	**2 328 486**	**1 955 070**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	94 545	0	118 168	94 545
Konsulenttjenester	4	67 758	35 392	110 153	72 341
Rep og vedlikehold	5	118 805	77 108	226 940	226 906
Forsikringer		107 153	112 547	210 426	150 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	-25 091	30 068	150 480	168 500
Energi og fyring	7	222 382	315 542	603 951	215 519
Kabel-TV og telefoni	8	196 080	122 961	243 268	232 200
Driftskostnader	9	200 552	189 878	344 079	383 552
Leiekostnader		1 120	37 000	0	0
Kostnader til fellessameier		142 852	42 320	0	167 000
Andre driftskostnader	10	3 418	62 160	231 020	256 031
Sum driftskostnader		**1 129 575**	**1 024 977**	**2 238 485**	**1 966 594**
Driftsresultat før finansposter		**128 655**	**106 114**	**90 001**	**-11 524**
Finansielle poster					
Finansinntekt		956	395	0	0
Finanskostnad		71	0	0	0
Sum finansposter		**884**	**395**	**0**	**0**
Årsresultat		**129 540**	**106 509**	**90 001**	**-11 524**
Overført til annen egenkapital		129 540	106 509	0	0
Sum disponering		**129 540**	**106 509**	**0**	**0**

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600	Generelle Felleskostnader	1 030 105	839 801	1 408 058	1 749 870
3606	Kabel TV/bredbånd	197 550	151 223	243 268	205 200
3608	Parkeringsplasser	0	33 228	0	0
3619	Kommunale avgifter	0	0	150 480	0
3631	Fjernvarme	0	0	526 680	0
Sum felleskostnader		**1 227 655**	**1 024 252**	**2 328 486**	**1 955 070**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Oppstartskapital	30 575	106 840	0	0
Sum andre driftsinntekter	**30 575**	**106 840**	**0**	**0**

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	82 862	0	109 787	82 862
Arbeidsgiveravgift	11 683	0	8 381	11 683
Sum lønnskostnader	**94 545**	**0**	**118 168**	**94 545**

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	2 743	0	6 404	3 000
Forretningsførerhonorar	37 502	35 252	84 170	39 302
Andre forvaltningstjenester	19 508	140	0	7 000
HMS	8 005	0	8 540	12 000
Annen fremmed tjeneste	0	0	11 039	11 039
Sum konsulenttjenester	**67 758**	**35 392**	**110 153**	**72 341**

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	0	0	16 558	16 558
Vedlikehold VVS	0	0	16 558	16 558
Vedlikehold elektro	0	0	13 798	13 798
Vedlikehold utvendig anlegg	0	0	57 953	57 953
Vedlikehold heis	56 720	52 922	51 157	50 000
Vedlikehold garasjer	2 264	0	11 039	11 039
Vedlikehold ventilasjon	18 627	17 739	37 800	20 000
Vedlikehold brannsikring	20 352	6 447	22 077	22 000
Dugnadskostnader	1 377	0	0	2 000
Vedlikehold avfallsug anlegg	19 466	0	0	17 000
Sum vedlikeholdskostnader	**118 805**	**77 108**	**226 940**	**226 906**

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kommunale avgifter	-25 091	30 068	0	168 000
Vann- og avløpsavgift	0	0	150 480	500
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**-25 091**	**30 068**	**150 480**	**168 500**

Note 7 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	120 010	64 067	60 713	135 000
Fjernvarme	102 371	251 474	537 719	75 000
Annet brensel	0	0	5 519	5 519
Sum energi og fyring	**222 382**	**315 542**	**603 951**	**215 519**

Note 8 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kabel TV/bredbånd	196 080	122 961	243 268	232 200
Sum kabel-TV og telefoni	**196 080**	**122 961**	**243 268**	**232 200**

Note 9 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	0	73 030	63 285	63 828
Renholdstjenester	200 552	116 848	91 070	130 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	0	0	189 724	189 724
Sum driftskostnader	**200 552**	**189 878**	**344 079**	**383 552**

Note 10 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Søppeltømming/container	0	59 509	61 200	86 000
Lyspærer, sikringer etc	0	0	5 519	5 519
Driftskostnader	0	0	90 000	90 000
Inventar	0	0	63 899	63 899
Lisenser/software	734	0	0	0
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	0	1 981	1 981
Generalforsamling/årsmøte	0	0	5 944	5 944
Annen kontorkostnad	0	1 040	0	0
Øredifferanser	-3	-6	0	0
Bank og kortgebyrer	2 687	1 617	2 477	2 688
Sum andre driftskostnader	**3 418**	**62 160**	**231 020**	**256 031**

Resultatregnskap 2024

Sameie T4 Lux
Alle beløp i NOK
Appartments

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	832 578	342 560	1 029 702	973 520
Annen driftsinntekt	2	44 434	0	0	0
Sum driftsinntekter		**877 012**	**342 560**	**1 029 702**	**973 520**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	109 933	0	14 464	109 933
Konsulenttjenester	4	75 552	33 724	22 213	75 660
Rep og vedlikehold	5	101 079	43 582	153 547	157 094
Forsikringer		81 301	69 012	14 681	90 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	-19 050	22 808	122 160	500
Energi og fyring	7	182 249	121 988	490 289	155 000
Driftskostnader	8	32 105	55 395	147 552	147 552
Leiekostnader		1 302	0	0	0
Kostnader til fellessameier		100 604	22 289	0	119 000
Andre driftskostnader	9	3 978	3 087	64 798	65 912
Sum driftskostnader		**669 052**	**371 885**	**1 029 704**	**920 651**
Driftsresultat før finansposter		**207 960**	**-29 325**	**-2**	**52 869**
Finansielle poster					
Finansinntekt		168	299	0	0
Finanskostnad		107	0	0	0
Sum finansposter		**61**	**299**	**0**	**0**
Årsresultat		**208 021**	**-29 025**	**-2**	**52 869**
Overført til annen egenkapital		178 996	-29 025	0	0
Overført udekket tap		29 025	0	0	0
Sum disponering		**208 021**	**-29 025**	**0**	**0**

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600	Generelle Felleskostnader	0	0	479 982	0
3601	Felleskostnader næring	832 578	342 560	0	973 520
3619	Kommunale avgifter	0	0	122 160	0
3631	Fjernvarme	0	0	427 560	0
Sum felleskostnader		**832 578**	**342 560**	**1 029 702**	**973 520**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	44 434	0	0	0
Sum andre driftsinntekter	**44 434**	**0**	**0**	**0**

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	96 348	0	7 660	96 348
Arbeidsgiveravgift	13 585	0	6 804	13 585
Sum lønnskostnader	**109 933**	**0**	**14 464**	**109 933**

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	3 190	0	447	4 000
Forretningsførerhonorar	43 606	33 724	5 872	45 699
Andre forvaltningstjenester	22 683	0	0	8 000
HMS	6 074	0	6 933	9 000
Annen fremmed tjeneste	0	0	8 961	8 961
Sum konsulenttjenester	**75 552**	**33 724**	**22 213**	**75 660**

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	0	0	13 442	13 442
Vedlikehold VVS	0	0	13 442	13 442
Vedlikehold elektro	0	0	11 202	11 202
Vedlikehold utvendig anlegg	0	0	47 047	47 047
Vedlikehold heis	47 614	39 284	41 530	44 000
Vedlikehold garasjer	0	0	8 961	8 961
Vedlikehold brannsikring	22 748	4 298	17 923	17 000
Dugnadskostnader	1 045	0	0	2 000
Vedlikehold avfallsug anlegg	29 672	0	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	**101 079**	**43 582**	**153 547**	**157 094**

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kommunale avgifter	-19 050	22 808	0	0
Vann- og avløpsavgift	0	0	122 160	500
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**-19 050**	**22 808**	**122 160**	**500**

Note 7 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	63 212	23 767	49 287	75 000
Fjernvarme	119 037	98 221	441 002	80 000
Sum energi og fyring	**182 249**	**121 988**	**490 289**	**155 000**

Note 8 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	0	55 395	51 375	51 375
Renholdstjenester	32 105	0	73 930	73 930
Snøbrøyting/strøing/feiing	0	0	22 247	22 247
Sum driftskostnader	**32 105**	**55 395**	**147 552**	**147 552**

Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lyspærer, sikringer etc	0	0	4 481	4 481
Inventar	0	0	51 873	51 873
Lisenser/software	854	0	0	0
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	0	1 608	1 608
Generalforsamling/årsmøte	0	0	4 825	4 825
Annen kontorkostnad	0	1 210	0	0
Øredifferanser	0	-3	0	0
Bank og kortgebyrer	3 125	1 880	2 011	3 125
Sum andre driftskostnader	**3 978**	**3 087**	**64 798**	**65 912**

Resultatregnskap 2024

Sameie T4 Lux
Alle beløp i NOK
Næring

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	130 386	0	32 567	239 034
Sum driftsinntekter		**130 386**	**0**	**32 567**	**239 034**
Kostnader					
Lønnskostnad	2	6 607	0	4 288	6 607
Konsulenttjenester	3	6 259	0	3 874	7 747
Rep og vedlikehold	4	12 875	0	0	10 000
Forsikringer		27 886	0	4 894	35 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	5	-6 524	1 602	0	500
Energi og fyring	6	11 432	8 567	0	17 000
Driftskostnader	7	4 370	3 890	4 130	4 130
Leiekostnader		78	0	0	0
Kostnader til fellessameier		34 507	7 649	0	33 000
Andre driftskostnader	8	239	0	15 382	15 057
Sum driftskostnader		**97 730**	**21 707**	**32 568**	**129 041**
Driftsresultat før finansposter		**32 656**	**-21 707**	**-1**	**109 993**
Finansielle poster					
Finansinntekt		10	0	0	0
Finanskostnad		7	0	0	0
Sum finansposter		**3**	**0**	**0**	**0**
Årsresultat		**32 659**	**-21 707**	**-1**	**109 993**
Overført til annen egenkapital		10 951	-21 707	0	0
Overført udekket tap		21 707	0	0	0
Sum disponering		**32 659**	**-21 707**	**0**	**0**

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600	Generelle Felleskostnader	0	0	32 567	0
3601	Felleskostnader næring	130 386	0	0	239 034
Sum felleskostnader		**130 386**	**0**	**32 567**	**239 034**

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	5 791	0	2 553	5 791
Arbeidsgiveravgift	816	0	1 735	816
Sum lønnskostnader	**6 607**	**0**	**4 288**	**6 607**

Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	192	0	149	1 000
Forretningsførerhonorar	2 621	0	1 957	2 747
Andre forvaltningstjenester	1 363	0	0	1 000
HMS	2 083	0	1 768	3 000
Sum konsulenttjenester	**6 259**	**0**	**3 874**	**7 747**

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold heis	3 348	0	0	3 000
Vedlikehold brannsikring	4 461	0	0	6 000
Dugnadskostnader	358	0	0	1 000
Vedlikehold avfallsug anlegg	4 709	0	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	**12 875**	**0**	**0**	**10 000**

Note 5 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kommunale avgifter	-6 524	1 602	0	0
Vann- og avløpsavgift	0	0	0	500
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**-6 524**	**1 602**	**0**	**500**

Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	4 291	1 669	0	6 000
Fjernvarme	7 141	6 898	0	11 000
Sum energi og fyring	**11 432**	**8 567**	**0**	**17 000**

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	0	3 890	0	0
Renholdstjenester	4 370	0	0	0
Snøbrøyting/strøing/feiing	0	0	4 130	4 130
Sum driftskostnader	**4 370**	**3 890**	**4 130**	**4 130**

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inventar	0	0	13 228	13 228
Lisenser/software	51	0	0	0
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	0	410	410
Generalforsamling/årsmøte	0	0	1 231	1 231
Bank og kortgebyrer	188	0	513	188
Sum andre driftskostnader	**239**	**0**	**15 382**	**15 057**

5281 Årsoppgjørspakke 2024 med noter.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Nordås, Richard Martin	**2025-03-20**	**Svendsen, Ole Kristian Masdal**	**2025-03-31**
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Nordås, Richard Martin		bankID Svendsen, Ole Kristian Masdal	
Navn	Dato	Navn	Dato
Hagene, Paal Clemet Wenger	**2025-03-24**	**Grefsrud, Fredrik**	**2025-03-21**
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Hagene, Paal Clemet Wenger		bankID Grefsrud, Fredrik	

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

Til årsmøtet i Sameiet T4 Lux

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet T4 Lux som viser et overskudd på NOK 370 220. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av 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.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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.

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

Verifisert av SIGNICAT 31.03.2025

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 31. mars 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Verifisert av
SIGNICAT
31.03.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

buypass

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

31.03.2025 22:05:21

Signaturmetode

Norwegian Buypass

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

Saksfremlegg til ordinært årsmøte 27. mai 2025

Forslagsstiller
A-K Holding AS v/Per Øyvind Iversen

Bakgrunn
Vedtektene for Sameiet T4 Lux ble vedtatt før første ordinære årsmøte, sannsynligvis av utbygger, som også eier en stor andel av næringsseksjonene. Det er derfor nødvendig å sikre at vedtektene er i tråd med Eierseksjonsloven, samt at de reflekterer en balansert og demokratisk styring av sameiet.

I henhold til Eierseksjonsloven § 49 kan vedtektsendringer vedtas med 2/3 flertall, med mindre annet er særskilt bestemt i loven. Enkelte bestemmelser i dagens vedtekter er overflødige, uklare eller unødvendig restriktive, og bør derfor revideres.

Forslagsstiller ber om at alle forslag legges frem for årsmøtet uavhengig av utfallet av voteringen. Selv om én eier har flertall i årsmøtet, er det viktig at forslagene blir protokollført som en del av sameiets beslutningshistorikk.

Formålet med forslagene er å sikre en rettferdig maktbalanse mellom eiere, uavhengig av dagens eiersammensetning. Sameiets regler må være robuste og sikre en demokratisk styring også for fremtidige eiere, og kan ikke baseres på tillit til nåværende majoritetseier.

Vurdering fra forretningsfører
Forslagsstiller ber også om en vurdering fra forretningsfører BORI om hvorvidt de mener dagens vedtekter er forsvarlige og rettferdige overfor alle eiere. Dette gjelder særlig bestemmelser som regulerer økonomiske forhold mellom boligseksjoner og næringsseksjoner, samt regler som gir enkelte eiere særfordeler på bekostning av fellesskapet.

Videre ber forslagsstiller om en redegjørelse for hvordan de opprinnelige vedtektene ble vedtatt og gjort gjeldende for sameiet, herunder om det var en demokratisk prosess der alle eiere hadde mulighet til medvirkning.

Forslag til vedtektsendringer

Innledning
I forbindelse med gjennomgangen av vedtektene har vi identifisert flere bestemmelser som enten

- Er i strid med Eierseksjonsloven, eller allerede regulert i loven, og derfor unødvendige
- Gir urimelige fordeler til næringsseksjonene, på en måte som ikke er balansert eller rettferdig
- Er uklart formulert og bør presiseres

For å sikre at vedtektene er rettferdige, tydelige og i tråd med lovverket, fremmes følgende forslag til endringer:

Forslag 1

Fjerning av § 18 – Oppheving av særkrav til enstemmighet

Dagens tekst
«Endringer av Sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. § 3, § 4, § 17 og § 20 kan kun endres ved enstemmighet.»

Forslag til endret tekst
Bestemmelsen slettes fra vedtektene.

Begrunnelse

- Dagens bestemmelse ble vedtatt før første ordinære årsmøte, uten at sameierne (de første kjøperne av boligseksjonene) fikk en reell mulighet til medvirkning
- Dette svekker sameiets demokratiske styringsstruktur, og ved å fjerne § 18, vil sameiet i stedet følge Eierseksjonsloven § 49, som allerede regulerer vedtektsendringer på en balansert måte
- Å fjerne § 18 betyr at §§ 3, 4, 17 og 20 kun krever 2/3 flertall for endring

Vedtektenes § 21 slår fast at Eierseksjonsloven har forrang ved motstrid. Dette styrker argumentet for å fjerne § 18.

Forslag 2

Endring av § 1 – Tinglysningsdato for seksjonering

Dagens tekst
«Sameiet består av 96 selveierseksjoner fordelt på 47 boligseksjoner og 49 næringsseksjoner i henhold til seksjoneringssøknad tinglyst den [•].»

Forslag til endret tekst
«Sameiet består av 96 selveierseksjoner fordelt på 49 boligseksjoner og 47 næringsseksjoner i henhold til seksjoneringssøknad tinglyst den 23. november 2022.»

Begrunnelse

- Sikrer at vedtektene inneholder korrekt tinglysningsdato
- Oppdaterer fordelingen av bolig- og næringsseksjoner i tråd med årsmøtevedtaket 17. oktober 2024, hvor seksjon nr. 93 og 95 ble omgjort fra næring til bolig
- Det er også vedtatt at ytterligere 15 næringsseksjoner i fremtiden kan endre bruksformål fra næring til bolig, noe som kan påvirke fordelingen ytterligere

Forslag 3

Endring av § 2.2 – Skilting og reklame for næringsseksjoner

Dagens tekst

«Næringsseksjonene har rett til å skilte sin virksomhet med profilering i vinduer og på fasader.»

Forslag til endret tekst

«Næringsseksjonene har rett til å skilte sin virksomhet med profilering i vinduer og på fasader, i samsvar med kommunale skiltplaner og estetiske retningslinjer vedtatt av årsmøtet. Slike tiltak må være godkjent av styret og kan ikke være sjenerende eller forringe eiendommens uttrykk.»

Begrunnelse

- Sikrer at reklame og skilting ikke forringer byggets estetikk eller skaper visuell forurensning
- Hindrer at næringsseksjoner gis urimelige privilegier uten hensyn til resten av sameiet
- Kommunale skiltplaner og årsmøtets vedtak skal sikre en enhetlig og balansert profilering av virksomheter i bygget

Forslag 4

Endring av § 2.2 – Apartments og retten til fellesarealer

Dagens tekst

«Boligseksjonene har enerett til fellesarealer som kun tjener boligseksjonene, dvs. rømningstrapp for boligseksjonene, foajé (*), trappesjakt fra plan 2 og oppover samt felles takterrasse for boligene.»

Forslag til endret tekst

«Boligseksjonene og næringsseksjoner for leilighetshotell (apartments) har enerett til fellesarealer som kun tjener disse enhetene, dvs. rømningstrapp, foajé (*), trappesjakt fra plan 2 og oppover samt felles takterrasse for boligene og apartments.»

Begrunnelse

- Apartments er næringsseksjoner, men har en egen avdeling i sameiets regnskap
- Dette bør tydeliggjøres i vedtektene for å sikre en klar forståelse av hvordan disse enhetene skal behandles
- Sikrer at det er klart hvem som har rett til å bruke fellesområdene
- Unngår fremtidige konflikter om bruksrett til terrasser og fellesarealer

Forslag 5

§ 3 - Fjerning av bestemmelsen om økonomisk adskillelse og momsfradrag

Dagens tekst

«Boligseksjonene og næringsseksjonene skal i størst mulig grad holdes økonomisk adskilt på hver sine avdelinger i sameieregnskapet, i tråd med de prinsipper for fordeling av

felleskostnadene som fremgår nedenfor, og på en slik måte at næringsseksjonene sikres momsfradrag for inngående merverdiavgift på sin andel av felleskostnadene, jf. styrets ansvar i § 13.»

Forslag til endret tekst
Bestemmelsen slettes fra vedtektene.

Begrunnelse
- Sameiet er ikke momspliktig, og dette er derfor en bestemmelse som ikke naturlig hører hjemme i vedtektene
- Næringsseksjonene er selv ansvarlige for å ivareta sitt eget MVA-fradrag etter gjeldende lover og regler
- Prinsippet om økonomisk adskillelse mellom bolig- og næringsseksjoner er allerede omtalt i § 1, og trenger ikke å gjentas i § 3

Dersom styret mener at denne bestemmelsen likevel skal beholdes, bes de redegjøre for
1. Hvorfor dette må reguleres i vedtektene, når det allerede følger av gjeldende regnskapsprinsipper.
2. Hvordan denne bestemmelsen påvirker fordelingen av felleskostnader mellom boligseksjoner og næringsseksjoner.
3. Hvorfor sameiet skal ha en bestemmelse knyttet til MVA-fradrag når sameiet selv ikke er MVA-pliktig.

Forslagsstiller er klar over at dersom forslag 1 ikke får kvalifisert flertall, krever endringer av § 3 krever tilslutning fra samtlige eiere, men tar dette opp for å belyse problemstillingen.

Forslag 6
Endring av § 3.3 – Rettferdig fordeling av felleskostnader

Dagens tekst
«Næringsseksjoner for leilighetshotell regnes som en enhet såfremt de har en felles eier og mottar samlefaktura.»

Forslag til endret tekst
Bestemmelsen slettes fra vedtektene.

Begrunnelse
- Sikrer rettferdig kostnadsfordeling mellom bolig- og næringsseksjoner
- Prinsippet om én stemme per seksjon må også gjelde for betaling av felleskostnader
- Dette ser ut som et forsøk på å omgå de økonomiske forpliktelsene som følger av å eie flere seksjoner
- Denne bestemmelsen kan føre til en skjev fordeling av økonomiske forpliktelser i sameie

Dersom sameiet ønsker å videreføre en ordning med samlefakturering, bør det vurderes om boligseksjonseiere skal ha samme mulighet, slik at prinsippet om likebehandling opprettholdes.

Dersom styret mener regelen er nødvendig, bes de redegjøre for hvorfor næringsseksjoner skal ha en særskilt ordning for fakturering, og om dette er i tråd med prinsippet om rettferdig fordeling av felleskostnader.

Forslagsstiller er klar over at dersom forslag 1 ikke får kvalifisert flertall, krever endringer av § 3 krever tilslutning fra samtlige eiere, men tar dette opp for å belyse problemstillingen.

Forslag 7

Endring av § 4 – Vedlikeholdsplikten bør kun henvise til Eierseksjonsloven § 32

Dagens tekst
«Innvendig vedlikehold påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. Dette omfatter slikt som vinduer, ytterdører, rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring, inventar, utstyr inkludert vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, varmekabler, membran, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.»

Forslag til endret tekst
«Vedlikeholdsplikten følger Eierseksjonsloven § 32. Seksjonseieren er ansvarlig for innvendig vedlikehold, inkludert rør, ledninger, sikringsskap fra første hovedsikring eller inntakssikring, samt inventar og utstyr innenfor seksjonens grenser.»

Begrunnelse
- Eierseksjonsloven regulerer allerede dette, så det er unødvendig å gjenta detaljene i vedtektene
- Fjerner uklarhet og reduserer risiko for at vedtektene kommer i konflikt med lovverket
- Sikrer at sameiet alltid er i tråd med lovendringer uten at vedtektene må justeres manuelt.

Forslag 8

Endring av § 6 – Klargjøring av korttidsutleie

Dagens tekst
«Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt.»

Forslag til endret tekst
«Korttidsutleie av en boligseksjon i mer enn 60 døgn per år er ikke tillatt.»

Begrunnelse
- Fjerner uklarheten rundt «hele boligseksjonen», som kan tolkes feil

Forslag 9

Justering av styresammensetning og næringsseksjonenes rolle (§ 7)

Dagens tekst

«Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder pluss to til fire styremedlemmer og inntil to varamedlemmer. Seksjon nr. 1 (næring) og seksjoner tilhørende leilighetshotellet har hver for seg rett til en representant i styret. Næringsseksjonene utvelger selv sine styremedlemmer.»

Forslag til endret tekst

«Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder pluss to til fire styremedlemmer og inntil to varamedlemmer. Seksjon nr. 1 (næring) og næringsseksjoner som er en del av hotellvirksomheten (apartments) har hver for seg rett til å foreslå én representant til styret. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmer som representerer næringsseksjonene velges av årsmøtet, men sitter inntil de trekkes tilbake av næringsseksjonene eller avsettes av årsmøtet i henhold til Eierseksjonsloven § 55.»

Begrunnelse

- Eierseksjonsloven § 55 slår fast at styret skal velges av årsmøtet, men dette kan tilpasses slik at næringsseksjonene har kontinuitet i sin representasjon.
- Næringsseksjonene får fortsatt mulighet til å foreslå sine representanter, men de må velges av årsmøtet.
- Styremedlemmer fra næringsseksjonene sitter inntil de enten trekkes tilbake av næringsseksjonene eller avsettes av årsmøtet.
- Unngår en tolkning der næringsseksjonene fritt kan utpeke styremedlemmer uten årsmøtevedtak.

Forslag 10

Endring av § 9 – Ekstraordinært årsmøte

Dagens tekst

«Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når seksjonseier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.»

Forslag til endret tekst

«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, jf. Eierseksjonsloven § 42.»

Begrunnelse

- Tilpasser teksten slik at den er identisk med Eierseksjonsloven § 42
- Fjerner risiko for tolkningstvil og sikrer at reglene alltid samsvarer med lovverket
- Gjør det enklere for seksjonseiere å forstå hva som kreves for å kreve et ekstraordinært årsmøte

Forslag 11
Endring av § 11 – Vedtak som krever kvalifisert flertall

Dagens tekst
«For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
d) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 10 prosent av de årlige felleskostnadene,
e) innstilling eller samtykke til utmelding av Velforeningen, eller oppløsning av denne,
f) endring av vedtektene.»

Forslag til endret tekst
«For vedtak som krever kvalifisert flertall gjelder bestemmelsene i Eierseksjonsloven § 49.»

Begrunnelse
- Eierseksjonsloven § 49 regulerer allerede hvilke vedtak som krever kvalifisert flertall
- Unngår at vedtektene inneholder utdaterte eller motstridende bestemmelser hvis loven endres
- Forenkler vedtektene og gjør det enklere å forholde seg til lovverket

Forslag 12
Endring av § 14 – Mislighold

Dagens tekst
«Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38.
Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.»

Forslag til endret tekst
«Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine plikter, gjelder bestemmelsene i Eierseksjonsloven § 38.»

Begrunnelse
- Eierseksjonsloven § 38 regulerer allerede vilkårene for pålegg om salg ved mislighold
- Vedtektene trenger ikke å gjengi lovteksten, da dette alltid vil være regulert av gjeldende lov
- Forenkler vedtektene og reduserer risikoen for at de blir utdaterte hvis loven endres

Forslag 13
Endring av § 15 – Fravikelse

Dagens tekst
«Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan Sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.»

Forslag til endret tekst
«Reglene for fravikelse følger Eierseksjonsloven § 39.»

Begrunnelse
- Eierseksjonsloven § 39 regulerer allerede vilkårene for fravikelse, inkludert henvisningen til tvangsfullbyrdelsesloven
- Fjerner unødvendig detaljering i vedtektene og sikrer at sameiet alltid følger gjeldende lovverk
- Reduserer risikoen for motstrid mellom vedtektene og loven ved fremtidige lovendringer

Forslag 14
Redaksjonell korrigering i § 16

Dagens tekst
«Punkt 16 gjelder uansett om en skade er oppstått på fellesareal eller i en bruksenhet.»
Forslag til endret tekst
«§ 16 gjelder uansett om en skade er oppstått på fellesareal eller i en bruksenhet.»

Begrunnelse
- Dette er en redaksjonell feil – vedtektene refererer til «punkt 16» i stedet for «§ 16»
- Korrigeringen sikrer at henvisningen er korrekt og samsvarer med resten av vedtektene
- Forbedrer klarheten i teksten uten å endre innholdet

VEDTEKTER FOR
SAMEIET T4 LUX

§ 1
Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet T4 LUX (heretter kalt Sameiet).

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 81, bnr. 2709 i Lillestrøm kommune med fellesanlegg av enhver art. Eiendommens adresser er Landstads gate 54, 56, 58 og 60 i Lillestrøm.

Sameiet består av 96 selveierseksjoner fordelt på 47 boligseksjoner og 49 næringsseksjoner i henhold til seksjoneringssøknad tinglyst den [•].

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bygningen, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter balkong til boligseksjoner og uteplass til næringsseksjon 1. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Sameiebrøkene er fastsatt ut ifra bruksarealene i seksjonenes hoveddel.

Sameiets formål skal være drift og forvaltning av Eiendommen til sameiernes beste. Vedtektene skal regulere bruk, drift og vedlikehold av Eiendommen samt kostnadsfordeling innad i Sameiet. Næringsdelen og boligdelen skal i størst mulig grad kunne opptre uavhengig av hverandre og holdes økonomisk adskilt så langt det er praktisk mulig.

Sameiet er en del av Velforeningen Strøkstorget Syd (heretter kalt Velforeningen) som har til formål å sørge for et enhetlig uttrykk i Dovrekvartalet og Strøkstorget, samt å regulere, forvalte og disponere fellesfunksjoner mellom Sameiet og øvrige medlemmer i Velforeningen som definert i § 2. Nærmere regulering for bruken av disse arealene og fellesfunksjonene fastsettes av Velforeningen.

§ 2
Organisering av Sameiet og råderett

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

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet med eventuelle tilleggsdeler og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

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

I næringsseksjonene kan det drives utadrettet næringsvirksomhet, også om det medfører noe lukt og støy. Næringsseksjonene har rett til å skilte sin virksomhet med profilering i vinduer og på fasader. Næringsseksjonen i plan 1 har rett til å disponere utomhus torgareal utenfor sine fasader med til servering og lignende.

2.1 Organisering av felles anlegg og uteområder:
Sameiet er ett av flere sameier og borettslag i Lillestrøm Øst område A som består av følgende enheter på hver sin matrikkel:

ENHET	FORKORTELSE/BYGG	GBNR
Sameiet D1 og D2 (inkludert Dovrekvartalet BRL)	D1 og D2	81/2706 og 81/2705
Sameiet Tower 1	D3	81/2704
Sameiet Studio Lillestrøm	D4	81/2703
Dovrekvartalet BRL 2	D5	81/2707
Sameiet K-Tre	K-Tre	81/930
Sameiet T2 (alt. BRL)	T2	81/384
Sameiet T3 Sville	T3	81/2708
Sameiet T4 Lux	T4	81/2709
Sameiet Dovrekvartalet P-hus	P-hus	81/2702

Nevnte enheter benevnes videre som «**Lillestrøm Øst Enhetene**».

Felles uteområder rundt og mellom D1-D5 og T3 er organisert i et realsameie på gbnr 81/1064 som benevnes «**Dovrekvartalet**» og eies forholdsmessig av D1-5 og T3 i fellesskap.

Uteområdet mellom Dovrekvartalet og T4 samt Landstads gate mellom jernbanen og Kjerulfs gate er organisert i et realsameie på gbnr [•under fradeling] som benevnes «**Strøkstorget Syd**» og eies forholdsmessig i fellesskap av Lillestrøm Øst Enhetene.

Driften av Dovrekvartalet og Strøkstorget SYD er organisert gjennom Velforeningen Strøkstorget Syd (**Velforeningen**). Sameiet plikter å være medlem av Velforeningen. Et av styremedlemmene i Sameiet har rett til å representere Sameiet i Velforeningens styre.

Sameiet eier felles oppholdsrom og bodanlegg i P-huset seksjon nr. 9, 16, 21, 22, 24 og 25 som disponeres og vedlikeholdes av boligseksjonene i Sameiet, jf. § 3.2.

Sameiet eier en forholdsmessig andel av tekniske rom og anlegg (trafo, hovedtavle, fjernvarmesentral, sprinklersentral mv.) i P-huset seksjon nr. 6 og tilleggsdel til seksjon nr. 5, og dekker sin forholdsmessige andel av felleskostnadene på anleggene.

Parkeringsplasser er organisert i Sameiet Dovrekvartalet P-hus, og er ikke en del av Sameiet T4 LUX. Seksjonseiere som disponerer parkeringsplass, vil bli fakturert en andel av kostnader til drift og vedlikehold av p-huset direkte fra Sameiet Dovrekvartalet P-hus, eller fra Sameiet T4 Lux.

2.2 Rettigheter:
Sameiet har rett til adkomst til egen heis og trapp via parkeringsanlegget i Dovrekvartalet P-hus og utendørs fra Dovrekvartalet og Strøkstorget.

T2 og andre bygg/enheter som er/blir oppført i kvartal 29, 30, 31A og 31B har rett til å koble seg på felles tekniske anlegg i P-huset seksjon nr. 6 og tilleggsdel T5 til seksjon nr. 5, mot å betale en forholdsmessig andel av felleskostnadene på de tekniske anleggene.

Boligseksjonene har enerett til fellesarealer som kun tjener boligseksjonene, dvs. rømningstrapp for boligseksjonene, foajé (*), trappesjakt fra plan 2 og oppover samt felles takterrasse for boligene.

Enerettsareal gir sameierne enerett til bruk og ansvar for drift, vedlikehold og fornyelser av det fellesarealet som eneretten knytter seg til. Felleskostnader knyttet til enerettsarealer dekkes av sameierne som har eneretten, jf. §3. Boligseksjonene har følgelig ansvar for alt vedlikehold på av dekket og membran på taket.

(*) Utbygger rett til å benytte foajéen til reklame og informasjonssenter for salg av boliger i T3 Sville og T4 Lux til alle boliger er solgt.

Næringsseksjonene har rett til å ha skilt/profilering på sameiets fasade og benytte utomhusarealer utenfor sine fasader på Strøkstorget til servering og annet som naturlig hører til næringsvirksomheten.

§ 3
Felleskostnader og fellesinntekter

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke, herunder drift og vedlikehold utomhusarealer på egen grunn og utomhusarealer og tekniske anlegg som Sameiet eier og drifter i sameie med andre enheter i Dovrekvartalet og Strøkstorget Syd.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av Sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseierne for deres andel av felles forpliktelser.

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp basert på årlig budsjetter som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Styret kan beslutte å foreta ekstraordinær innkalling av felleskostnader, dersom særlige forhold tilsier det.

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier etter sin sameiebrøk. Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene etter sameierbrøk med mindre annet følger eller av det system som er angitt i pkt. 3.1 t.o.m. 3.10 nedenfor. Fordelingen baseres dels etter eierbrøk, dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene og dels etter faktisk forbruk, dog skal vedlikehold av bærende konstruksjoner alltid fordeles etter sameiebrøk.

Boligseksjonene og næringsseksjonene skal i størst mulig holdes økonomisk adskilt på hver sine avdelinger i sameieregnskapet, i tråd med de prinsipper for fordeling av felleskostnadene som fremgår nedenfor, og på en slik måte at næringsseksjonene sikres momsfradrag for inngående merverdiavgift på sin andel av felleskostnadene, jf. styrets ansvar i § 13.

3.1 Følgende kostnadselementer skal føres på egen avdeling og dekkes av næringsseksjonene i henhold til eierbrøk:

a) Vedlikehold og drift av tekniske anlegg i lager og avfallsrom i P-huset seksjon 10.
b) Vakt og alarmtjenester tilhørende næringsseksjonene.
c) Håndtering av avfall tilhørende næringsseksjonene.
d) Fasader i plan 1 som kun tjener næringsseksjonene.
e) Vedlikehold av dører, vinduer og balkonger i plan 3 – 14 som kun tjener næringsseksjoner disponert til leilighetshotell, herunder takterrassen i plan 15
f) Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader som kun berører næringsseksjonene og som næringsseksjonene naturlig skal bære.

3.2 Følgende kostnadselementer skal føres på egen avdeling/prosjekt og dekkes av boligseksjonene i henhold til eierbrøk:

a) Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som kun betjener boligseksjonene, herunder boder i P-huset seksjon 21, 24 og 25.
b) Vakt og alarmtjenester tilhørende boligseksjonene.
c) Håndtering av alt avfall tilhørende boligseksjonene. Kostnaden belastes Sameiet i form av forholdsmessig andel av felleskostnader i Velforeningen som drifter og vedlikeholder avfallssugeanlegg plassert i Dovrekvartalet P-hus.
g) Drift- og vedlikehold av fellesareal som kun tjener boligseksjonene, herunder alle arealer som boligseksjonene har enerett til, jf. pkt. 2.2.
h) Vedlikehold av dører, vinduer, balkonger og fasader i plan 3 – 14 som kun tjener boligseksjonene.
d) Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader som berører boligseksjonene og som seksjonene naturlig skal bære.

3.3 Følgende kostnadselementer fordeles likt mellom seksjonseierne:

a) Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader, herunder kostnader til telefon, kontordata, trykksaker, porto, bank-/kortgebyr, møtevirksomhet, kurs og gaver. Næringsseksjoner for leilighetshotell regnes som en enhet såfremt de har en felles eier og mottar samlefaktura.
b) Honorar til tillitsvalgte.
c) Kabel-TV, bredbånd, filterskift i boligseksjonene.

3.6 Annen fordeling

a) Kostnader som bare én eller noen seksjoner har nytte av eller forbruker, fordeles forholdsmessig etter sameiebrøken på de(n) som forbruker eller har nytte av tiltaket, alternativt kan slike kostnader likedeles eller skjevdeles ut fra nytten.
b) For dekning av utgifter til drift og vedlikehold av parkeringsplasser, adkomst og nedkjøring til parkeringsplasser vises det til vedtektene for Sameiet Dovrekvartalet P-hus. Se § 20 for særskilt om parkeringsplasser.

3.7 Fordeling av fellesinntekter

Inntekter som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

3.8 Sameiets panterett

Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jfr. Eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

3.9 Seksjonseiers ansvar utad

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

3.10 Sameiets andel av felleskostnader i Velforeningen

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

Sameiets andel av Velforeningens kostnader dekkes inn via felleskostnadene i Sameiet, men det kan legges opp til at næringsseksjonene blir fakturert direkte for å sikre at de får mva -fradrag på sin andel.

§ 4
Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

§ 5
Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner.

§6
Registrering av seksjonseiere og leietakere, utleie og erverv av seksjoner

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

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende, jfr. eierseksjonsloven § 24.

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

§ 7
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder pluss to til fire styremedlemmer og inntil to varamedlemmer. Seksjon nr. 1 (næring) og seksjoner tilhørende leilighetshotellet har hver for seg rett til en representant i styret. Næringsseksjonene utpeker selv sine styremedlemmer. Styret velges av årsmøtet for to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

Utbygger har rett til en representant i styret frem til alle leiligheter er solgt.

§ 8
Styrets kompetanse

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

Minst ett av styrets medlemmer skal være Sameiets representant i styret i Velforeningen. Så lenge området er under utbygging skal utbygger ha en representant i styret. Styret samlet utgjør Sameiets representanter på årsmøtet i Velforeningen, og styremedlemmene plikter å møte personlig eller ved vara.

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

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

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, er lederens stemme avgjørende.

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

§ 9
Årsmøtet

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

ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 10
Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

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

§ 11
Møteledelse og avstemning

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

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. I årsmøtet har hver seksjon én stemme og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter, 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,
c) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt, dog gjelder dette ikke de eierseksjoner som førstegang-seksjoneres til næringsformål for bruk som leilighetshotell (appartement) og for usolgte boligseksjoner som utbygger velger å reseksjonere til næring,
d) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 10 prosent av de årlige felleskostnadene,
e) innstilling eller samtykke til utmelding av Velforeningen, eller oppløsning av denne,
f) endring av vedtektene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av sameiets eiendom, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av Sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere. Salg av næringsseksjonene samlet, eller enkeltvis, omfattes ikke av denne bestemmelsen.

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

§ 12
Om årsmøtet

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

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

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

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

§ 13
Revisjon, regnskap og forretningsførsel

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, herunder slik at næringsseksjonene sikres momsfradrag for inngående merverdiavgift på sin andel av felleskostnadene i henhold til vedtektenes § 3.

Sameiet skal ha forretningsfører med autorisert regnskapsfører.

§ 14
Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38.

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

§ 15
Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan Sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

§ 16
Erstatning

Punkt 16 gjelder uansett om en skade er oppstått på fellesareal eller i en bruksenhet.

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

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

§ 17
Bygningsmessige arbeider og installasjoner

Bygningsmessige endringer og installasjoner, både utvendige og innvendige, er ikke tillatt uten skriftlig samtykke fra styret. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenhetene hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseierne. Seksjonseierne skal gi adgang til sine bruksenheter for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene. Seksjonseiere med terrasser på plan 1 skal gi fri adkomst for periodisk stell av eventuelle felles hekkebeplantning mellom terrassene og mellom terrassene og fellesareal.

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

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

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

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

Næringsseksjonene har rett til å sette opp skilt, plakater mv. på Sameiets eiendom for egen regning, forutsatt at slike ikke er sjenerende eller på annen måte forringer eiendommens uttrykk. Styret kan pålegge næringsseksjonene å fjerne skilt og plakater som ikke lenger er i bruk, eller som strider mot begrensningen i dette avsnitt første setning.

Deler av Sameiets fellesarealer ved inngangsdører, heis og utomhusarealer i Strøkstorget/Dovrekvartalet skal ha kamera-overvåkning for å øke sikkerheten i bygget og forbygge kriminalitet i området. Overvåkning skal skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

§ 18
Endringer av vedtektene

Endringer av Sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. § 3, § 4, § 17 og § 20 kan kun endres ved enstemmighet.

§ 19
Habilitetsregler for årsmøtet og styret

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

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

§ 20
Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal og parkeringsplasser

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

Parkeringsanlegget er organisert på eget gårds- og bruksnummer gjennom Sameiet Dovrekvartalet P-hus, og er ikke en del av Sameiet.

§ 21
Forholdet til lov om eierseksjoner

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

* * *

FØLGESKRIV TIL BOLIGOPPLYSNINGER

Alle megleropplysninger og melding om utlysning av forkjøpsrett og salg, må sendes til oss på e-post: eierskifte@bori.no

BORI utlyser forkjøpsrett hver tirsdag. Bestilling av utlysing kan sendes frem til fredag kl 12:00 uken før boligen ønskes annonsert på vår forkjøpsrettportal.

Kontakt

BORIs eierskifteavdeling har telefontid hver dag fra kl 09:00-14:00, for henvendelser som gjelder forkjøpsrett, eierskifter og bruksoverlating. Du kan også kontakte oss på eierskifte@bori.no.

Forbehold

Boligopplysningene inneholder opplysninger som er kjente for boligbyggelaget som forretningsfører. For ytterligere informasjon anbefaler vi boligselskapets hjemmeside, eventuelt at styreleder kontaktes.

Det tas forbehold om opplysninger og eventuelle vedtak som ikke er formidlet til forretningsfører eller registrert i våre systemer. Videre tas det forbehold om eventuelle arealopplysninger i boligsalgsrapportene. Arealopplysningene må anses som historiske verdier og kan ikke formidles videre i prospekter eller annet materiell.

Gebyrer 2026

Gebyrer i forbindelse med bestilling av megleropplysninger, prøving av forkjøpsrett og eierskifter er basert på rettsgebyret (R) og følger av Borettslagsloven og Eierseksjonsloven. Gjeldende satser er:

Prøving av forkjøpsrett – forhåndsvarsling (5R + mva)	**kr 8 406**
Benyttelse av forkjøpsrett (5R + mva)	**kr 8 406**
Eierskiftegebyr (4R + mva)	**kr 6 725**
Eierskiftegebyr ved salg av kun garasje	**kr 780**
Eierskiftegebyr ved salg av parkeringsseksjon hvor selger ikke er eier av tilknyttet bolig i selskapet	**kr 2 750**
Eierskiftegebyr ved salg av garasjeplass i Tjuvholmen og Colosseum Park	**kr 1 300**
Innmelding/tegning av andel i BORI	**kr 650**
Innmelding/tegning av andel for personer under 20 år	**kr 475**
Meglerpakke 1 (inneholder alle dokumenter og boligopplysninger)	**kr 5 200**
Meglerpakke 2 (inneholder innkalling og protokoll til generalforsamling/årsmøte og boligopplysninger)	**kr 3 380**
Kun boligopplysninger	**kr 2 340**
Meglerpakke for garasjesameier på Tjuvholmen og Colosseum Park	**kr 2 000**

Eierskifte

Melding om ny eier sendes BORI på e-post til eierskifte@bori.no

Felleskostnader

Hvis overtakelse er utenom den 1. i måneden, må selger og kjøper gjøre opp seg i mellom for felleskostnader for den aktuelle perioden. BORI avregninger ikke felleskostnader mellom selger og kjøper.

Forkjøpsrett

BORIs medlemmer har forkjøpsrett til boliger i boligselskap tilknyttet BORI med vedteksfestet forkjøpsrett. Frittstående boligselskap kan ha intern forkjøpsrett; se selskapets vedtekter. BORI forestår utlysning på vegne av styret i borettslaget.

Boliger kan utlyses på fast pris eller ved forhåndsvarsling. Ved forhåndsvarsling vil forkjøpsrett kunne være avklart før salget.

Utlysing av forkjøpsrett skjer hver tirsdag på bori.no. Meldefrist for interessenter utløper 5 virkedager etter utlysing, dvs. påfølgende tirsdag kl 14:00. Meldeskjema og nærmere informasjon om forkjøpsrett finnes på bori.no.

Bestilling av utlysing gjøres på e-post eierskifte@bori.no. Bestilling kan sendes helt frem til fredag kl. 12:00 uken før boligen ønskes lyst ut på forkjøpsrett.

Godkjenning av eier

BORI formidler søknad om godkjennelse av ny andelseier til styret i borettslaget. Melding om ny eier sendes BORI på e-post: eierskifte@bori.no. Overtakelse av bolig kan ikke finne sted før forkjøpsrett er avklart, styregodkjennelse foreligger og kjøper(ne) har tegnet og betalt medlemskap i boligbyggelaget.

Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS

I boligopplysningene fremkommer hvorvidt borettslaget har tegnet seg for sikring.

For borettslag som er sikret i ordningen opplyses følgende:

Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår:

Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.

Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

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

Generert 22.04.26
Vår ref.: 5281 / 16
Meglers ref.: 60-0111/26

Boligopplysninger

Enhet	16	**Bolignr**	H0604
Boligselskap	5281 Sameie T4 Lux	**Etasje**	6.etg
Adresse	Landstads gate 54, 2000 LILLESTRØM	**Oppr.ant.rom**	3
Eier(e)	Emma Kolloen Lundberg, Fredrik Grefsrud	**Bygningstype**	Høyblokk

Felleskostnader og restanse

Selskapet er ikke med i sikringsordning for fellesutgifter.

Månedlig fakturering. Restanse pr 22.04.26: kr 4 465,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-04	2026-05	2026-06	2026-07	2026-08	2026-09
Felleskostnader etter BRA - Bolig	2 744	2 744	2 744	2 744	2 744	2 744
Felleskostnader etter nytte - Bolig	570	570	570	570	570	570
Kabel TV/Bredbånd	504	504	504	504	504	504
Kommunale avgifter avfallssug	338	338	338	338	338	338
Kommunale avgifter vann/avløp - Bolig	237	237	237	237	237	237
Total	4 393	4 393	4 393	4 393	4 393	4 393

Andel fellesgjeld

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	5281 Sameie T4 Lux (orgnr. 930555312)
Antall enheter	96
Styrets e-post	sameiet4lux@borimail.no
Styreleder	Paal Clemet Wenger Hagene (98215563)
Forsikring	Protector (Polise 3428891)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	81/2709
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	Nei

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 0,00	**Andre inntekter**	kr 30,00
Formue	kr 12 222,00	**Utgifter**	kr 12,00

Merknader

Pliktig medlemskap for sameiet i Strøkstorget syd som drifter uteområdene i Dovrekvartalet. Sameiet eier seksjon nr. 9, 16, 21, 22, 24 og 25 i garasjeanlegget. Disse seksjonene driftes og vedlikeholdes av sameiet. I tillegg eier sameiet en ideell andel av tekniske rom som de er pliktig å være med å drifte jfr. vedtektene § 1. Parkeringsplasser er organisert i Sameiet Dovrekvartalet P-hus, og er ikke endel av Sameiet T4 Lux. Seksjonseiere som har kjøpt parkeringsplass vil bli fakturert en andel av kostnader til drift og vedlikehold av Sameiet Dovrekvartalet P-huset eller Sameiet T4 Lux.

Endel seksjoner har kjøpt bruksrett til garasjeplass i Dovrekvartalet p-hus. Eierskifte av garasjeplass må meldes til forretningsfører og Dovrekvartalet Phus. Kontaktinfo til Dovrekvartalet P-hus er : E-post: odd.nyholt@taraldset.no og carl-fredrik@eiendomsgruppen.no.

Det er pliktig medlemskap for beboere T4 LUX i Strøkstorget driftsforening som drifter all utenomhus sammen med de andre boligselskapene på området.

Sameiet T4Lux består av 96 seksjoner, fordelt på bolig, næring og appartment. Det er 1 næringslokale i 1. etg og 2 næringslokaler i øverste etg. Lokalene er foreløpig ikke ferdigstilt. Alle appartments leilighetene ligger i bygg B.

For mer informasjon om leie av P-plass se; https://onepark.no/parkering/viken/lux-p-hus-lillestrom/

Sameiet har månedlig forbruksfakturering av energi og kaldtvann etter måler. Ved omsetning av boliger må det gis melding til om navn på selger og kjøper, samt overtakelsesdato, til support@ista.no. Henvendelser som gjelder målerverdier, forbruk og feil på måler rettes til support@ista.no. Faktura- og betalingsspørsmål rettes til felleskostnader@bori.no.

Utskriftsdato: 21.04.2026

Lillestrøm kommune

Adresse: Postboks 313, 2001 LILLESTRØM
Telefon: 66 93 80 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3205	**Gårdsnr.**	81	**Bruksnr.**	2709	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	16
Adresse	Landstads gate 54, 2000 LILLESTRØM								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 21.04.2026

Lillestrøm kommune

Adresse: Postboks 313, 2001 LILLESTRØM
Telefon: 66 93 80 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3205	**Gårdsnr.**	81	**Bruksnr.**	2709	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	16
Adresse	Landstads gate 54, 2000 LILLESTRØM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Ingen gebyrer registrert på eiendommen.	

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Forskudd/prognose for inneværende år er ikke beregnet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Lillestrøm kommune
Fagenhet Sentrumsformål

BLÅ ARKITEKTUR LANDSKAP AB
Postboks 7036
SE-121 07 STOCKHOLM-GLOBEN

Vår ref.:
BYGG-20/00253-40
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
29.11.2022

81/2709, Landstads gate 54 - 60 - Nordmannkvartalet, Midlertidig brukstillatelse 2, boliger i T4B 3. - 7. etasje og deler av garasjeanlegg

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	81 / 2709 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	BLÅ ARKITEKTUR LANDSKAP AB
Tiltakshaver:	NORDMANNGÅRDEN AS
Tiltaket gjelder:	Kombinert bolig- og næringsblokk
BRA nytt:	T4 A+B: 7.474 m^2
Antall nye boenheter:	20 (omfattes av denne søknaden)

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10 tredje ledd gir Lillestrøm kommune midlertidig brukstillatelse for boliger i T4B 3. - 7. etasje, atkomst fra gateplan, personheis og del av kjelleretasje med tilhørende boder og parkeringsplasser.

Vilkår for vedtaket:

1. Gjenstående arbeid må fullføres og det må søkes 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

- Resterende arbeid må være utført.
- Oppdatert gjennomføringsplan må sendes inn
- 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 deler av bygg T4A, mottatt 20.10.2022, og tilleggsdokumentasjon sist mottatt 07.11.2022.

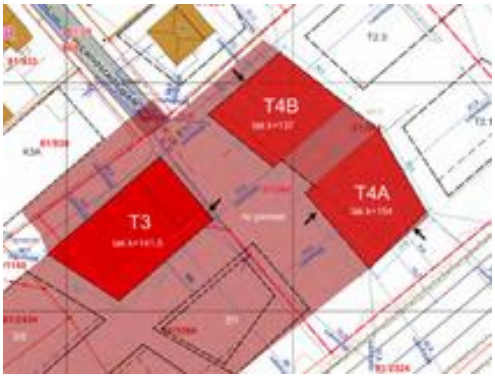
Følgende personheis inngår i søknaden:

Fabrikasjonsnr.:	*44020121*
Leverandør:	*Kone - Oslo - HQ*
NHK Objektnr.:	*120911*
NiNr:	*1303075329*

Gjenstående arbeider

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

Arbeidene som gjenstår er bolig i T4B etasje 8 og 9 (takterrasse), næringsetasje 1 og 2 og T4A inklusive deler i garasjeanlegg (boder, trapperom etc, innenfor inngangsdør til T4A på etasje U1 og 0) samt næringsarealer i bygg T3 som omfattes av samme rammesak.



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.

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

Ansvarsretter inntrer ved at signerte erklæringer er sendt kommunen, jf. pbl. § 23-3. Kompletterende ansvarsdekning for endelig prosjektering og utførelse samt evt. uavhengig kontroll må ivaretas i tilknytning til oppstart av arbeider. Ansvarlig søker har ansvar for å søke om ferdigattest, jf. byggesaksforskriften (SAK) §§ 8-1og 12-2 j /12-1b, jf. pbl. § 21-10.

Gjennomføringsplan versjon 13 datert 28.10.2022 legges til grunn for denne tillatelsen.

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

Farrukh Hussain
Fagleder/Koordinator

Per Christian Tellefsen
Overarkitekt

Dokumentet er godkjent elektronisk.

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

Lillestrøm kommune

Byggesak store bygg og anlegg

BLÅ ARKITEKTUR LANDSKAP AB
Postboks 7036
SE-121 07 STOCKHOLM-GLOBEN

Vår ref.:
BYGG-20/00253-73
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
29.11.2023

81/2709, Landstads gate 58 med flere, Bygg T4B, midlertidig brukstillatelse 5 for én boenhet, H0802 i T4B etasjene 8 og 9 (takterrasse)

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	81 / 2709 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	BLÅ ARKITEKTUR LANDSKAP AB
Tiltakshaver:	NORDMANNGÅRDEN AS
Tiltaket gjelder:	Leilighet H0802 i T4B etasjene 8 og 9 (takterrasse)
BRA nytt:	T4 A+B: 7.474 m^2

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10 tredje ledd gir Lillestrøm kommune midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket – én bolig i 8-9 etasje (H802) i bygg T4B.

Vilkår for midlertidig brukstillatelse:

1. Dere må fullføre det arbeidet som gjenstår og søke om ferdigattest innen **31.05.2024**.
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 beboere som flytter inn.
5. Adkomst skal være forskriftsmessig sikret for beboere, besøkende og nødetater.

Vilkår for ferdigattest

- Bekreftelse på at gjenstående arbeider i utført, må innsendes
- Sluttrapport for faktisk disponering av bygningsavfall skal vedlegges søknad om ferdigattest jf. pbl. 21-10 og SAK10 § 8-1 fjerde ledd.
- 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

- Kommuneplan for Lillestrøm 2015-2026.
- Områdereguleringsplan for Lillestrøm øst, plan-ID 505, vedtatt 09.12.2015, revidert 24.05.2017.
- Rammetillatelse i sak 16/1227, vedtatt 15.10.2018
- Søknad om midlertidig brukstillatelse for deler av bygg T4B (én boenhet), mottatt 23.11.2023.

Gjenstående arbeid i tiltaket

T4A:
Etasje 0: Kjølt avfall og kjølt rom for øltank, kontor for bilvask
Etasje 0,5: Rom for ansatte og toaletter for restaurant
Etasje 1: Næring (restaurant mm)
Etasje 12: H1204
Etasje 13: H1301 og H1304
Etasje 14: Hele etasjen (hotel og spa)
Etasje 15: Hele etasjen (takbar og spa)

T4B:
Etasje 1: Næring
Etasje 2 Næring
Etasje 8: Bolig H0801
Etasje 9: Bolig H0801 takterrasse

Beskrivelse av søknaden
Søknaden omfatter boligareal bygg T4B (etasje 8 – 9) – leilighet H802 med takterrasse






Gjenstående arbeid skal være utført innen 31.05.2024 og bekreftelse om at dette er utført må deretter sendes kommunen sammen med søknad om ferdigattest.

Hvis gjenstående arbeid ikke blir ferdig og søknad om ferdigattest ikke er mottatt innen fristen, skal kommunen i medhold av pbl. § 21-10 tredje ledd gi pålegg om ferdigstillelse som kan gjennomføres ved sanksjoner etter kapittel 32.

Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. pbl. § 20-1.

Ansvar
Ansvarsretter inntrer ved at signerte erklæringer er sendt kommunen, jf. pbl. § 23-3. Kompletterende ansvarsdekning for endelig prosjektering og utførelse samt evt. uavhengig kontroll må ivaretas i tilknytning til oppstart av arbeider.

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

Gjennomføringsplan versjon 19, datert 23.11.2023 legges til grunn for denne tillatelsen.

Konklusjon
Søknaden er i h.t. rammetillatelse og senere vedtak i saken og det kan gis midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket som omsøkt.

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

Farrukh Hussain
Seksjonsleder

Per Christian Tellefsen
Seniorarkitekt

Dokumentet er godkjent elektronisk.

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

Lillestrøm kommune
Fagenhet Sentrumsformål

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Vår ref.:
BYGG-20/00253-54
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
14.04.2023

81/2709, Landstads gate 58 m.fl., rettelse til midlertidig brukstillatelse 3, for bygg T4A, datert 30.03.2023 (dok 49)

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	81 / 2709 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	BLÅ ARKITEKTUR LANDSKAP AB
Tiltakshaver:	NORDMANNGÅRDEN AS

I brukstillatelse 3, for bygg T4A (dok 49 i saken), er det listet opp leilighetsnummer som omfattes av brukstillatelsen. Listen er basert på vedlegg til søknad om MB3 og kopiert inn i brukstillatelsen som vist nedenfor:

Beskrivelse av søknaden

Søknaden omfatter 17 leiligheter i bygg T4A (etasje 4 – 12) samt mindre arbeider i bodkjeller/underetasje



H0405, H0406, H0407,
H0505, H0506, H0507,
H0605, H0606,H 0507
H0705, H0706, H0707
H0807
H0907
H1007
H1105A
H1201

Dessverre er det en trykkfeil i listen, ved at leilighet H0507 er nevnt to ganger. Her skal sistnevnte H0507 endres til **H0607**. Leiligheten er imidlertid korrekt markert på tegningene som var vedlagt søknad om MB3.

Med hilsen

Therese Bals Borge
Fagleder/Koordinator

Per Christian Tellefsen
Overarkitekt

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kontaktinformasjon: https://www.lillestrom.kommune.no/
Postadresse: Postboks 313, 2001 Lillestrøm
E-post: postmottak@lillestrom.kommune.no
Sentralbord: 66 93 80 00
Org.nr.: 820 710 592
Besøksadresse: Jonas Lies gate 18, 2001 Lillestrøm

Mottakere:
BLÅ ARKITEKTUR LANDSKAP AB
NORDMANNGÅRDEN AS

Lillestrøm kommune
Fagenhet Sentrumsformål

BLÅ ARKITEKTUR LANDSKAP AB
Postboks 7036
SE-121 07 STOCKHOLM-GLOBEN

Vår ref.:
BYGG-20/00253-49
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
30.03.2023

81/2709, Landstads gate 60 m.fl. T4A, Midlertidig brukstillatelse 3, 17 boliger samt boder, trapperom m.m. i plan U1

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	81 / 2709 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	BLÅ ARKITEKTUR LANDSKAP AB
Tiltakshaver:	NORDMANNGÅRDEN AS
Tiltaket gjelder:	T4A – 17 leiligheter m.m.
BRA nytt:	T4 A+B: 7.474 m^2
Antall nye boenheter:	17 (omfattes av denne søknaden)

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10 tredje ledd gir Lillestrøm kommune midlertidig brukstillatelse for boliger i T4A, 4. - 12. etasje og del av underetasje/kjelleretasje med tilhørende boder.

Vilkår:

1. Gjenstående arbeid må fullføres og det må søkes 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 byggeplass og pågående byggearbeider.
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, besøkende og nødetater.

Vilkår for ferdigattest

- Resterende arbeid må være utført.
- Oppdatert gjennomføringsplan må sendes inn.
- 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 deler av bygg T4A, mottatt 08.03.2023, og tilleggsdokumentasjon sist mottatt 29.03.2023.

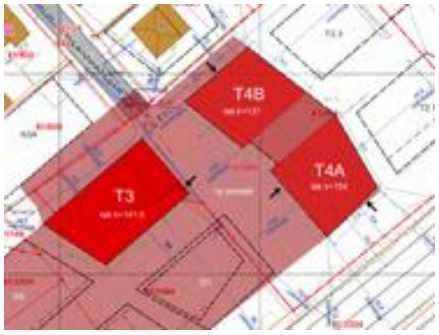
Følgende heiser i Nordmanngården T4A inngår i denne søknaden:

- Personheis (og brannmannsheis)
  Sertifikat nr.: 120908-95506
  NHK-objekt nr.: 120908
  Niregnr.: 1303075326

- Personheis
  Sertifikat nr.: 120909-95508
  NHK-objekt nr.: 120909
  Niregnr.: 1303075327

Beskrivelse av søknaden

Søknaden omfatter 17 leiligheter i bygg T4A (etasje 4 – 12) samt mindre arbeider i bodkjeller/underetasje:



H0405, H0406, H0407,
H0505, H0506, H0507,
H0605, H0606,H 0507
H0705, H0706, H0707
H0807
H0907
H1007
H1105A
H1201

Gjenstående arbeider før ferdigattest:

- T4B: Boliger i etasje 8 og 9 (takterrasse)

- T4A: Resterende boliger samt apartment-hotel leiligheter med spa og takterrasse etasje 15

- Næring i etasje 1 og 2 samt arealer plan 0 innenfor inngangsdør til T4A, som er tilknyttet næring.

- Næringsarealer i T3 (omfattes av samme sak).

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.

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

Ansvarsretter inntrer ved at signerte erklæringer er sendt kommunen, jf. pbl. § 23-3. Kompletterende ansvarsdekning for endelig prosjektering og utførelse samt evt. uavhengig kontroll må ivaretas i tilknytning til oppstart av arbeider. Ansvarlig søker har ansvar for å søke om ferdigattest, jf. byggesaksforskriften (SAK) §§ 8-1og 12-2 j /12-1b, jf. pbl. § 21-10.

Gjennomføringsplan versjon 15 datert 29.03.2023 legges til grunn for denne tillatelsen.

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

Therese Bals Borge
Fagleder/Koordinator

Per Christian Tellefsen
Overarkitekt

Dokumentet er godkjent elektronisk.

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

Lillestrøm kommune
Byggesak by

BLÅ ARKITEKTUR LANDSKAP AB
Postboks 7036
SE-121 07 STOCKHOLM-GLOBEN

Vår ref.:
BYGG-20/00253-31
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
27.10.2021

Landstads gate 58 med flere, Nordmannkvartalet, dispensasjon og midlertidig brukstillatelse for T3 - nye boliger

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	81 / 384 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	BLÅ ARKITEKTUR LANDSKAP AB
Tiltakshaver:	NORDMANNGÅRDEN AS
Tiltaket gjelder:	Bolig- og næringsbygg
BRA nytt:	3.914 m^2 (boligrelatert areal) + 69 m^2 (bruksareal på takterrasser). Næringsareal på 403 m^2 i 1. etasje er ikke omfattet av denne brukstillatelsen.
Antall nye boenheter:	54

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2 gis dispensasjon fra områdereguleringsplanens rekkefølgebestemmelse § 6.10.6 vedr. ferdigstillelse av strøkstorg.

Med hjemmel i pbl § 21-10 tredje ledd gir Lillestrøm kommune midlertidig brukstillatelse for boligdel og personheis i blokk «T3»

Vilkår for vedtaket:

1. Gjenstående arbeid må fullføres og det må søkes om ferdigattest innen 01.07.2022.
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. Adkomst skal være forskriftsmessig sikret for beboere, besøkende og nødetater.

Vilkår for ferdigattest

Evt. mindre, ikke søknadspliktige endringer i forhold til godkjente tegninger, må dokumenteres med ajourførte tegninger som sendes inn sammen med søknad om ferdigattest.

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

Det vises til søknad om dispensasjon og midlertidig brukstillatelse for bygg T3, mottatt 26.09.2021 og tilleggsdokumentasjon sist mottatt 27.10.2021. T3 omfattes av byggesak som omfatter «Nordmannkvartalet», men ligger geografisk i Dovrekvartalet, inntil strøkstorget.

Søknad om midlertidig brukstillatelse er avhengig av dispensasjon fra reguleringsplanens rekkefølgebestemmelser § 6.10.6 som forutsetter at strøkstorget og utsiktsplattformen er ferdig bygget før brukstillatelse kan gis.

Det foreligger søknad om dispensasjon.

Dispensasjon

Midlertidig brukstillatelse er i strid med områdereguleringsplanens rekkefølgebestemmelser, ved at strøkstorg og utsiktsplattform ikke er ferdig bygget i h.t. godkjente planer. Det kan ikke gis tillatelse til tiltaket med mindre det dispenseres fra denne bestemmelsen:

> *6.10.6*
> *Før første brukstillatelse til tiltak i kvartal 25 B kan gis, skal Strøkstorg (o_T1 og f_T2) trinn 1 og Utsiktsplattform (f_T3) skal være ferdig bygd iht. godkjente planer. Før første brukstillatelse til tiltak i kvartal 31 A kan gis, skal Strøkstorg (o_T1 og f_T2) trinn 1 være ferdig bygget i henhold til godkjente planer.*

Det er søkt om dispensasjon etter pbl. § 19-1.

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
Store deler av Strøkstorget er i dag ferdig. Planen krever at etappe 1 skal være ferdig før MB i Kvartal 25 B gis. Et mindre areal på nordsiden av "bybekken" inn mot T4 er avlukket da dette fortsatt er byggeplass med pågående byggevirksomhet.

Øvrige deler som gjenstår er avhengig av Strøkstorget etappe 2, med tilstøtende bebyggelse i kvartal 29/30. Bebyggelsen her kan ta flere år å ferdigstille, og er til dels avhengig av private bolighus som nå er til hinder for gjennomføring av planen.

Hensikten med rekkefølgekrav 6.10.6 i reguleringsplan er å sikre at offentlige arealer og fellesarealer blir opparbeidet i henhold til godkjente planer.

En meget stor del av Strøkstorget er nå ferdigstilt og tatt i bruk. Det er en stor fordel at også T3 kan tas i bruk til tross for at noen arealer av Strøkstorget gjenstår å ferdigstille. T3 har 54 leiligheter ferdig til innflytting og Strøkstorget er som nevnt i praksis allerede tatt i bruk.
Vår vurdering er at det ikke finnes noen ulemper i å gi dispensasjon, det er en fordel for både Lillestrøm som by, for naboer og for beboer i T3 at dette bygg nå tas i bruk.

Fordelene er derfor klart større enn ulempene. Vi mener at kravene iht pbl § 19-2, for å gi dispensasjon er oppfylt.

Det anmodes om unntak fra nabovarsling av dispensasjonssøknaden.

Kommunens vurdering
Kommunen finner å kunne unnta søknad om dispensasjon fra nabovarsling etter pbl § 21-7. Ingen naboer eller gjenboere blir berørt og alle tilsvarende tiltakshavere i området vil få samme betingelser mht nabovarsling av slik dispensasjonssak.

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. Sivilombudsmannen 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 før brukstillatelser anses ikke vesentig tilsidesatt. Arbeidene er utført så langt det er mulig med nåværende tempo på utbyggingen. Store deler av strøkstorg og utsiktsplattform er utført.

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 fremdriften i tiltaket og overlevering av leiligheter kan følge en hensiktsmessig og naturlig byggeprosess. Det vil også gi god samfunnsnytte å ta i bruk et større antall ferdigstilte leiligheter så raskt som mulig, i stedet for å la disse stå tomme i årevis. Slik reguleringsbestemmelsene er utformet, vil det være nærmest umulig å følge bestemmelsene, da ferdigstillelsen av strøkstorgene ikke kan skje før all bebyggelse langs strøkstorgene er oppført. Det gir en umulig byggeprosess. Ulempene ved å gi dispensasjon vil kun være at en ny reguleringsplan må fravikes.

Fordelene ved en dispensasjon som omsøkt anses dermed å være klart større enn ulempene.

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 reguleringsbestemmelsene § 6.10.6 innvilges.

Gjenstående arbeider

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

Tiltaket omfatter byggene T3 og T4A/B. Denne brukstillatelsen gjelder kun blokk T3 uten næringsdel og tilhørende vareheis. Arbeidene som gjenstår er foruten bygg T4, resterende arbeid i T3 som næringslokaler i plan 1 og vareheis. På grunn av leveringsproblemer gjenstår også glass til innglassing av balkonger og noen fasadeplater på T3. Gjenstående arbeid skal være utført innen 01.07.2022 og bekreftelse på at dette er utført må sendes kommunen ved søknad om ferdigattest.

Hvis 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.

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

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. 9, datert 24.09.2021 legges til grunn.

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

Ellen Anita Holterhagen
Avdelingsleder

Per Christian Tellefsen
Overarkitekt
perchristian.tellefsen@lillestrom.kommune.no

Dokumentet er godkjent elektronisk.

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

Lillestrøm kommune

Byggesak store bygg og anlegg

BLÅ ARKITEKTUR LANDSKAP AB
Postboks 7036
SE-121 07 STOCKHOLM-GLOBEN

Vår ref.:
BYGG-20/00253-92
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
24.04.2025

81/2709, Landstads gate 58 med flere, midlertidig brukstillatelse for T4A H1204 (Snr 88)

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	81 / 2709 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	BLÅ ARKITEKTUR LANDSKAP AB
Tiltakshaver:	NORDMANNGÅRDEN AS
Tiltaket gjelder:	Midlertidig brukstillatelse for bolig
BRA leilighet	122.7 m^2

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10 tredje ledd gir Lillestrøm kommune midlertidig brukstillatelse for bolig T4A H1204 (Snr 88).

Vilkår for vedtaket:

1. Dere må fullføre det arbeidet som gjenstår og søke om ferdigattest innen **01.08.2025.**
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

1. Bekreftelse på at gjenstående arbeider i utført, må innsendes
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
Dere kan klage på vedtaket, klagefristen er 3 uker fra dere mottar dette brevet. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus er klageinstans. Klagen sender dere til Lillestrøm kommune.

Etter forvaltningsloven (fvl) § 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. fvl. § 27 b.

Grunnlag for behandlingen

Lillestrøm kommune viser til søknad om midlertidig brukstillatelse for bolig Snr 88 / T4A H1204 mottatt 05.04.2025.

Plangrunnlag for behandlingen

- Kommuneplan for Lillestrøm 2015-2026.
- Områdereguleringsplan for Lillestrøm øst, plan-ID 505, vedtatt 09.12.2015, revidert 24.05.2017.

Gjenstående arbeider

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

Søker opplyser i søknaden arbeidene som gjenstår, er følgende:

Gjenstående deler av bygg T4 som det ikke er søkt MB for:
T4A:
Etasje 0: Kjølt avfall og kjølt rom for øltank
Etasje 0,5: Rom for ansatte og toaletter for restaurant
Etasje 1: Næring (restaurant mm)

Etasje 13: H1301 og H1304
Etasje 14: H1401 og SPA

T4B:
Etasje 1: Næring
Etasje 2 Næring
Etasje 8: Bolig H0801
Etasje 9: Bolig H0801 takterrasse

Gjenstående arbeid skal være utført innen 01.08.2025 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. 23, datert 05.04.2025 legges til grunn.

Gebyr og annen informasjon

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

Farrukh Hussain
Avdelingsleder

Hiwa Alipoor
Avdelingsingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

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

Lillestrøm kommune

Byggesak store bygg og anlegg

BLÅ ARKITEKTUR LANDSKAP AB
Postboks 7036
SE-121 07 STOCKHOLM-GLOBEN

Vår ref.:
BYGG-20/00253-86
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
10.01.2025

81/2709, Landstads gate 58 med flere. Bygg T4A - Midlertidig brukstillatelse for takterrasse plan 15 og bilvask i garasjekjeller.

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	81 / 2709 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	BLÅ ARKITEKTUR LANDSKAP AB
Tiltakshaver:	NORDMANNGÅRDEN AS
Tiltaket gjelder:	Midlertidig brukstillatelse for takterrasse plan 15 og bilvask i garasjekjeller i Bygg T4A

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10 tredje ledd gir Lillestrøm kommune midlertidig brukstillatelse for takterrasse i plan 15 og bilvask i garasjekjeller i Bygg T4A.

Vilkår for vedtaket:

1. Dere må fullføre det arbeidet som gjenstår og søke om ferdigattest innen **01.08.2025**.
2. Tiltaket må brukes i henhold til Arbeidstilsynets godkjenning av dato **25.09.2023.**
3. Forskriftsmessig sikkerhet i bruk skal være etablert.
4. Ved innflytting i del av prosjekt skal all ferdsel for brukere og beboere, herunder spesielt barn være skjermet mot pågående byggearbeider og byggeplass.
5. Adkomst skal være forskriftsmessig sikret for beboere og besøkende (nødetater)

Vilkår for ferdigattest
Følgende dokumentasjon må sendes inn:

1. Er det utført mindre, ikke søknadspliktige, endringer i forhold til godkjente tegninger, må ajourførte tegninger ("som bygget") også sendes inn.
2. Bekreftelse på at gjenstående arbeider er utført, må innsendes sammen med søknad om ferdigattest.

Klagerett
Dere kan klage på vedtaket, klagefristen er 3 uker fra dere mottar dette brevet. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus er klageinstans. Klagen sender dere til Lillestrøm kommune.

Etter forvaltningsloven (fvl) § 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. fvl. § 27 b.

Grunnlag for behandlingen

Lillestrøm kommune viser til søknad om midlertidig brukstillatelse for bilvask i garasjekjeller og takterrasse i etasje 15 mottatt 12.11.2024, og tilleggsdokumentasjon sist mottatt 09.12.2024.



Figur 1 Bilvask i garasjekjelleren

Gjenstående arbeider

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

Arbeidene som gjenstår, er:
T4A:
Etasje 0: Kjølt avfall og kjølt rom for øltank
Etasje 0,5: Rom for ansatte og toaletter for restaurant
Etasje 1: Næring (restaurant mm)
Etasje 12: H1204
Etasje 13: H1301 og H1304
Etasje 14: Hele etasjen (hotel og spa)

T4B:
Etasje 1: Næring
Etasje 2 Næring
Etasje 8: Bolig H0801
Etasje 9: Bolig H0801 takterrasse

Gjenstående arbeid skal være utført innen 01.08.2025 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. 20, datert 12.11.2024 legges til grunn.

Gebyr og annen informasjon

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

Farrukh Hussain
Avdelingsleder

Hiwa Alipoor
Avdelingsingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
NORDMANNGÅRDEN AS
Nedre Romerike brann- og redningsvesen (NRBR)



PLAN 6



arkitekt:
blå arkitektur landskap as
boks 7026
n-3707 skotfoss gbnr
sandnes
+44 8 60031 60
info@blaaarchitecture.com
www.blaaarchitecture.com

prosjekt:

T4
lillestrøm øst

oppdragsgiver:
torsetset eiendom as

prosjektfase:
rammetillatelse
tegningsinnhold:
Plan 6
dato:
29.01.2018
skala:
1:100(A2)
tegningsnummer:
ar206-T4



1 snitt strøkstorg
Scale: 1:300

arkitekt:
blå arkitektur landskap ab
box 7036
s12107 stockholm globen
sweden
+46 8 6003140
info@bluearchitecture.com
www.bluearchitecture.com

prosjekt:

GARASJE lillestrøm øst

oppdragsgiver:

taraldset eiendom as

prosjektfase:
hovedprosjekt

tegningsinnhold:
SNITT STRØKSTORG

dato:
29.10.2018

tegningsnummer:
SN-1



1 snitt strøkstorg
Scale: 1:300

arkitekt:
blå arkitektur landskap ab
box 7036
s12107 stockholm globen
sweden
+46 8 6003140
info@bluearchitecture.com
www.bluearchitecture.com

prosjekt:

GARASJE lillestrøm øst

oppdragsgiver:

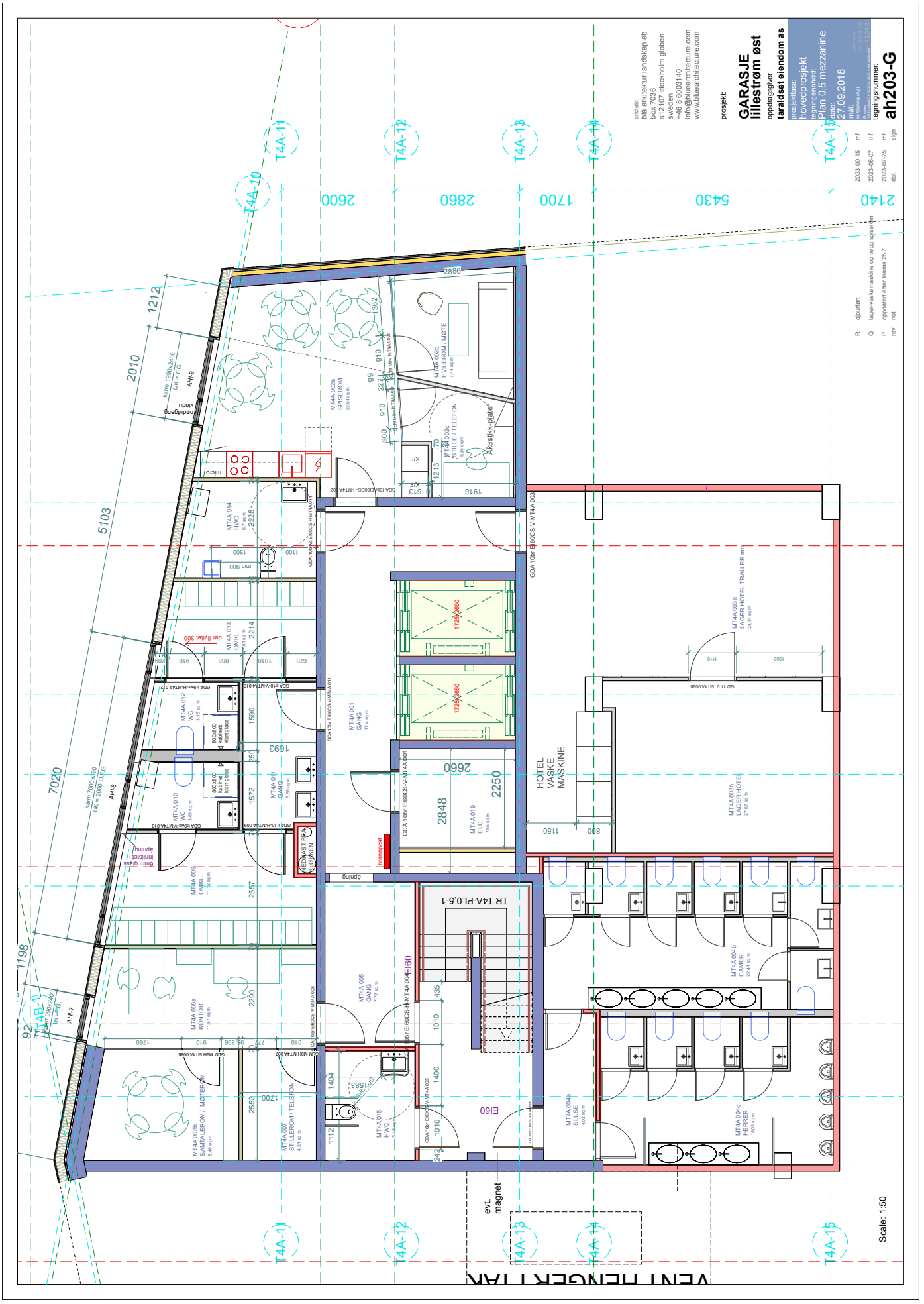
taraldset eiendom as

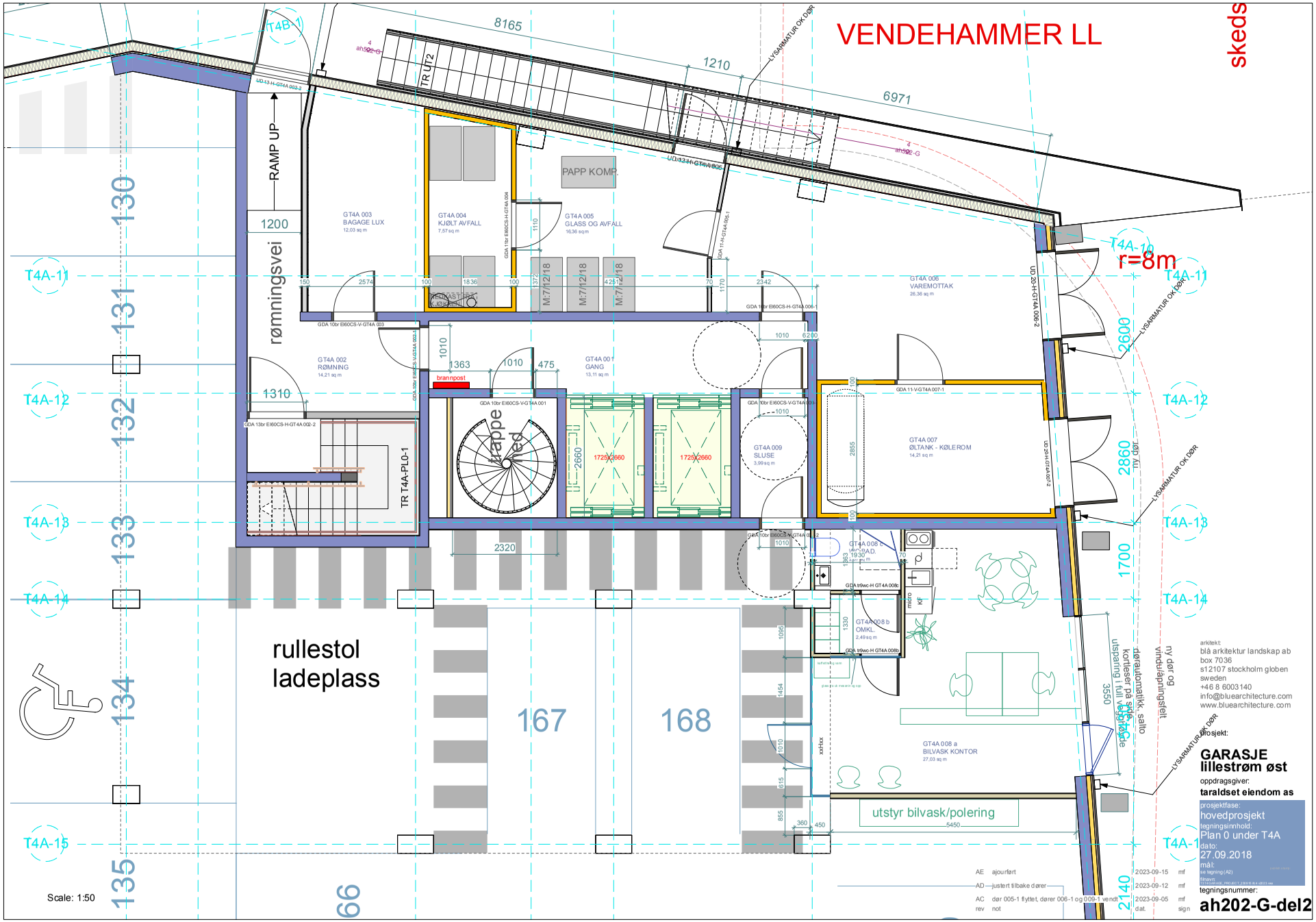
prosjektfase:
hovedprosjekt

tegningsinnhold:
SNITT STRØKSTORG

dato:
29.10.2018

tegningsnummer:
SN-1


arkitekt:
blå arkitektur landskap ab
box 7036
s12107 stockholm globen
sweden
+46 8 6003140
info@blueprojectarchitecture.com
www.blueprojectarchitecture.com
prosjekt:
GARASJE
lillestrøm øst
oppdragsgiver:
taraldset eiendom as
prosjektfase:
hovedprosjekt
tegningsinnhold:
Plan 0,5 mezzanine
dato:
27.09.2018
tegningsnummer:
ah203-G
R ajourført 2023-09-15 mf
Q lager-vaskemaskine og vegg sjøsenm 2023-08-07 mf
P oppdatert etter teams 25.7 2023-07-25 mf
rev not dat. sign
HOTEL VASKE MASKINE
TR T4A-PL0,5-1
EI60
evt. magnet
VENT HENGERTÅR
Scale: 1:50


VENDEHAMMER LL
skeds
8165
1210
6971
RAMP UP
1200
rømningsvei
PAPP KOMP.
GT4A 003
BAGAGE LUX
12,03 sq m
GT4A 004
KJØLT AVFALL
7,57 sq m
GT4A 005
GLASS OG AVFALL
18,36 sq m
GT4A 006
VAREMOTTAK
26,36 sq m
GT4A 002
RØMNING
14,21 sq m
GT4A 001
GANG
13,11 sq m
GT4A 007
ØLTANK - KØLEROM
14,21 sq m
GT4A 009
SLUSE
3,99 sq m
GT4A 008 c
VASK/AD.
19,30 sq m
GT4A 008 b
OMKL.
2,49 sq m
GT4A 008 a
BILVASK KONTOR
27,03 sq m
TR T4A-PL0-1
TR UT2
brannpost
trappe med
rullestol
ladeplass
167
168
utstyr bilvask/polering
r=8m
T4A-10
T4A-11
T4A-12
T4A-13
T4A-14
T4A-15
130
131
132
133
134
135
66
Scale: 1:50
AE ajourført
AD justert tilbake dører
AC dør 005-1 flyttet, dører 006-1 og 009-1 vendt
rev not
2023-09-15 mf
2023-09-12 mf
2023-09-05 mf
dat. sign
arkitekt:
blå arkitektur landskap ab
box 7036
s12107 stockholm globen
sweden
+46 8 6003140
info@bluearchitecture.com
www.bluearchitecture.com
prosjekt:
GARASJE
lillestrøm øst
oppdragsgiver:
taraldset eiendom as
prosjektfase:
hovedprosjekt
tegningsinnhold:
Plan 0 under T4A
dato:
27.09.2018
tegningsnummer:
ah202-G-del2


VEDLEGG E3
05
NEDKJØRING TIL UNDERETASJE
FREMTIDIG GJENNOMKJØRING
TIL KV. 31B
BODER T3
TEKNIK / LAGER
TEKNIK / LAGER
BODER T4 C
TEKNIK / LAGER
TEKNIK / LAGER
TEKNIK / LAGER
FREMTIDIG GJENNOMKJØRING
TIL KV. 31A - T2
+103.800
+103.800
DENNE DEL TILHØRER EIENDOMSGRUPPEN
TEKNIK / LAGER
BODER T4 A
TEKNIK / LAGER
BOD TILKNYTTET PARKERINGSPLASS
prosjekt:
GARASJE
lillestrøm øst
oppdragsgiver:
taraldset eiendom as
Plan U1
29.01.2018
1:200(A2)
tegningsnummer:
ar201-G



blå arkitektur landskap ab
box 7600
s-12107 stockholm globen
sweden
+46 8 6023140
info@blaarchitecture.com
www.blaarchitecture.com

prosjekt:

GARASJE
lillestrøm øst

oppdragsgiver:
taraldset eiendom as

revisjon
rammetillatelse
tegningsinnhold
Plan 0 Gateplan
dato
29.01.2018
målestokk
1:200(A2)

tegningsnummer:
ar202-G



blå arkitektur landskap ab
box 7835
s-10147 stockholm globen
sweden
+46 8 6023140
info@blaarchitecture.com
www.blaarchitecture.com

prosjekt:

GARASJE
lillestrøm øst

oppdragsgiver:
taraldset eiendom as

arbeidsfase
rammetillatelse
tegningsinnhold
Plan 0 mezzanine
dato
29.01.2018
målestokk
1:200(A2)

tegningsnummer:
ar203-G

bla arkitektur landskap ab
blue architecture landscapes

box 7036
s 12107 stockholm globen
sweden

info@bluearchitecture.com
www.bluearchitecture.com

+46 8 6003140
datum/date
29.01.2018

GARASJE
tegningsliste

rammetillatelse	inhold	Målestokk (A1/A11)
ar001	Situasjonsplan	1/500 (A3)
ar002	Utomhusplan for takterrasse	1/200 (A2)
ar301-T3	Landskapssnitt 1	1/200 (A3)
ar302-T3	Landskapssnitt 2	1/200 (A3)
ar401-T3	Fasade nord	1/200 (A3)
ar402-T3	Fasade vest	1/200 (A3)
ar403-T3	Fasade syd	1/200 (A3)
ar404-T3	Fasade øst	1/200 (A3)
ar201-T3	Plan 1	1/100 (A2)
ar202-T3	Plan 2	1/100 (A2)
ar203-T3	Plan 3	1/100 (A2)
ar204-T3	Plan 4	1/100 (A2)
ar205-T3	Plan 5	1/100 (A2)
ar206-T3	Plan 6	1/100 (A2)
ar207-T3	Plan 7	1/100 (A2)
ar208-T3	Plan 8	1/100 (A2)
ar209-T3	Plan 9	1/100 (A2)
ar210-T3	Takplan	1/100 (A2)
ar301-T4	Landskapssnitt 1	1/200 (A2)
ar302-T4	Landskapssnitt 2	1/200 (A2)
ar303-T4	Landskapssnitt 3	1/200 (A2)
ar401-T4	Fasade nord	1/200 (A2)
ar402-T4	Fasade vest	1/200 (A2)
ar403-T4	Fasade syd	1/200 (A2)
ar404-T4	Fasade øst	1/200 (A2)
ar405-T4	Fasade øst T4B	1/200 (A2)
ar406-T4	Fasade vest T4A	1/200 (A2)
ar201-T4	Plan 1 - rambla	1/100 (A2)
ar202-T4	Plan 2 - mezzanine	1/100 (A2)
ar203-T4	Plan 3	1/100 (A2)
ar204-T4	Plan 4	1/100 (A2)
ar205-T4	Plan 5	1/100 (A2)
ar206-T4	Plan 6	1/100 (A2)

ar207-T4	Plan 7	1/100 (A2)
ar208-T4	Plan 8	1/100 (A2)
ar209-T4	Plan 9 /Takterrasseplan T4B	1/100 (A2)
ar210-T4	Plan 10	1/100 (A2)
ar211-T4	Plan 11	1/100 (A2)
ar212-T4	Plan 12	1/100 (A2)
ar213-T4	Plan 13	1/100 (A2)
ar214-T4	Plan 14	1/100 (A2)
ar215-T4	Takterrassee plan (T4A)	1/100 (A2)
ar201-G	Garasje KFA3.1 Plan -1	1/200 (A2)
ar202-G	Garasje KFA3.1 Plan 0	1/200 (A2)
ar203-G	Garasje KFA3.1 Plan mezzanine	1/200 (A2)



PLAN 3

a rev bruk T4.B 12.03.2018

snøhetta
bjørbekk & lindheim as
box 7038
s-12107 stockholm globen
sweden
+46 8 5003140
info@bjoarchitecture.com
www.bjoarchitecture.com

prosjekt:

T4
lillestrøm øst

oppdragsgiver:
taraldset eiendom as

rammetillatelse
tegningsinnhold:
Plan 3
dato:
29.01.2018
målf:
1:100(A2)
tegningsnummer:
ar203-T4

Lillestrøm kommune
Adresse Postboks 100, 1900
Telefon

Utskriftsdato: 22.04.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Restanser og legalpant Kilde: Lillestrøm kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3205 **Gårdsnr.:** 81 **Bruksnr.:** 2709 **Seksjonsnr.:** 16
Adresse: Landstads gate 54, 2000 LILLESTRØM
Referanse: 60-0111/26

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Vær vennlig og se i kommentarfeltet eller kontakt leverandøren. Se øverst på siden.

Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

Kommentar
Eiendomsskatten for første termin står ubetalt, fakturaen forfaller 010626.

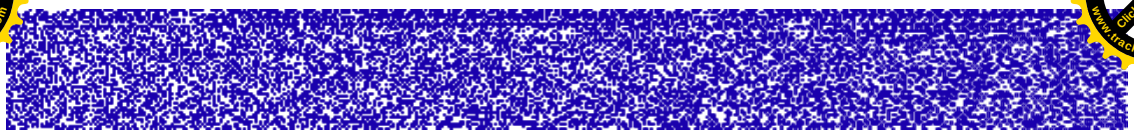
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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.

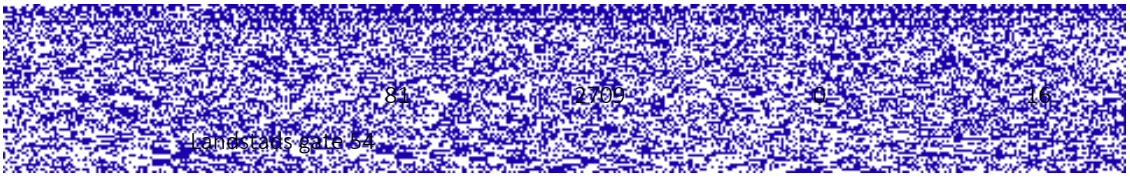
Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

PDF-XChange Editor
Click to BUY NOW!
www.tracker-software.com



Tilknytning til vann og avløp

Produsert: 22.04.2026



Opplysning om tilknytning til vann

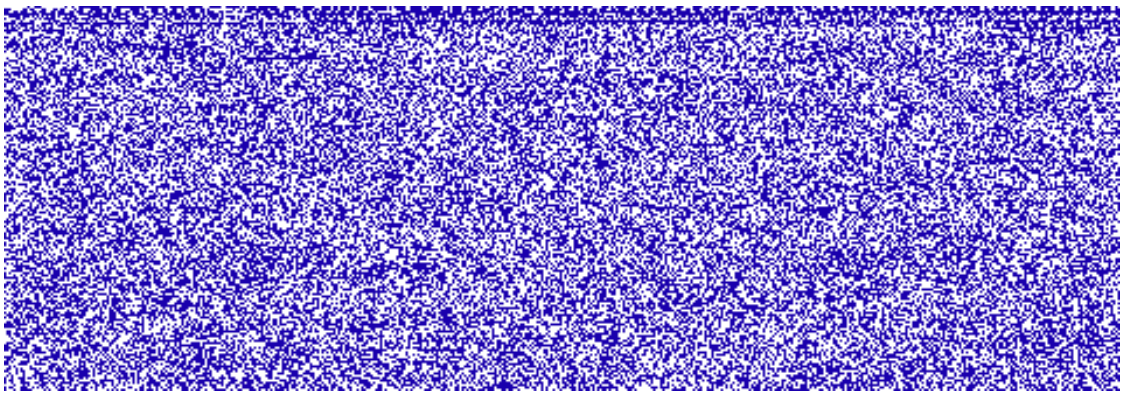
Eiendommen har tilknytning til offentlig vann.

Opplysning om tilknytning til avløp

Eiendommen har tilknytning til offentlig avløp.

Eventuelle pålegg om tilknytningsforhold

Ingen



Eiendomsskatt

Produsert: 22.04.2026

Landstads gate 54	81	2709	0	16

Eiendomsskatt 2026	**398.00**

Lillestrøm kommune

Adkomst til eiendom
81/2709/0/16

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.

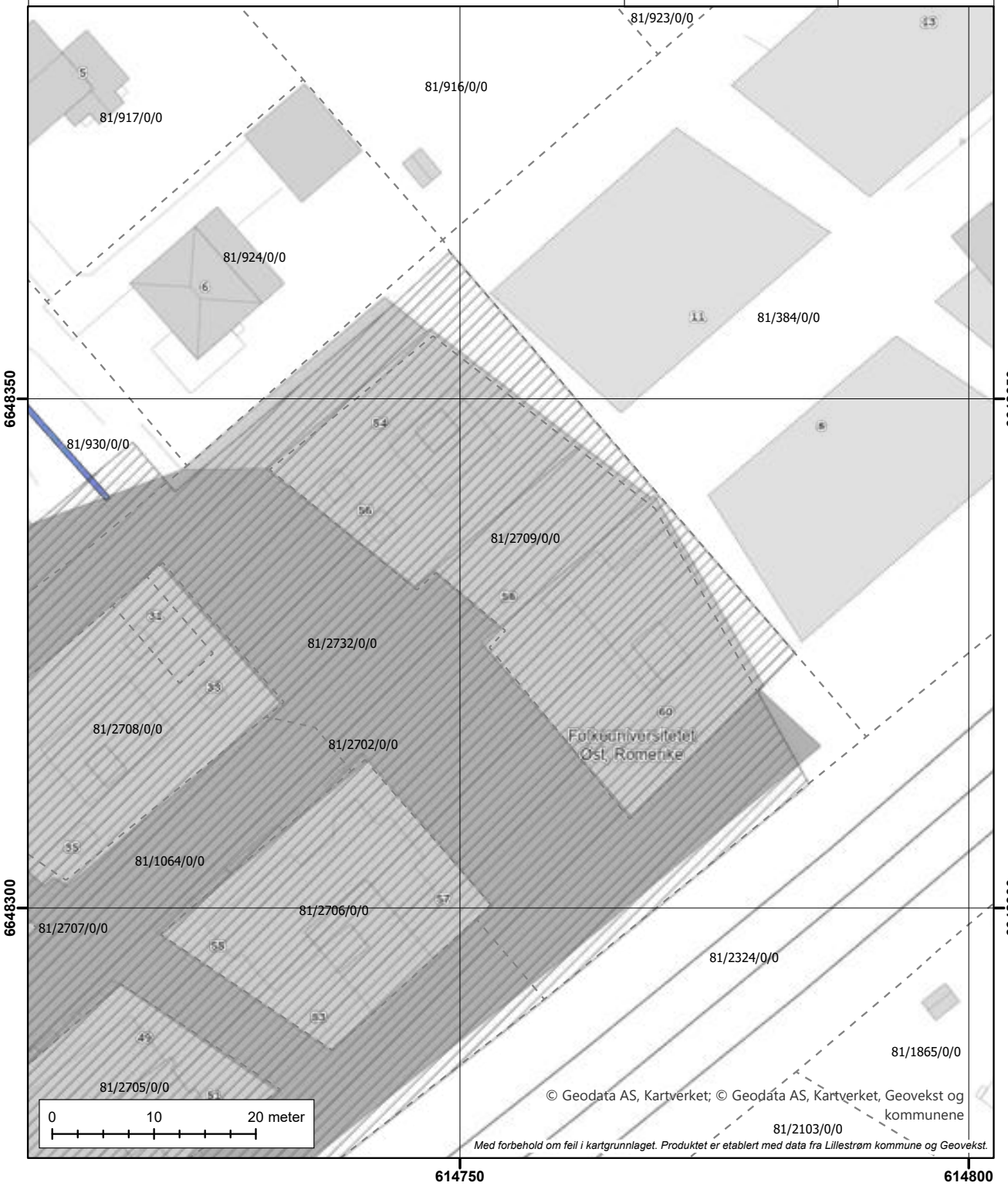
Tegnforklaring

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

N

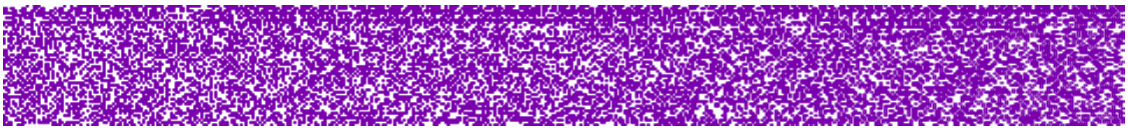
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 22.04.2026



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

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



Reguleringsplaner under arbeid

Produsert: 22.04.2026

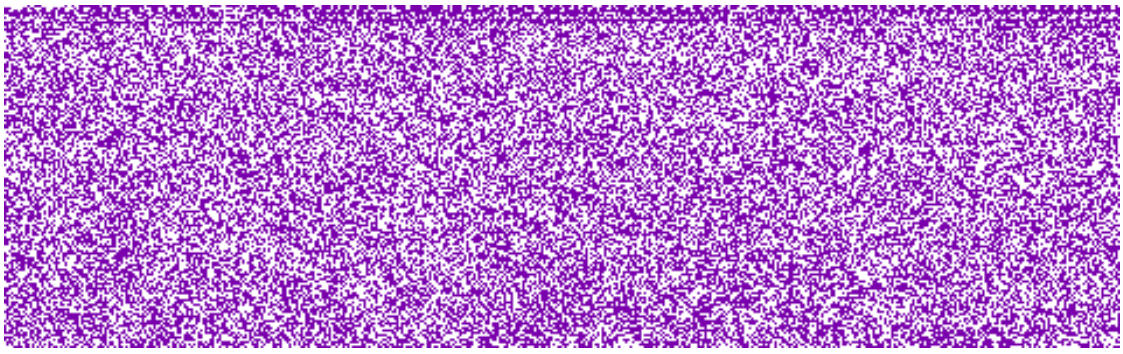


Det er for tiden ingen reguleringssaker under behandling som berører denne eiendommen.

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

- Varsler om oppstart av planarbeid finner du her:

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



Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag på bakken

81/2709/0/16

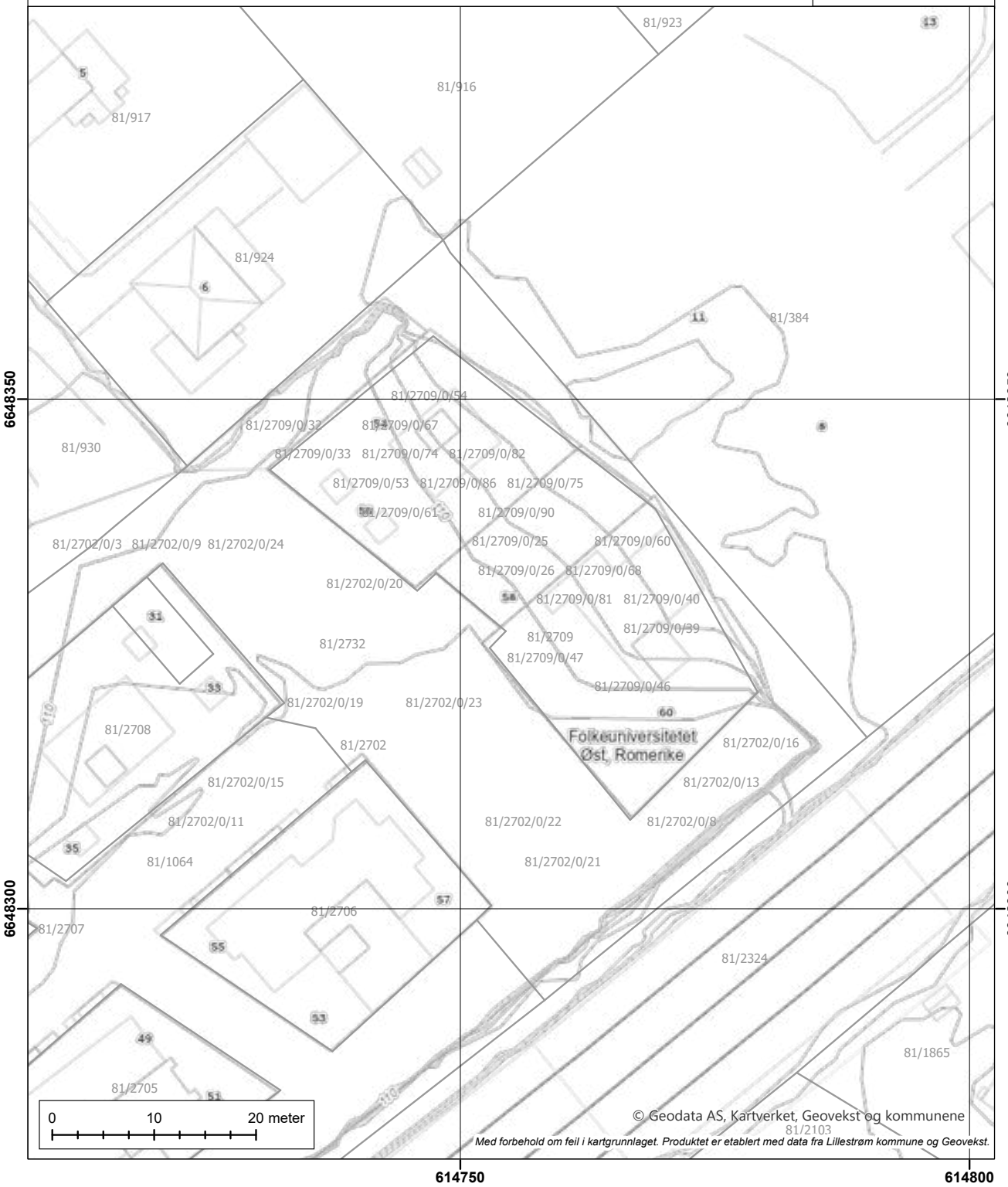
Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 22.04.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



Lillestrøm kommune

Reguleringsplan over bakken 81/2709/0/16

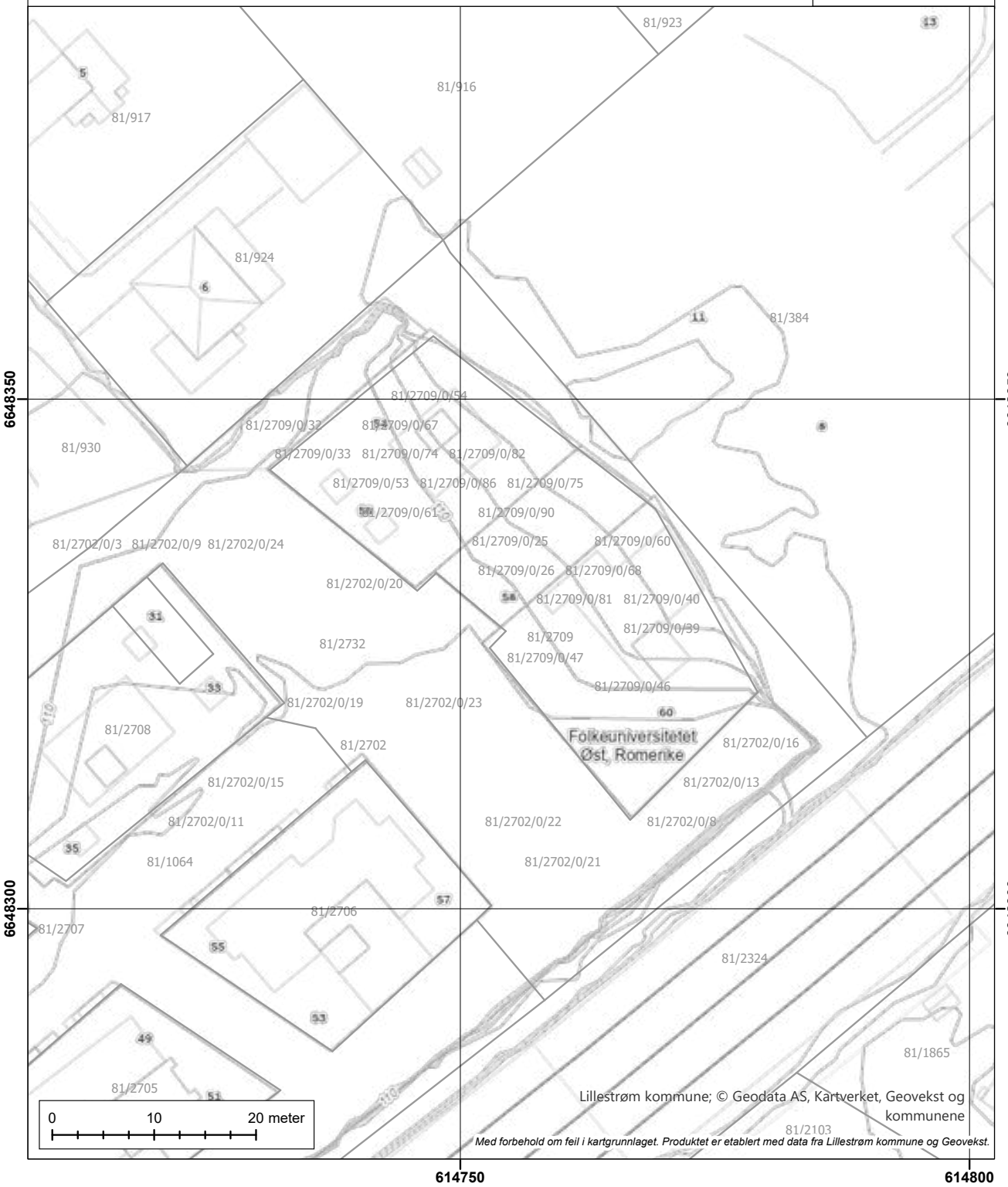
Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 22.04.2026

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.

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan på bakken 81/2709/0/16

Tegnforklaring:

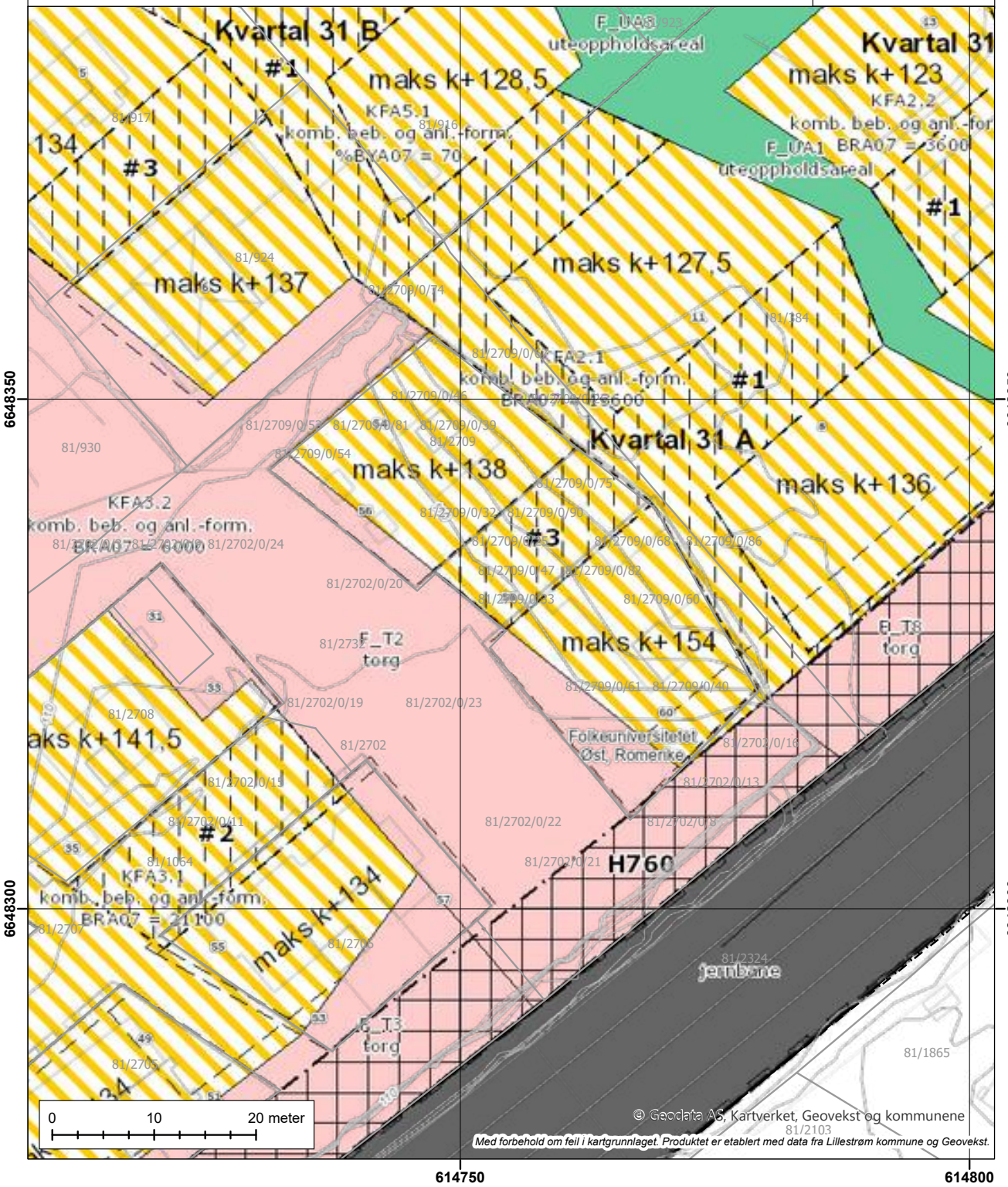
- Jernbane
- 1600 - Uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2013 - Torg
- Andre bestemmelseshjemler
- RpBåndleggingSone
- 1211 - Byggegrense
- 1212 - Byggelinje
- 1227 - Regulert støyskjerm
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 22.04.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



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

Lillestrøm kommune

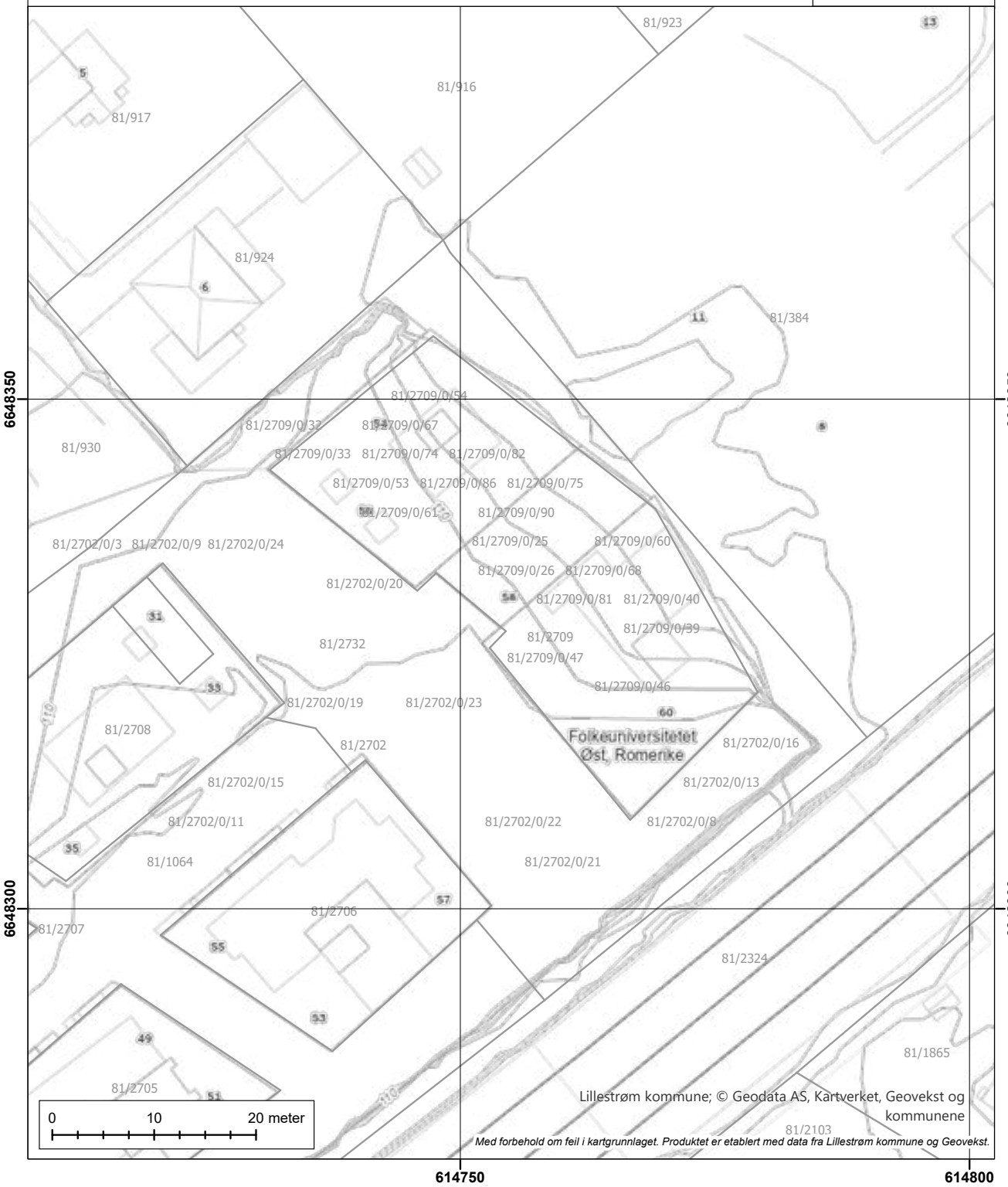
Reguleringsplan under bakken 81/2709/0/16

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 22.04.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag over bakken 81/2709/0/16

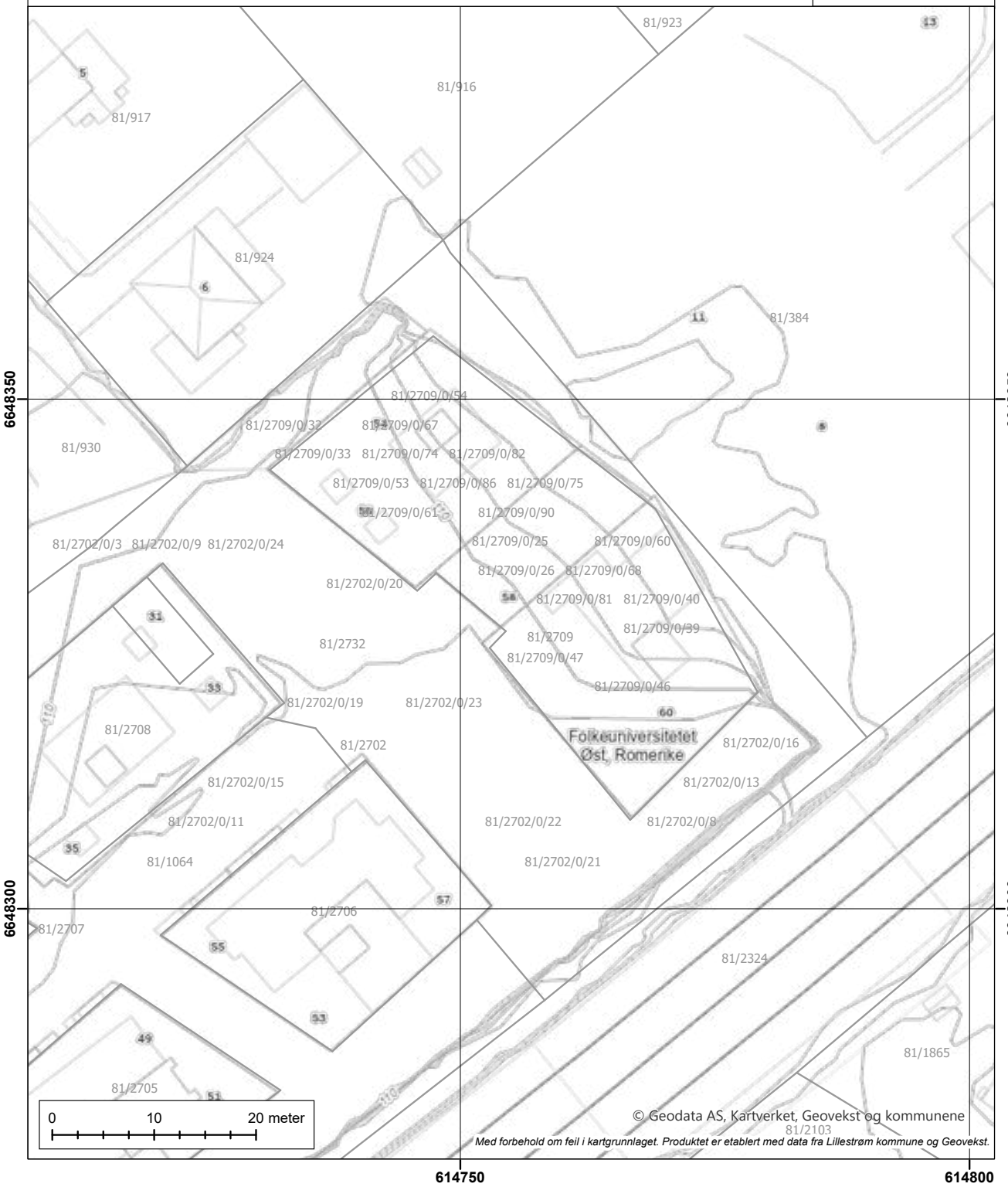
Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 22.04.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Lillestrøm kommune

Kommuneplan

81/2709/0/16

Tegnforklaring:

KpArealformalOmrade
- Boligbebyggelse, nåv.
- Sentrumsformål, nåv.
- Veg, nåv.
- Bane, nåv.
- Park, nåv.
- Område for planbestemmelse

KpHensynssoneOmrade
- Kp Faresone
- Kp Gjennomføringssone

KpJuridiskLinje
- Byggegrense

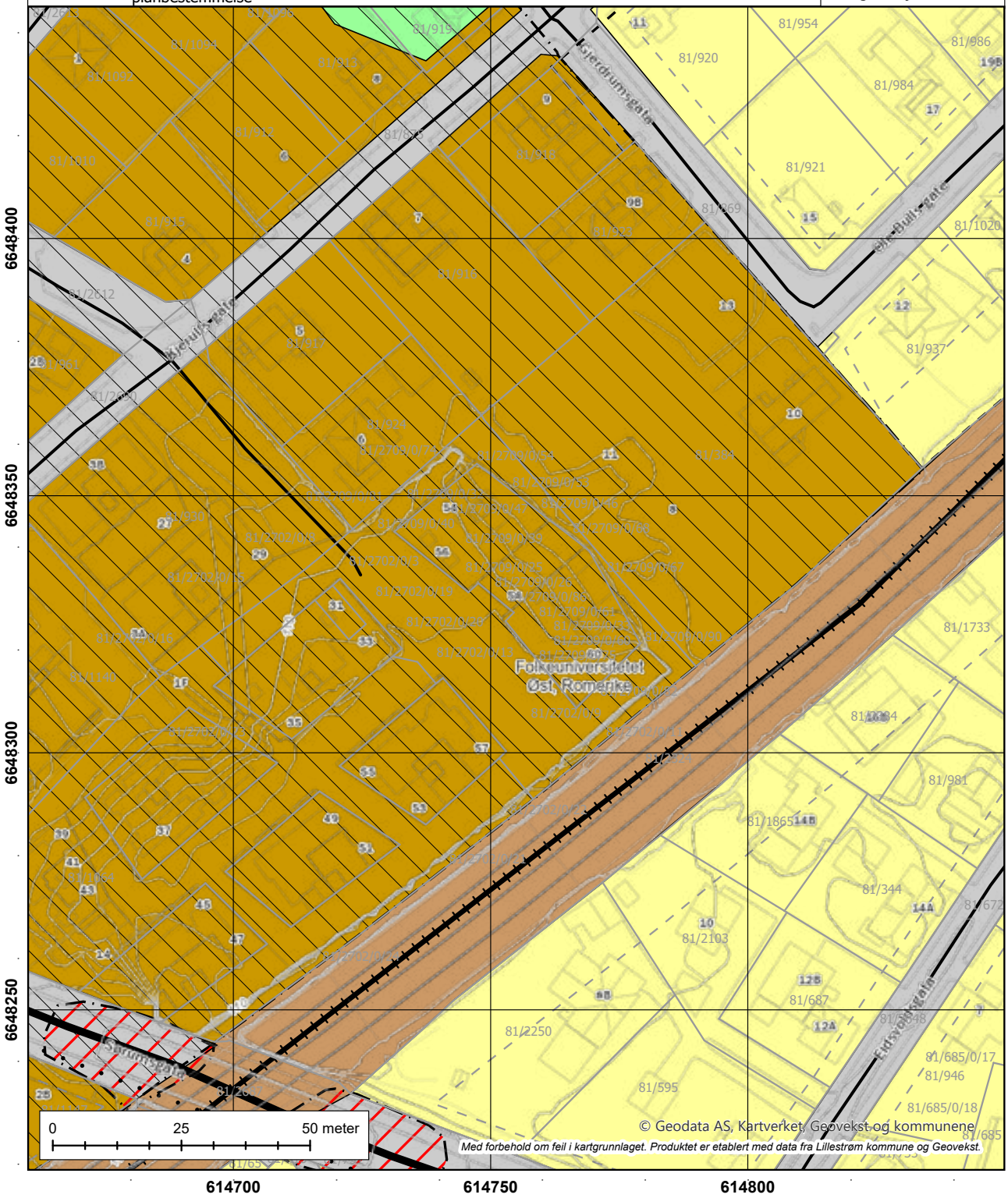
KpSamferdselLinje
- 1122 - Hovedvei N
- 1125 - Adkomstvei N
- 1130 - Gang- sykkelvei N
- 1151 - Jernbane N
- Arealformålsgrense
- Kommuneplanområde

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 22.04.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



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

Lillestrøm kommune

Kommunedelplan 81/2709/0/16

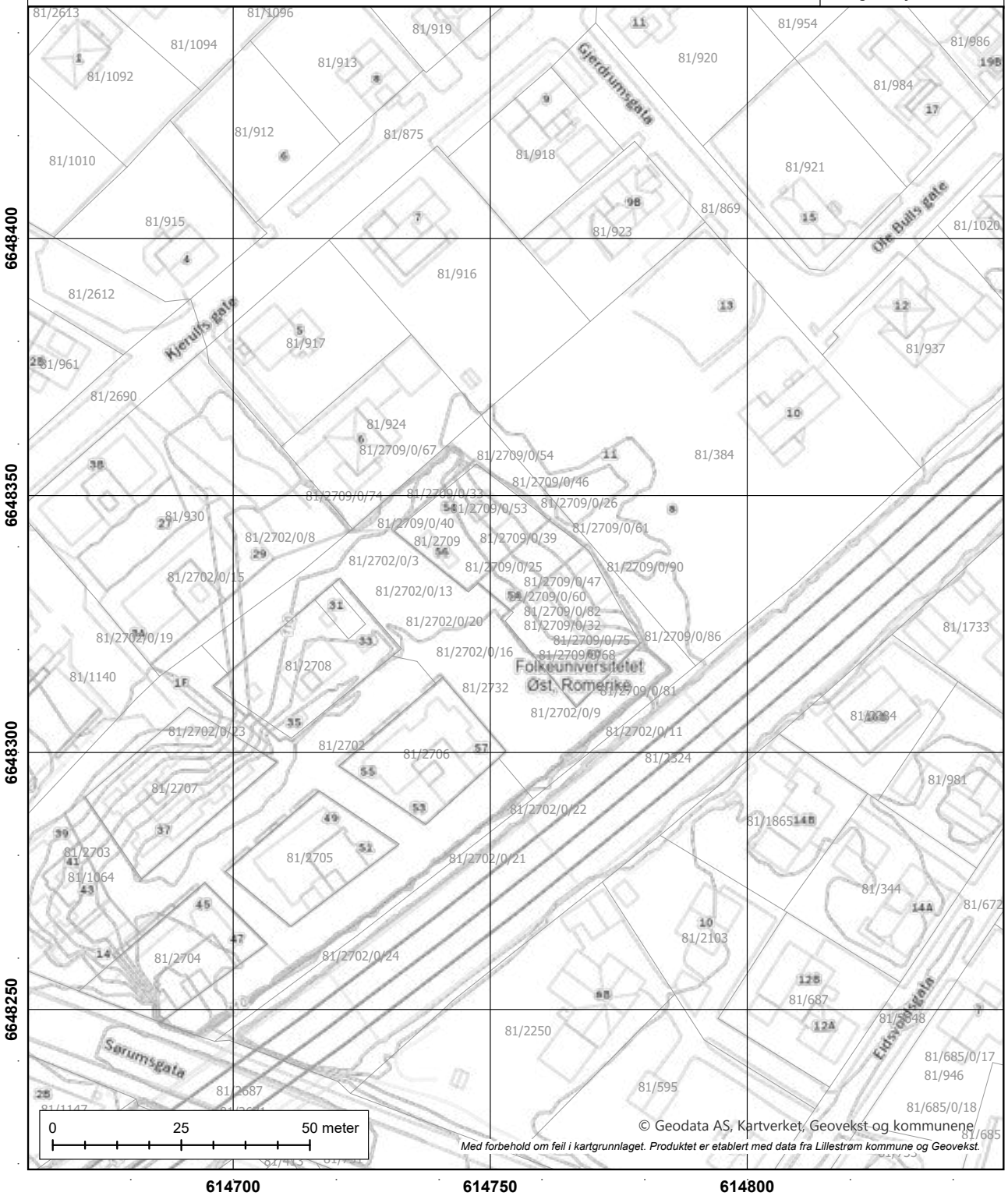
Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 22.04.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



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

Lillestrøm kommune

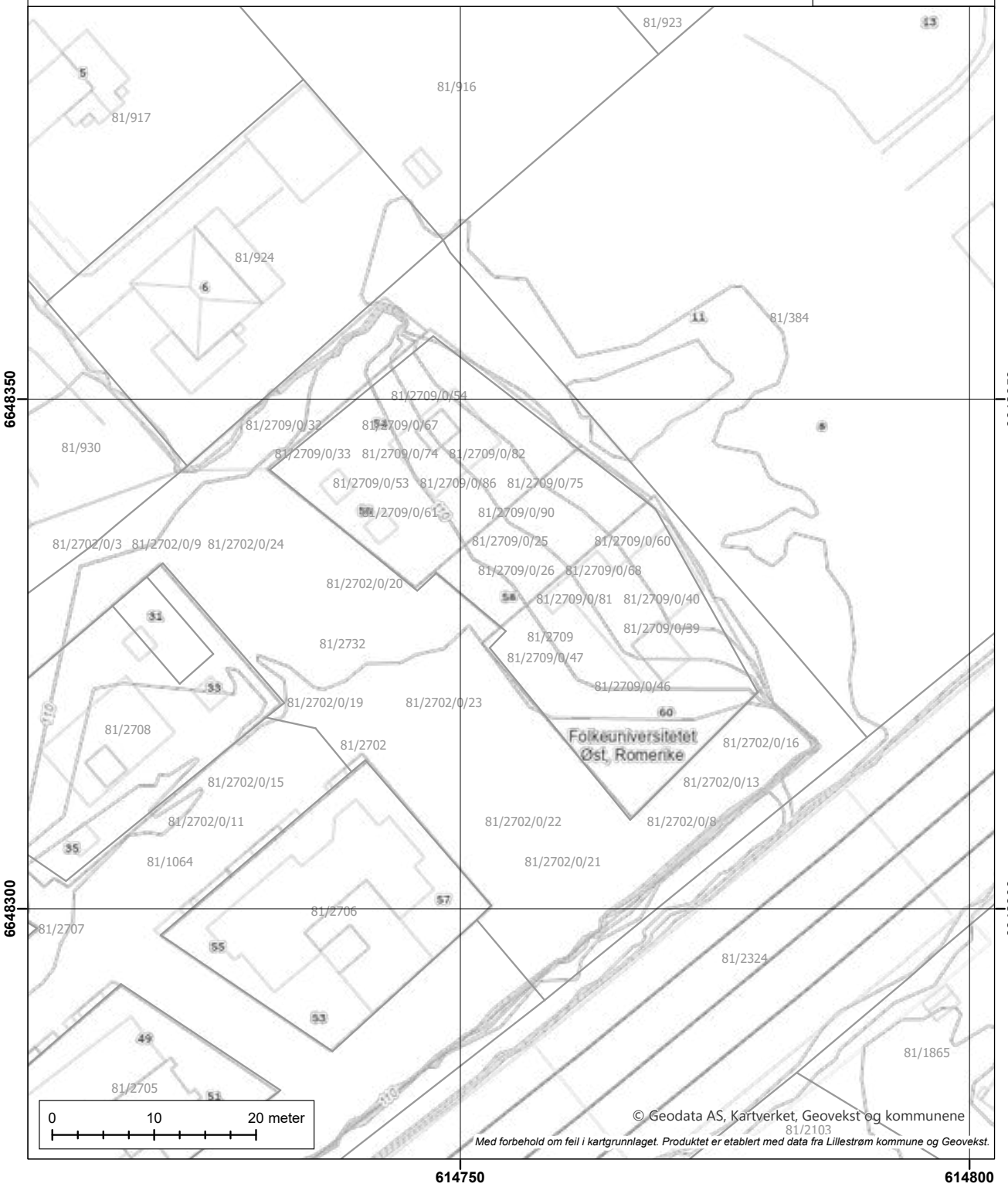
Reguleringsplanforslag under bakken 81/2709/0/16

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

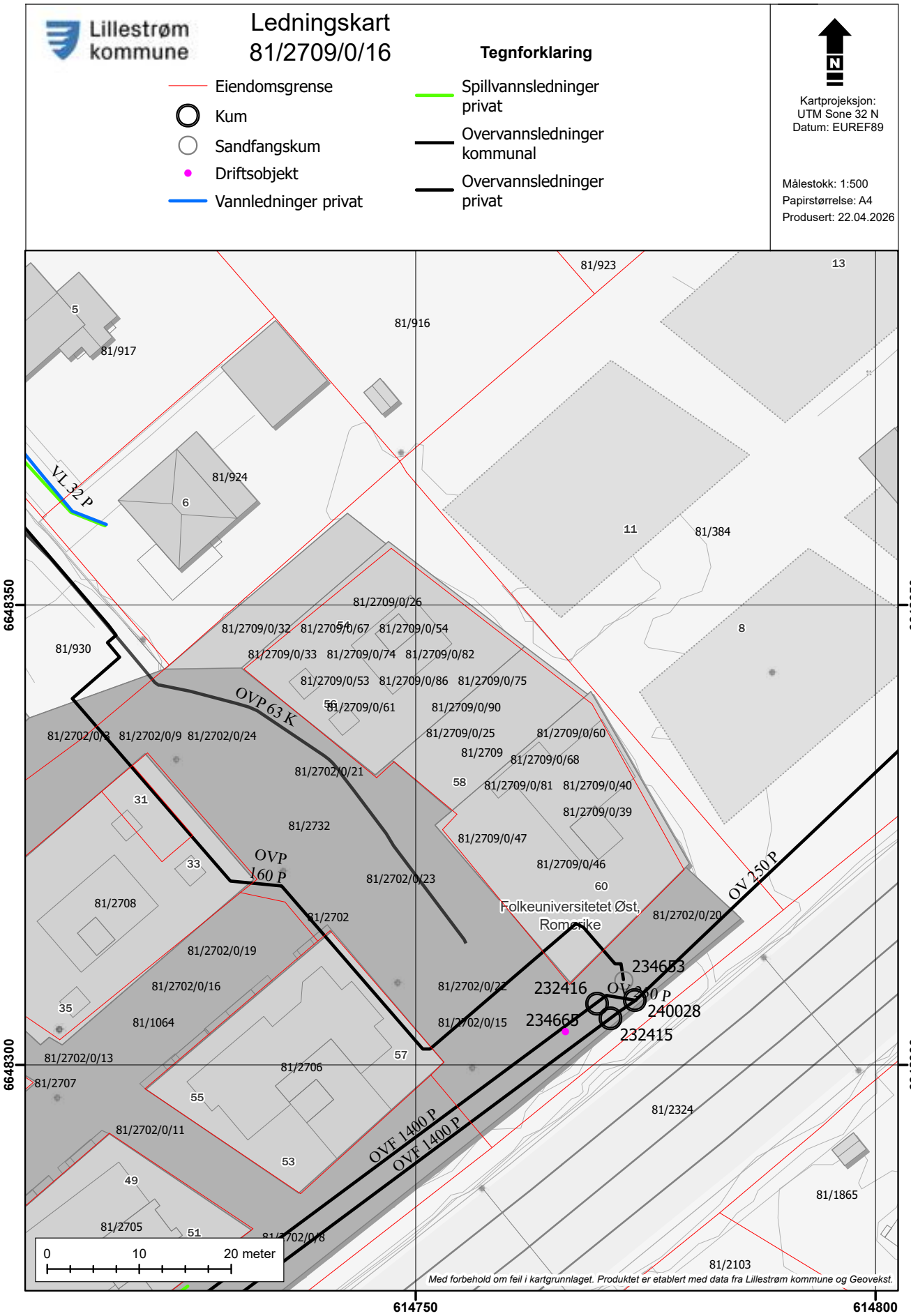
Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 22.04.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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


Lillestrøm kommune
Ledningskart
81/2709/0/16
Tegnforklaring
Eiendomsgrense
Kum
Sandfangskum
Driftsobjekt
Vannledninger privat
Spillvannsledninger privat
Overvannsledninger kommunal
Overvannsledninger privat
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 22.04.2026
81/923
13
5
81/916
81/917
81/924
6
VL 32 P
11
81/384
8
81/930
81/2709/0/26
81/2709/0/32
81/2709/0/67
81/2709/0/54
81/2709/0/33
81/2709/0/74
81/2709/0/82
81/2709/0/53
81/2709/0/86
81/2709/0/75
81/2709/0/61
81/2709/0/90
OVP 63 K
81/2702/0/3
81/2702/0/9
81/2702/0/24
81/2709/0/25
81/2709/0/60
81/2709
81/2709/0/68
81/2702/0/21
81/2709/0/81
81/2709/0/40
31
81/2732
81/2709/0/39
81/2709/0/47
OVP 160 P
33
81/2709/0/46
81/2702/0/23
60
81/2708
Folkeuniversitetet Øst, Romerike
81/2702
81/2702/0/20
OV 250 P
81/2702/0/19
234653
81/2702/0/16
81/2702/0/22
232416
240028
35
81/1064
81/2702/0/15
234665
232415
81/2702/0/13
57
81/2706
81/2707
55
81/2324
81/2702/0/11
OVF 1400 P
OVF 1400 P
53
49
81/1865
81/2705
51
81/2702/0/8
0
10
20 meter
81/2103
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.
6648350
6648300
614750
614800

ambita

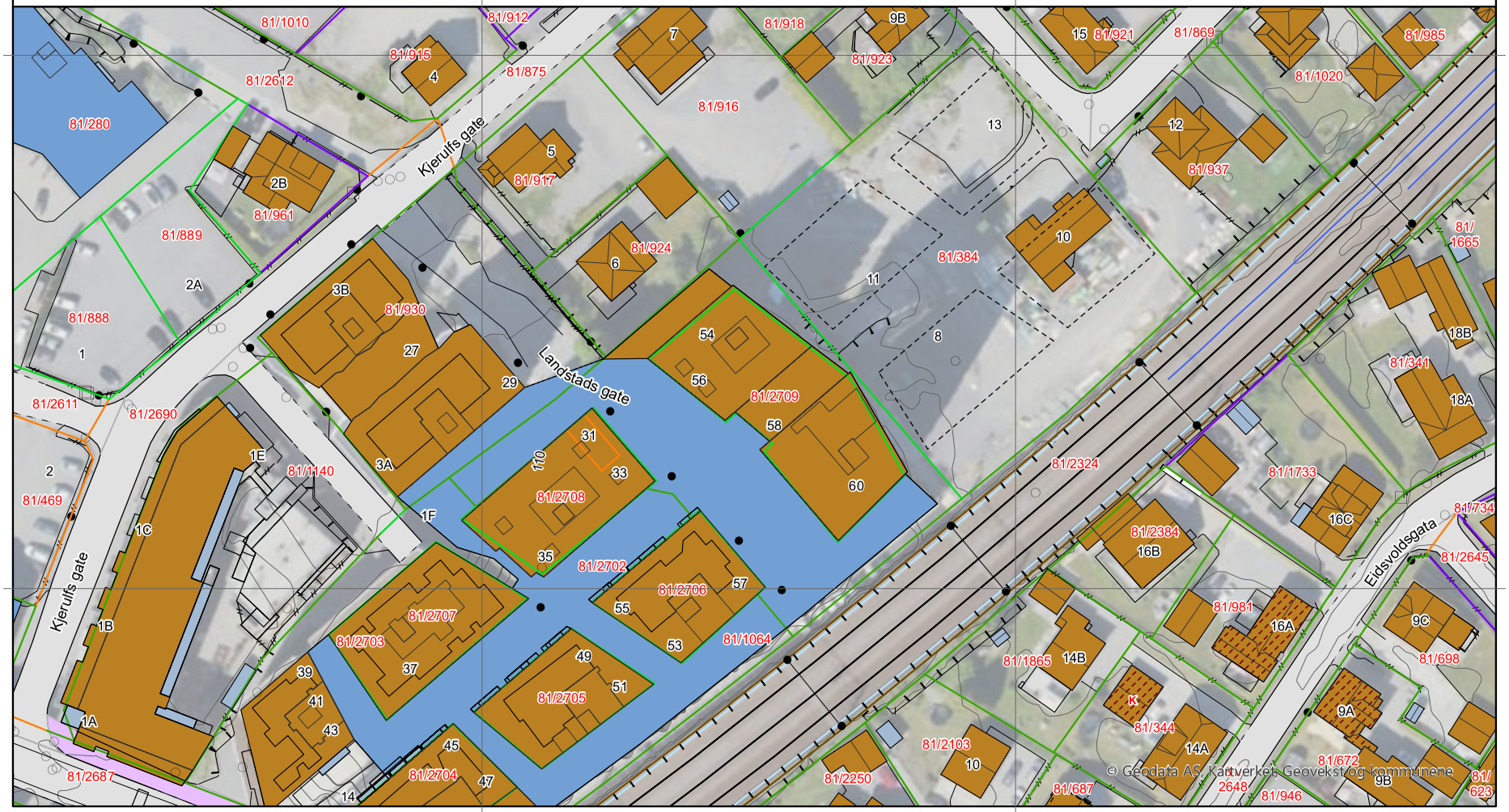
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/81/2709/0/16

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

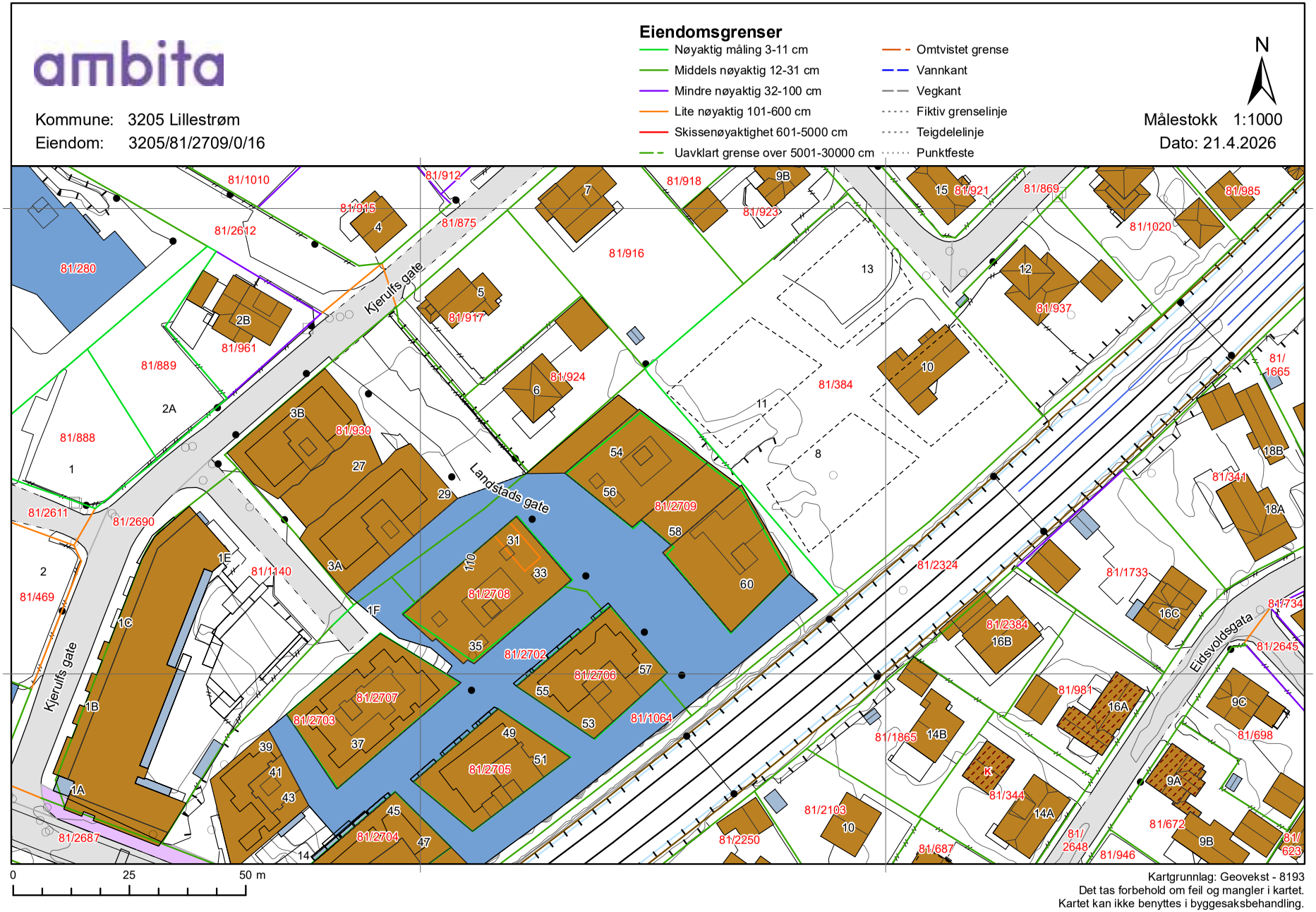
N

Målestokk 1:1000
Dato: 21.4.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


ambita
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/81/2709/0/16
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 21.4.2026
Kjerulfs gate
Langstads gate
Eidsvoldsgata
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


Tegnforklaring
Adressepunkt
Kulturminne - punkt
Naturvernområde - punkt
Kulturminne - flate
Naturvernområde - flate
Bygningslinjer
Tiltaklinje
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
Mindre nøyaktig, 31-199 cm
Lite nøyaktig, 200-499 cm
Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
Stolpe
Anlegg
Veglinje
Sti
Traktorveg
Bekk/kanal/grøft
Høydekurver
Metersnivå
5-metersnivå
25-metersnivå
Forsenkning terreng
Hjelpekurve
Dybdekurve
Valgt eiendom
Bolig, uthus, landbruk
Fritids-/sesongbosted
Bygning, annen kjent type
Bygning uten matrikkelinformasjon
Parkeringsområde
VegGåendeOgSyklende
Trafikkøy
VegKjørende
Vassflater
Bre
AndreTiltak
BygningTiltak, endring
BygningTiltak, nybygg
BygningTiltak, riving
SamferdselTiltak
Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 81, Bruksnr 2709, Seksjonsnr 16	**Kommune:**	3205	Lillestrøm
Adresse:				
Veiadresse:	Landstads gate 54, gatenr 8300	**Grunnkrets:**	203	Stortorget 3
(fra bruksenhet)	2000 Lillestrøm	**Valgkrets:**	2	Midtre Lillestrøm
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	2060301	Lillestrøm
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	23.11.2022	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	85/6 329
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	953,3 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3205/81/2709	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3205/81/2709/0/1	0,0
			Mottaker	3205/81/2709/0/2	0,0
			Mottaker	3205/81/2709/0/3	0,0
			Mottaker	3205/81/2709/0/4	0,0
			Mottaker	3205/81/2709/0/5	0,0
			Mottaker	3205/81/2709/0/6	0,0
			Mottaker	3205/81/2709/0/7	0,0
			Mottaker	3205/81/2709/0/8	0,0
			Mottaker	3205/81/2709/0/9	0,0
			Mottaker	3205/81/2709/0/10	0,0
			Mottaker	3205/81/2709/0/11	0,0
			Mottaker	3205/81/2709/0/12	0,0
			Mottaker	3205/81/2709/0/13	0,0
			Mottaker	3205/81/2709/0/14	0,0
			Mottaker	3205/81/2709/0/15	0,0
			Mottaker	3205/81/2709/0/16	0,0
			Mottaker	3205/81/2709/0/17	0,0
			Mottaker	3205/81/2709/0/18	0,0
			Mottaker	3205/81/2709/0/19	0,0
			Mottaker	3205/81/2709/0/20	0,0
			Mottaker	3205/81/2709/0/21	0,0
			Mottaker	3205/81/2709/0/22	0,0
			Mottaker	3205/81/2709/0/23	0,0
			Mottaker	3205/81/2709/0/24	0,0
			Mottaker	3205/81/2709/0/25	0,0
			Mottaker	3205/81/2709/0/26	0,0
			Mottaker	3205/81/2709/0/27	0,0
			Mottaker	3205/81/2709/0/28	0,0
			Mottaker	3205/81/2709/0/29	0,0
			Mottaker	3205/81/2709/0/30	0,0
			Mottaker	3205/81/2709/0/31	0,0
			Mottaker	3205/81/2709/0/32	0,0
			Mottaker	3205/81/2709/0/33	0,0
			Mottaker	3205/81/2709/0/34	0,0
			Mottaker	3205/81/2709/0/35	0,0
			Mottaker	3205/81/2709/0/36	0,0
			Mottaker	3205/81/2709/0/37	0,0
			Mottaker	3205/81/2709/0/38	0,0
			Mottaker	3205/81/2709/0/39	0,0
			Mottaker	3205/81/2709/0/40	0,0
			Mottaker	3205/81/2709/0/41	0,0
			Mottaker	3205/81/2709/0/42	0,0
			Mottaker	3205/81/2709/0/43	0,0
			Mottaker	3205/81/2709/0/44	0,0
			Mottaker	3205/81/2709/0/45	0,0
			Mottaker	3205/81/2709/0/46	0,0
			Mottaker	3205/81/2709/0/47	0,0
			Mottaker	3205/81/2709/0/48	0,0
			Mottaker	3205/81/2709/0/49	0,0
			Mottaker	3205/81/2709/0/50	0,0
			Mottaker	3205/81/2709/0/51	0,0
			Mottaker	3205/81/2709/0/52	0,0
			Mottaker	3205/81/2709/0/53	0,0
			Mottaker	3205/81/2709/0/54	0,0
			Mottaker	3205/81/2709/0/55	0,0
			Mottaker	3205/81/2709/0/56	0,0
			Mottaker	3205/81/2709/0/57	0,0
			Mottaker	3205/81/2709/0/58	0,0
			Mottaker	3205/81/2709/0/59	0,0
			Mottaker	3205/81/2709/0/60	0,0
			Mottaker	3205/81/2709/0/61	0,0
			Mottaker	3205/81/2709/0/62	0,0
			Mottaker	3205/81/2709/0/63	0,0
			Mottaker	3205/81/2709/0/64	0,0

			Mottaker	3205/81/2709/0/65	0,0
			Mottaker	3205/81/2709/0/66	0,0
			Mottaker	3205/81/2709/0/67	0,0
			Mottaker	3205/81/2709/0/68	0,0
			Mottaker	3205/81/2709/0/69	0,0
			Mottaker	3205/81/2709/0/70	0,0
			Mottaker	3205/81/2709/0/71	0,0
			Mottaker	3205/81/2709/0/72	0,0
			Mottaker	3205/81/2709/0/73	0,0
			Mottaker	3205/81/2709/0/74	0,0
			Mottaker	3205/81/2709/0/75	0,0
			Mottaker	3205/81/2709/0/76	0,0
			Mottaker	3205/81/2709/0/77	0,0
			Mottaker	3205/81/2709/0/78	0,0
			Mottaker	3205/81/2709/0/79	0,0
			Mottaker	3205/81/2709/0/80	0,0
			Mottaker	3205/81/2709/0/81	0,0
			Mottaker	3205/81/2709/0/82	0,0
			Mottaker	3205/81/2709/0/83	0,0
			Mottaker	3205/81/2709/0/84	0,0
			Mottaker	3205/81/2709/0/85	0,0
			Mottaker	3205/81/2709/0/86	0,0
			Mottaker	3205/81/2709/0/87	0,0
			Mottaker	3205/81/2709/0/88	0,0
			Mottaker	3205/81/2709/0/89	0,0
			Mottaker	3205/81/2709/0/90	0,0
			Mottaker	3205/81/2709/0/91	0,0
			Mottaker	3205/81/2709/0/92	0,0
			Mottaker	3205/81/2709/0/93	0,0
			Mottaker	3205/81/2709/0/94	0,0
			Mottaker	3205/81/2709/0/95	0,0
			Mottaker	3205/81/2709/0/96	0,0
Seksjonering	Forretning:	20.11.2022	Etablert/Endret	3205/81/2709	0,0
	Matrikkelført:	20.11.2022	Etablert/Endret	3205/81/2709/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2709/0/2	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2709/0/3	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2709/0/4	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2709/0/5	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2709/0/6	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2709/0/7	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2709/0/8	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2709/0/9	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2709/0/10	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2709/0/11	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2709/0/12	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2709/0/13	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2709/0/14	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2709/0/15	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2709/0/16	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2709/0/17	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2709/0/18	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2709/0/19	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2709/0/20	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2709/0/21	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2709/0/22	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2709/0/23	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2709/0/24	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2709/0/25	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2709/0/26	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2709/0/27	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2709/0/28	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2709/0/29	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2709/0/30	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2709/0/31	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2709/0/32	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2709/0/33	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2709/0/34	0,0

Etablert/Endret	3205/81/2709/0/35	0,0
Etablert/Endret	3205/81/2709/0/36	0,0
Etablert/Endret	3205/81/2709/0/37	0,0
Etablert/Endret	3205/81/2709/0/38	0,0
Etablert/Endret	3205/81/2709/0/39	0,0
Etablert/Endret	3205/81/2709/0/40	0,0
Etablert/Endret	3205/81/2709/0/41	0,0
Etablert/Endret	3205/81/2709/0/42	0,0
Etablert/Endret	3205/81/2709/0/43	0,0
Etablert/Endret	3205/81/2709/0/44	0,0
Etablert/Endret	3205/81/2709/0/45	0,0
Etablert/Endret	3205/81/2709/0/46	0,0
Etablert/Endret	3205/81/2709/0/47	0,0
Etablert/Endret	3205/81/2709/0/48	0,0
Etablert/Endret	3205/81/2709/0/49	0,0
Etablert/Endret	3205/81/2709/0/50	0,0
Etablert/Endret	3205/81/2709/0/51	0,0
Etablert/Endret	3205/81/2709/0/52	0,0
Etablert/Endret	3205/81/2709/0/53	0,0
Etablert/Endret	3205/81/2709/0/54	0,0
Etablert/Endret	3205/81/2709/0/55	0,0
Etablert/Endret	3205/81/2709/0/56	0,0
Etablert/Endret	3205/81/2709/0/57	0,0
Etablert/Endret	3205/81/2709/0/58	0,0
Etablert/Endret	3205/81/2709/0/59	0,0
Etablert/Endret	3205/81/2709/0/60	0,0
Etablert/Endret	3205/81/2709/0/61	0,0
Etablert/Endret	3205/81/2709/0/62	0,0
Etablert/Endret	3205/81/2709/0/63	0,0
Etablert/Endret	3205/81/2709/0/64	0,0
Etablert/Endret	3205/81/2709/0/65	0,0
Etablert/Endret	3205/81/2709/0/66	0,0
Etablert/Endret	3205/81/2709/0/67	0,0
Etablert/Endret	3205/81/2709/0/68	0,0
Etablert/Endret	3205/81/2709/0/69	0,0
Etablert/Endret	3205/81/2709/0/70	0,0
Etablert/Endret	3205/81/2709/0/71	0,0
Etablert/Endret	3205/81/2709/0/72	0,0
Etablert/Endret	3205/81/2709/0/73	0,0
Etablert/Endret	3205/81/2709/0/74	0,0
Etablert/Endret	3205/81/2709/0/75	0,0
Etablert/Endret	3205/81/2709/0/76	0,0
Etablert/Endret	3205/81/2709/0/77	0,0
Etablert/Endret	3205/81/2709/0/78	0,0
Etablert/Endret	3205/81/2709/0/79	0,0
Etablert/Endret	3205/81/2709/0/80	0,0
Etablert/Endret	3205/81/2709/0/81	0,0
Etablert/Endret	3205/81/2709/0/82	0,0
Etablert/Endret	3205/81/2709/0/83	0,0
Etablert/Endret	3205/81/2709/0/84	0,0
Etablert/Endret	3205/81/2709/0/85	0,0
Etablert/Endret	3205/81/2709/0/86	0,0
Etablert/Endret	3205/81/2709/0/87	0,0
Etablert/Endret	3205/81/2709/0/88	0,0
Etablert/Endret	3205/81/2709/0/89	0,0
Etablert/Endret	3205/81/2709/0/90	0,0
Etablert/Endret	3205/81/2709/0/91	0,0
Etablert/Endret	3205/81/2709/0/92	0,0
Etablert/Endret	3205/81/2709/0/93	0,0
Etablert/Endret	3205/81/2709/0/94	0,0
Etablert/Endret	3205/81/2709/0/95	0,0
Etablert/Endret	3205/81/2709/0/96	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Landstads gate 54	H0604	Bolig	85,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Bebygd areal:	961,0	Rammetillatelse:	15.10.2018
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	BRA bolig:	4 317,0	Igangset.till.:	03.08.2019
Energikilde:	Elektrisitet, Fjernvarme	BRA annet:	3 264,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Sentralvarme	BRA totalt:	7 581,0	Midl. brukstil.:	29.11.2022
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	56
Bygningsnr:	300727451			Antall etasjer:	15

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H06	8		519,0	181,0	700,0		576,0	214,0	790,0

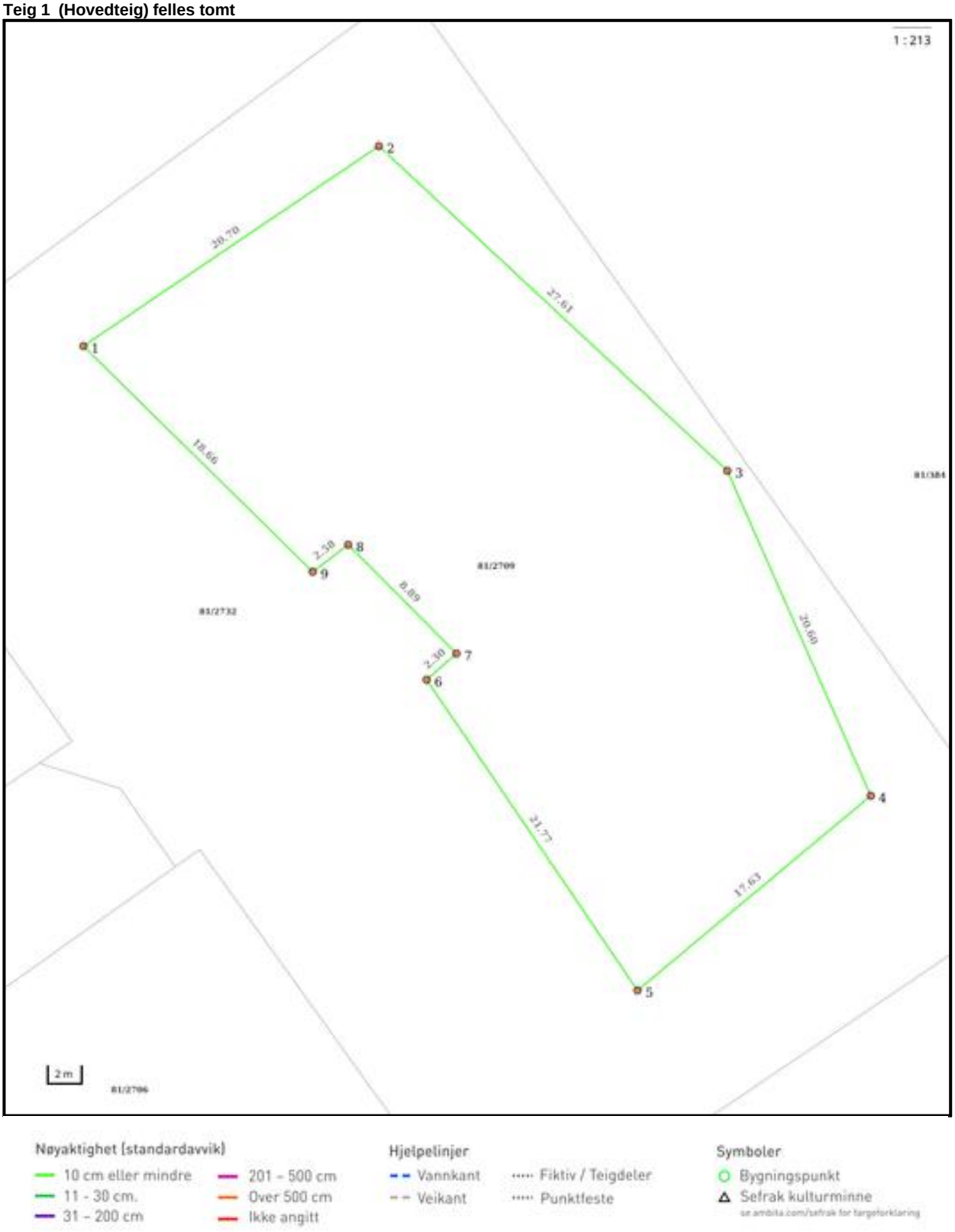
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Areal og koordinater

Areal: 953,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 648 343,05	614 731,32	20,70m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 648 356,15	614 747,35	27,61m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 648 339,24	614 769,18	20,60m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 648 321,23	614 779,18	17,63m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 648 308,76	614 766,72	21,77m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 648 325,59	614 752,91	2,30m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 648 327,26	614 754,49	8,89m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 648 332,97	614 747,67	2,58m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 648 331,23	614 745,76	18,66m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Innsender:
Mette Wettergreen
Landstads gate 6
2000 Lillestrøm
Fnr. 060246 [redacted]

Doknr: 1525255 Tinglyst: 08.11.2018
STATENS KARTVERK

AVTALE

Mellom

Mette Wettergreen, fnr 060246 [redacted] som eier av eiendommen gnr. 81, bnr. 924 i Skedsmo kommune på den ene side

og

Kjerulfs gate 5 og 7 AS, org.nr. 917 775 478 som eier av eiendommene gnr. 81, bnr. 917, **Normanngården AS**, org.nr. 931 353 373 som eier av eiendommen gnr. 81, bnr. 384 og **K-Tre AS**, org.nr. 915 918 239 som eier av eiendommene gnr. 81, bnr. 930 og 933 alle i Skedsmo kommune på den annen side, nedenfor benevnt som Utbyggerne er det i dag inngått slik avtale:

1 Innledning

Utbyggerne skal foreta utbygging på sine eiendommer. Utbyggingen medfører at Wettergreens eiendom mister sin adkomst fra Landstads gate.

2 Ny adkomst

Utbyggerne besørger og bekoster opparbeidet ny adkomst over eiendommen 81/917 fra Kjerulfs gate frem til Wettergreens eiendomsgrense, se kartbilag til denne avtale. Adkomstveien skal være asfaltert i en bredde 3,5 m (ikke mulig å parkere på siden) og med skulder på minst 0,5m på hver side. Veien skal merkes privat og kan bare benyttes som adkomst til 81/924.

3 Vedlikehold og snørydding

Adkomstveien skal brøytes senest samtidig med kommunale veier i området. Videre skal adkomstveien vedlikeholdes slik at den til enhver tid har minst samme standard som de kommunale gater i umiddelbar nærhet til 81/924. Snø som fjernes fra adkomstveien skal ikke deponeres på 81/924.
Ansvaret for og kostnadene med utførelse av snørydding og vedlikehold skal hvile solidarisk på Utbyggerne.

Utbyggerne skal før bygging påbegynnes besørge oppsatt gjerde langs adkomstveien mot 81/917 og byggegjerde mot Landstads gate. Vedlikehold av gjerdet er Utbyggernes ansvar.

4 Stikkledninger m.m.

Stikkledning for avløp og vann som vil ligge under adkomstveien, skal også vedlikeholdes av Utbyggerne.
Ledninger for TV/data (Get) og for strøm skal legges om og ligge langs adkomstveien.

5 Port

Kopi bekreftes ADVOKAT ★ MORTEN E. HUSER ★ 2000 Lillestrøm

Dersom Wettergreen ønsker det, skal Utbyggerne montere opp den port som i dag er mot Landstads gate tomtegrense mot ny avkjørsel. Dersom porten på grunn av alder/tilstand ikke lar seg flytte, skal det settes opp tilsvarende ny port. Gjerde skal settes opp i eksisterende portåpning.

6 Annet

Gjerde langs 81/924 mot Landstadsgate som eventuelt blir ødelagt av anleggsarbeid/spunt/osv., skal erstattes med tilsvarende nettinggjerde.

7 Tinglysing

Denne avtale skal tinglyses på eiendommene gnr. 81, bnr. 917, gnr. 81, bnr. 384 og gnr. 81, bnr. 930 og 933, alle i Skedsmo kommune.

Lillestrøm, den 25/10 2018

Kjerulfs gate 5 og 7 AS

Mette Wettergreen

Tor Taraldset

Normanngården AS

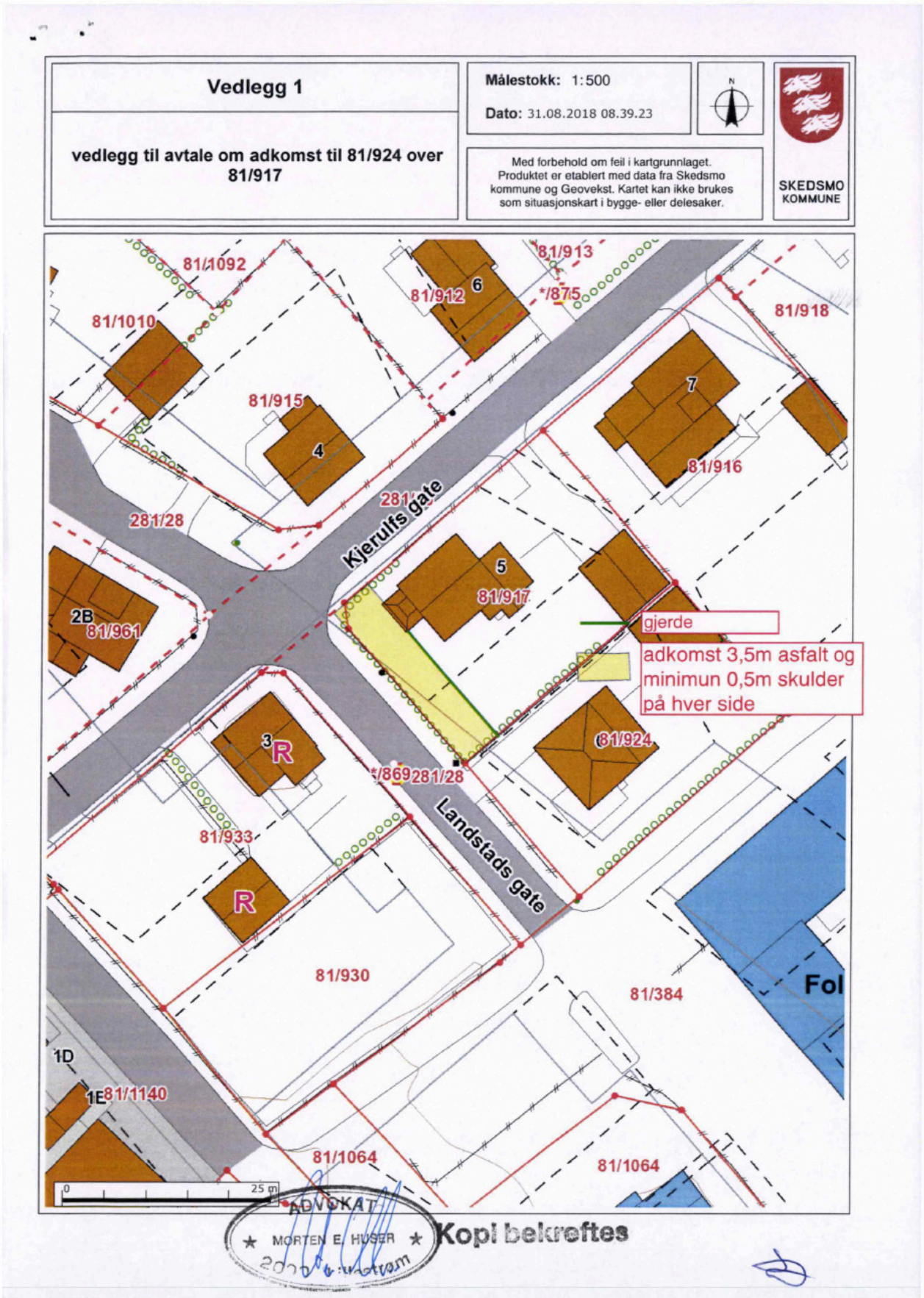
Tor Taraldset

K-Tre AS

~~Lorentz Kvalvik~~
TED ERIK HANSEN

Kopi bekreftes

ADVOKAT
★ MORTEN E. HUSER ★
2000 Lillestrøm


Vedlegg 1
vedlegg til avtale om adkomst til 81/924 over 81/917
Målestokk: 1:500
Dato: 31.08.2018 08.39.23
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Skedsmo kommune og Geovekst. Kartet kan ikke brukes som situasjonskart i bygge- eller delesaker.
SKEDSMO KOMMUNE
81/1092
81/1010
81/912
6
81/913
*/875
81/918
81/915
4
7
81/916
281/28
Kjerulfs gate
5
81/917
2B
81/961
gjerde
adkomst 3,5m asfalt og minimun 0,5m skulder på hver side
3
R
81/924
*/869
281/28
Landstads gate
81/933
R
81/930
81/384
Fol
1D
1E
81/1140
81/1064
81/1064
0
25 m
ADVOKAT
★ MORTEN E. HUSER ★
Kopi bekreftes

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Nordmanngården AS NERO Eiendom... AS Adresse: Sørumsgata 11A — Postboks 1023 2012 Lillestrøm Byd Org.nr. 985 403 338 Postnummer: 2000 — Poststed: Lillestrøm Fødselsnr./Org.nr. 931 353 373 — Ref.nr.	Doknr: 1365171 Tinglyst: 25.04.2024 STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Nordmanngården AS	931 353 373

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3030	Lillestrøm	81	2702		2

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A — **Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]**

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3030	Lillestrøm	81	2709		16

B — **Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)**

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
22/4-24	

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Denne erklæringen omfatter evigarende bruksrett til parkeringsplass i nr 127 i plan U1 i seksjon nr 2 i gnr 81 bnr 2702 i Lillestrøm.

Med bruksrett følger en forplitelse for rettighetshaver å betale en forholdsmessig andel av felleskostander (drifts- vedlikeholds- og utskiftningskostander) i parkeringsanlegget. Felleskostandene fordeles i henhold til sameievedtektene. Felleskostandene beregnes og innkreves av den hjemmelshaver utpeker, normalt forretningsfører for Doverkavrtalet P-hus, org nr 930 152 021.

Enkelte parkeringsplasser i parkeringsseksjonen er særlig tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne. Dersom en annen rettighetshaver som disponerer parkeringsplass i parkeringsseksjonene har et dokumentert behov for en slik parkeringsplass, plikter innehaver av plassen å bytte plass med vedkommende midlertidig etter de til enhver tid gjeldende regler i sameiets vedtekter 6 6.

Bruksretten kan kun overføres til andre eierseksjoner og andelsveiere i eierseksjonssameier og borettslag på gnr 81 bnr 384 og gnr 2703-2709, jft vedtektene § 2 og § 6.

Overdragelser skal samtykke av hjemmelshaver og meldes skriftlig til sameiets forretningsfører.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☐ Ja ☒ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Lillestrøm, 22/4-24	ODD ARILD NYHOLT IHT FULLMAKT

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Dokumentet kan tinglyses
Lillestrøm, den 23/4-24
NERO Eiendomsmegling AS
Org.nr. 985 403 368
Marianne Skaug
Eiendomsmegler MNEF



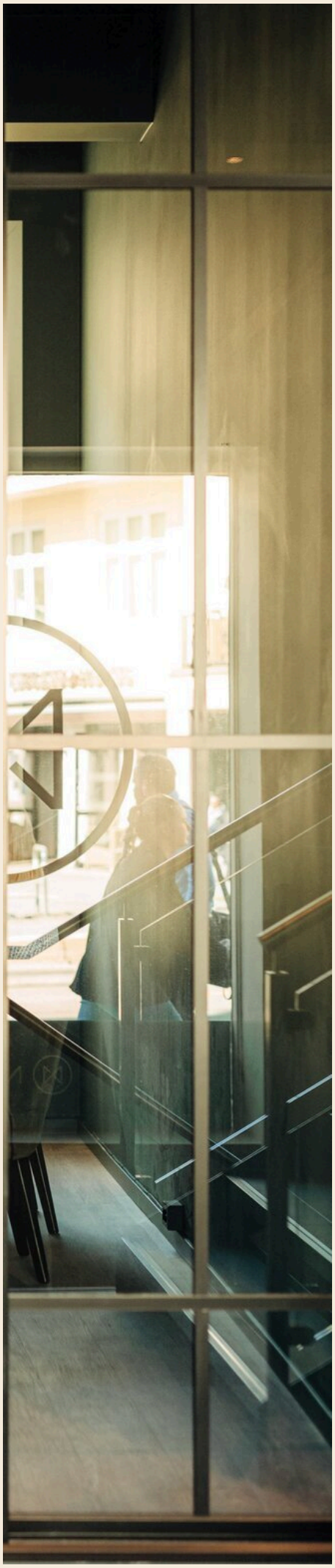
Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe.

Vi kjenner Lillestrøm, Rælingen, Strømmen, Skjetten, Fetsund og Ullensaker godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.



Landstads gate 57, 2000 LILLESTRØM
lillestrom@nordvikbolig.no
482 86 852

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 60-0111/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Landstads gate 54 2000 LILLESTRØM
Matrikkel: Gnr 81, bnr 2709, snr 16 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Linnea Marie Andersson
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Lillestrøm
l.andersson@nordvikbolig.no
481 98 744



Marius Enevoldsen
Eiendomsmegler
Nordvik Lillestrøm
m.enevoldsen@nordvikbolig.no
948 45 655

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: