NORDVIK

Landstads gate 60

2 soverom | 51 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Landstads gate 60

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Om boligen
16	Nabolagsprofil
17	Tilstandsrapport
33	Egenerklæringsskjema
39	Andre vedlegg
162	Vedlegg
179	Kontaktinfo
182	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
185	Forbrukerinformasjon om budgivning
186	Budskjema

Salgsoppgave produsert 22.09.2026

Nøkkelinformasjon



Lys, lekker og påkostet 3-roms hjørneleilighet fra 2023.
Balkong, vannbåren gulvvarme og sentral beliggenhet!

Prisantydning	**5 180 000,-**
Omkostninger	**130 590,-**
Totalpris	**5 310 590,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 640,-**
BRA-i	**51 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2023**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

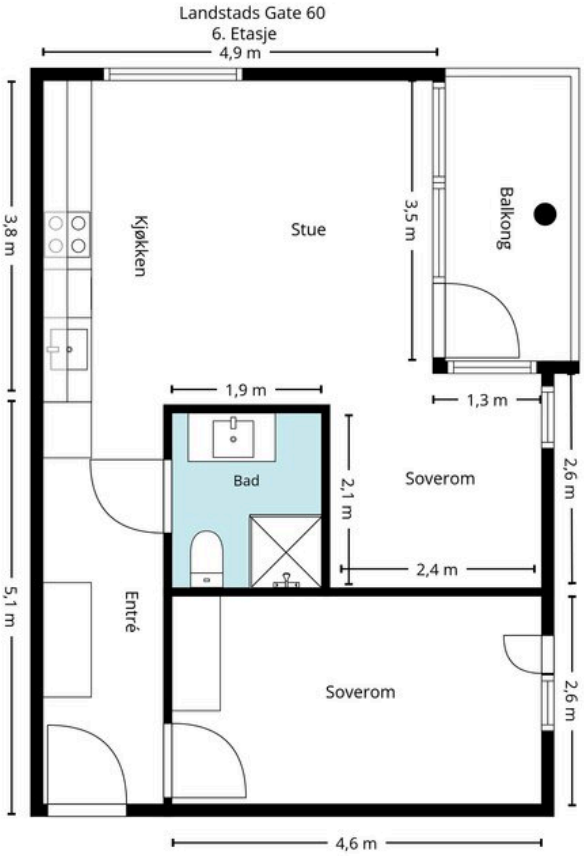
Velkommen til Landstads gate 60, en lys og lekker 3-roms selveierleilighet i det populære prosjektet LUX, beliggende i et nytt og urbant strøk i Lillestrøm sentrum. Leiligheten ligger på hjørnet i 6. etasje med heisadkomst og flere oppgraderte tilvalg fra byggeår, herunder kjøkken fra Drømmekjøkkenet, oppgradert 1-stavs eikeparkett, garderobeløsninger og bad. Høye vinduer fra gulv til tak gir rikelig med lysinnslipp, og fra stuen er det utgang til en lun, overbygd balkong på ca. 6 kvm med utsyn mot byliv og torg.

Kort fortalt:
Lys og lekker 3-roms selveier
Hjørneleilighet fra 2023
Påkostede tilvalg fra byggeår
Kjøkken fra Drømmekjøkkenet
Oppgradert 1-stavs eikeparkett
Integrerte hvitevarer
Heisadkomst
Vannbåren gulvvarme

Velkommen til hyggelig visning!

Planløsning

6. Etasje
BRA-i: 57 kvm
Total BRA: 57 kvm



Takshuset 1

Dette Er En Illustrasjon Av Boligens Planløsning Med Omtrentlige Mål. Kvadratmeter Er Pr. Rom Og Ikke Boligens Bra

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/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0388/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Landstads gate 60, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81, bnr 2709, snr 51 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Selger
I@eiendom AS

Kjøpesum og omkostninger
5 180 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
129 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
130 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
143 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 310 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 323 590,- (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
2023

Etasje
6

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 51 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 56 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

6. etasje:
BRA-i: 51 kvm.
Total BRA: 51 kvm.
TBA: 6 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 5 kvm.

Innhold
6. etasje: Entré, stue/kjøkken, 2 soverom og bad.
Kjeller: 2 lagringsboder.

Standard
Entré
Velkommen inn i en moderne leilighet fra 2023, hvor det ble gjort flere tilvalg og oppgraderinger før overtakelse. Dette kommer blant annet til uttrykk gjennom oppgradert 1-stavs eikeparkett, tilvalg på maling i flere rom samt oppgraderte garderobeløsninger og innredning.

Entreen gir et åpent og innbydende førsteinntrykk, med 1-stavs parkett på gulvet og vegger malt i en lun beigetone. Himlingen er hvitmalt og listefri, med integrerte downlights. Videre inn i entreen er det montert en oppgradert skyvedørsgarderobe med speil- og glassfronter og innvendig innredning, som gir gode muligheter for ryddig oppbevaring.

Stue og kjøkken
Stuen har en lys og tiltalende atmosfære og ligger fint plassert mot hjørnet av bygget. Store vindusflater fra gulv til tak på to sider slipper inn rikelig med dagslys, og herfra er det også utgang til balkongen. Rommet har oppgradert 1-stavs eikeparkett, slette veggflater i en lun beigetone og listefri, hvitmalt himling. Arealet gir god plass til både sofagruppe med TV-løsning og spisebord.

Kjøkkenet fra Drømmekjøkkenet er oppgradert og har et stilrent uttrykk som passer godt sammen med leilighetens øvrige material- og fargevalg. Innredningen er samlet langs én vegg og består av hvite, glatte fronter med gripekant og en grå benkeplate i laminat. I enden av

kjøkkeninnredningen er det etablert en praktisk sittebenk med skuffer som gir ekstra oppbevaringsplass. Kjøkkenet er videre utstyrt med integrerte hvitevarer bestående av stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/frys og ventilator.

Bad/wc/vaskerom
Badet har en delikat og gjennomført utførelse med beige gulvfliser og gråbeige fliser på veggene i dusjsonen. De øvrige veggflatene er slette og malt i en matchende beigetone. Ved oppføringen ble det gjort tilvalg på badet, blant annet med oppgradert innredning.

Rommet har vannbåren gulvvarme, downlights i himlingen og opplegg for vaskemaskin i hjørnet. Innredningen består av en heldekkende servant med hvit skuffeseksjon, speil med overlys, veggmontert toalett og dusjhjørne med innfellbare glassdører.

Soverom og garderobe
Leiligheten har to gode soverom. Hovedsoverommet har adkomst fra entreen, mens det andre soverommet nås via skyvedør fra stuen. Begge rommene viderefører leilighetens moderne farge- og materialvalg, med tilvalg på maling og oppgradert 1-stavs eikeparkett. Høye vindusflater bidrar med godt dagslys og understreker det helhetlige uttrykket.

På hovedsoverommet er det en oppgradert garderobeløsning med skyvedører og innredning. I tillegg har entreen en tilsvarende garderobeløsning med speilfronter, som gir ytterligere oppbevaringsplass.

Parkering
Det medfølger ikke parkering. Parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Det er flere garasjeanlegg i nærheten med mulighet for å leie plass, se linker for kapasitet:

https://onepark.no/parkering/akershus/lux-p-hus-lillestrom/
https://onepark.no/parkering/akershus/landstadsgate-p-hus/

Modernisering og påkostninger
- Oppgradert kjøkkenløsning fra Drømmekjøkkenet
- Integrerte hvitevarer
- Oppgradert parkett (1-stavs eik)
- Tilvalg maling i flere rom
- Oppgradert garderobeløsning med glassdører og innredning
- Oppgraderinger på bad og innredning

Sammendrag selgers egenerklæring
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? - 17. april 2023.

Fullstendig egenerklæring ligger vedlagt salgsoppgaven, og alle interessenter anbefales å sette seg inn i denne. Konferer gjerne megler ved spørsmål.

Bygningssakkyndig
Kristoffer Ettestad

Byggemåte
Leilighet i 6. etasje fra 2023 Leiligheten har en normal standard sett ut ifra byggeår. Generelt oppført i betong konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppførings tidspunktet.

Sammendrag av bygningsdeler med TG2:
- Våtrom > 6. etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv: Det er observert sprekkdannelser i den elastiske fugen i dusjsonen.

Fullstendig tilstandsrapport ligger vedlagt salgsoppgaven, og alle interessenter anbefales å sette seg inn i denne. Konferer gjerne megler ved spørsmål.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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.

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 dager. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er B
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Leiligheten varmes opp med vannbåren gulvvarme fra fjernvarmeanlegg. Varmtvann kommer fra sentralanlegg. Leiligheten har balansert ventilasjon. Elanlegget er skjult og sikringsskapet har automatsikringer.
Vannstoppsystem og komfyrvakt er montert på kjøkkenet.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke bebodd eiendommen, og har ikke informasjon om strømforbruk.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 640,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader etter BRA: 1 620,-
Felleskostnader etter nytte: 548,-
TV/bredbånd: 472,-

Felleskostnadene inkluderer: kabel-tv/bredbånd, driftskostnader, byggforsikring, forretningsførsel m.m.

Fjernvarme og varmtvann faktureres separat etter forbruk.

Kommunale avgifter
Kr 5 651,-pr. 2026

Seksjonseier blir fakturert for faste løpende gebyr fra kommunen.
Renovasjon: 2 802,50,- per år
Fastgebyr vann: 1 183,01,- per år
Fastgebyr avløp: 1 665.- per år

Felles vannmålere blir fortsatt fakturert sameiet i henhold til informasjon fra kommunen.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 091 169,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 364 674,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet bredbånd via sameiet. Kostnad inngår i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
T4 Lux, orgnr. 930555312

Om sameiet
Styrets arbeid:
- Saker om tekniske forhold, reklamasjon, bruk av fellesarealer og spørsmål knyttet til bomiljø
- Jevnlige styremøter
- Samarbeid med T3 om å engasjere Multiconsult for å gjennomføre en helhetlig faglig gjennomgang av bygningsmassen
- Etablering og vurdering av driftsavtaler
- Utvikling av takterrasse og vurdering av fellesrom

Videre arbeid:
- Oppfølging av reklamasjoner og forhold mot utbygger
- Etablering av robuste drifts- og serviceavtaler
- Oppfølging av tekniske forhold og dokumentasjon
- Videre utvikling av fellesarealer
- Tiltak for økt sikkerhet og bedre bomiljø

Forretningsfører
Bori BBL

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen fellesgjeld i sameiet.

Fellesformue
Kr 8 782,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sum driftsinntekter 2025: 3 514 666,-
Sum driftskostnader 2025: 3 137 171,-
Årsresultat 2025: 378 677,-

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.

Sameiets forsikring
Protector
Polisenr. 3428891

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 953 kvm (Eiertomt)
Leiligheten ligger på hjørnet i sjette etasje, i et stilig bygg som ble ferdigstilt i 2023. Dagslyset flommer inn via høye vindusflater som går fra gulv til tak i stue/kjøkken og begge soverom. Fra stuen er det også utgang til en lun, overbygd balkong på ca. 6 kvm. Denne har dekke av terrassebord, rekkverk i glass og dekorative skjermvegger.

Fra balkongen er det utsyn til bybildet og et torg på

utsiden. Nærområdet preges av en rivende utvikling i senere år. Fra leiligheten er det gangavstand til alle sentrumsfasiliteter, kun 2-3 minutter å gå bort til Lillestrøm Torv, samt busstopp rett utenfor bygget og ca. 750 meter til Lillestrøm stasjon.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet 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 for 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!

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen 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 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.

Området gir god mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog, og Lillestrøm stasjon 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 kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 30.03.2023. 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.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål i henhold til reguleringsplanen. Omkringliggende områder er regulert til samme formål, torg, jernbane og uteoppholdsareal.

I henhold til kommuneplanen er eiendommen regulert til sentrumsformål - nåværende. Omkringliggende områder er regulert til samme formål, boligbebyggelse - nåværende, bane - nåværende, park - nåværende og veg - nåværende.

Det er mye utvikling i området, og det er planlagt tre nye blokker i nærområdet, se kart og tegninger vedlagt salgsoppgaven.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

3205/81/2709/57:
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

20.10.2025 - Dokumentnr: 1259906 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

17.06.2021 - Dokumentnr: 734398 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3205 Gnr:81 Bnr:384
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2709

23.11.2022 - Dokumentnr: 1332886 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 57
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 33/6329

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

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.
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.
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. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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.

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.

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,-
Factoring*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 12 990,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-

Samlet skal selger betale kr. 120 365,- 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 1. oktober 2026

Ansvarlig megler
Håvard A. Bjerke, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 92463019

Megler 2
Nora Benedikte Haugen-Gjermshus, Eiendomsmegler
Tlf. 41841289

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 60

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

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Familier med barn

Skoler

Volla skole (1-7 kl.)	253 elever, 12 klasser	6 min 0.5 km
Vigernes skole (1-7 kl.)	516 elever, 22 klasser	13 min 1.1 km
Kjellervolla skole (1-7 kl.)	304 elever, 14 klasser	16 min 1.3 km
Kjeller skole (1-10 kl.)	700 elever, 31 klasser	7 min 2.5 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.)	590 elever, 37 klasser	22 min 1.9 km
Lillestrøm videregående skole	800 elever, 34 klasser	10 min 0.9 km
Skedsmo videregående skole	1000 elever	20 min 1.7 km

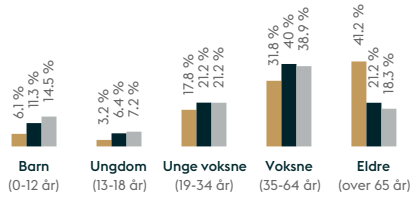
Offentlig transport

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

Barnehager

Sølepytten barnehage (1-5 år)	17 barn	8 min 0.6 km
Lillestrøm barnehage (1-5 år)	99 barn	9 min 0.8 km
Måsan barnehage (0-5 år)	54 barn	12 min 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

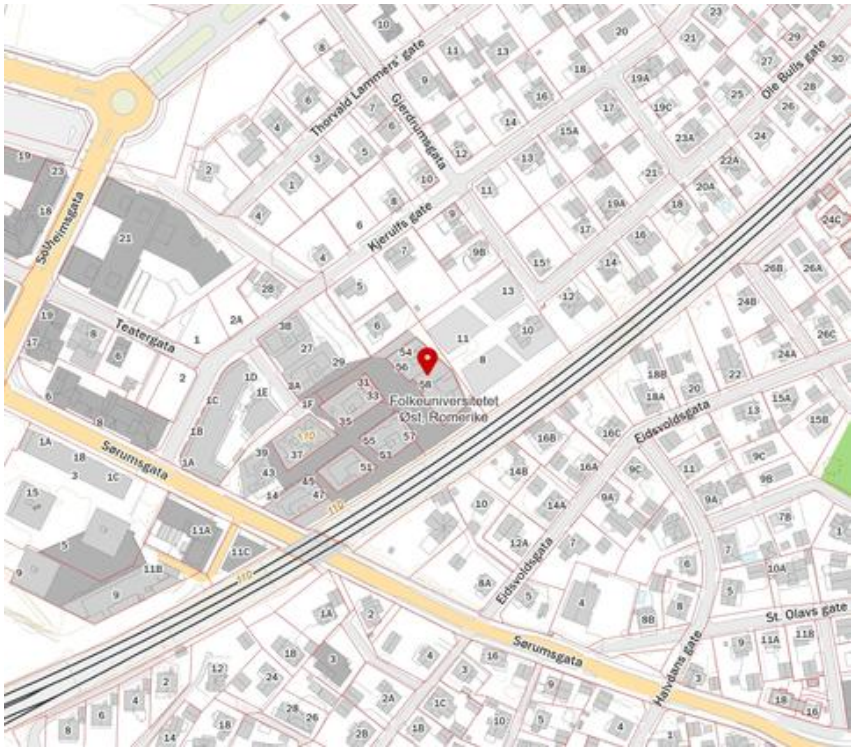
Sport

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 2026

Tilstandsrapport

Leilighet H0607

Landstads gate 60, 2000 LILLESTRØM LILLESTRØM kommune

gnr. 81, bnr. 2709, snr. 51

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 51 m²

Taksthuset 1

Befaringsdato: 08.09.2026 **Rapportdato:** 30.09.2026 **Oppdragsnr.:** 21739-2279 **Eiendomsverdi ref nr:** JP3291

Foretak: TAKSTHUSET 1 AS **Takstingeniør:** Kristoffer Ettestad **Vår ref:** Eirik Kalheim

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

Rapportansvarlig



Kristoffer Ettestad
Uavhengig Takstingeniør
ke@th1.no
413 48 216

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 6. Etasje fra 2022
Leiligheten har en normal standard sett ut ifra byggeår.
Generelt oppført i betong konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppførings tidspunktet.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet.
Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon.
Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.

Felles konstruksjoner og utvendige arealer styres av sameiet. Kostnader ved utskifting og reparasjoner av disse konstruksjonene blir fordelt over fellesutgiften. Det oppfordres til å sette seg inn i vedtekter og informasjonsskriv, da dette inneholder informasjon om vedlikehold og reparasjoner av felle konstruksjoner og fellesareal.

Leilighet H0607 - Byggeår: 2022

UTVENDIG Gå til side

Vinduene er malte og har trelags isolerglass. Entrédøren er både brann- og lydklassifisert. Det finnes en balkong med rekkverkshøyde på 133 cm, og den er målt til 6 m².

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er laminat, og vegger samt himling har malte, glatte flater. Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er i betong. I kjøkken/stue er det målt ca. 2 mm høydeforskjell over en lengde på rundt 2 meter. Boligen ligger minst tre etasjer over bakkenivå, så radonmåling er ikke relevant. Dørene, inkludert skyvedør, er malte og glatte. Det ble ikke observert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaring.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er bygget i henhold til teknisk forskrift 2017. Ifølge veileder fra Direktoratet for byggkvalitet skal ferdigattest eller brukstillatelse bekrefte at arbeidene er utført etter regelverket, og fungerer dermed som dokumentasjon på fagmessig utførelse. Våtrommet har ferdigattest som viser at det ble godkjent av bygningsmyndighetene ved ferdigstillelse, noe som gir trygghet for at arbeidet er gjort i tråd med gjeldende forskrifter. Veggene har fliser og malte plater, himlingen er malt, og gulvet er flislagt med vannbåren varme og fall mot sluk på ca. 1:100. Det er påført smøremembran på vegger og gulv som skjult vanntett sjikt, mens synlig tettesjikt er et malingssystem med produktdokumentasjon. Sluket er i plast, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til membranen ved dørterskelen er 32 mm. Innredningen består av nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med vegger. Ventilasjonen er balansert med tilluft fra døren. Hulltaking er ikke utført, og siden badet er under 5 år gammelt foreligger det dokumentasjon på arbeidene. Takstmann har målt med fuktindikator i våtsoner, og om ikke annet er nevnt, er det ikke registrert skadelig eller unormal fukt ved befaring.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har glatte fronter på innredningen og benkeplate i laminat. Det er utstyrt med kjøl-/fryseskap, platetopp, stekeovn, oppvaskkum i kompositt, vannstoppsystem og komfyrvakt, samt en kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledningene er av plast (rør-i-rør) og inspisert i rørskapet. Innvendige avløpsrør består av PP-plastrør. Boligen har balansert ventilasjon og vannbåren varme tilknyttet fjernvarmeanlegg, som brukes til oppvarming via varmekabler. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999 og opplyses å være installert i 2022. Leiligheten er også utstyrt med håndslukker samt varslings- og sprinkleranlegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

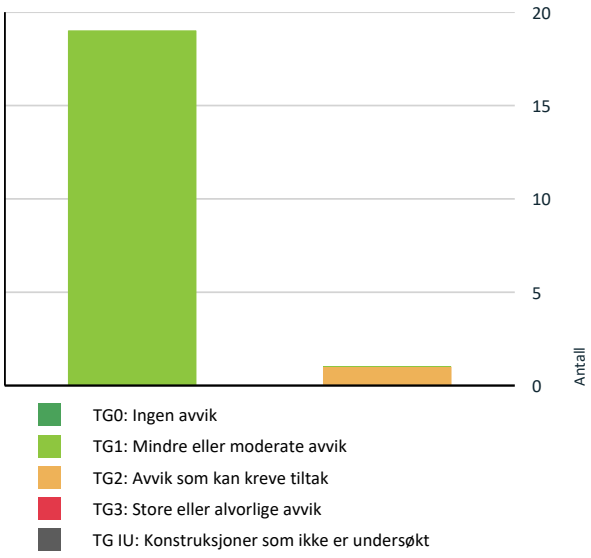
Leilighet H0607

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

Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet H0607

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 6. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET H0607

Byggeår
2022

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Leilighet

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 3-lags isolerglass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er balkong.
Rekkverkshøyden ble målt til 133cm
Balkongen ble målt til 6m2

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er av laminat.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himling har malte, glatte flater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.
Det er målt ca 2mm høydeforskjell på gulv i kjøkken/stue i leiligheten over en lengde på ca 2 m.

Radon

Beskrivelse

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte, glatte dører og skyvedør.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ikke observert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaring.

VÅTROM

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017.
Iht. veileder fra Direktoratet for byggkvalitet:
Ferdigattesten/ brukstillatelse skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Våtrommet er dokumentert med ferdigattest. Ferdigattesten bekrefter at våtrommet er godkjent av bygningsmyndighetene ved ferdigstillelse, noe som gir økt trygghet for at arbeidet er utført i henhold til gjeldende forskrifter på tidspunktet for ferdigstillelse.

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er med flis og malte plater. Himlingen har malt innvendig tak.

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme og fall mot sluk ca. 1:100.

Vurdering av avvik:
• Det er observert sprekkdannelser i den elastiske fugen i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Sprekkene i den elastiske fugen i dusjsonen bør utbedres for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen og redusere risikoen for fuktskader.

Tilstandsrapport

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv som skjult vanntett sjikt. Synlig vanntett sjikt er malingsystem med produktdokumentasjon som tettesjikt. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 32 mm.

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon med tilluft fra dør.

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført. Baderommet 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.



KJØKKEN

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av kompositt, vannstoppsystem og komfyrvakt.

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Boligen har vannbåren varme tilknyttet fjernvarmeanlegg, som benyttes til oppvarming via varmekabler.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og er opplyst installert i 2022.

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med håndslukker, varslings- og sprinkleranlegg.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

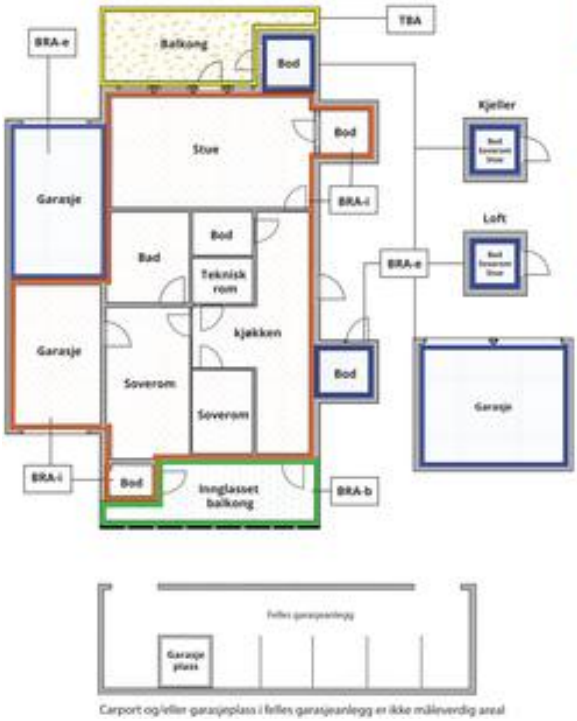
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet H0607

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
6. Etasje	51			51	6
Kjellerbod		5		5	
SUM	**51**	**5**			**6**
SUM BRA	**56**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
6. Etasje	Bad/vaskerom, stue/kjøkken, gang, soverom, soverom 2		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er gjort etter beste evne med en håndholdt lasermåler.
Areal er målt med lasermåler, og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Leiligheten ble målt til 51,4m2
Takhøyde i stue ble målt til 2,59m
Takhøyde på bad målt til 2,27m

Balkong ble målt til 5,9m2

Bod i kjeller er merket med BT4A109 og BT4A110, og ble målt til 2,6m2 hver så 5m2 totalt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Leiligheten er nyere enn 5 år

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.9.2026	Kristoffer Ettestad	Takstingeniør
		Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	81	2709		51	953 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Landstads gate 60

Hjemmelshaver
I@eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Landstads gate 60 ligger sentralt plassert i Lillestrøm, omtrent sju minutters gange fra kollektivknutepunktet på Lillestrøm stasjon.
Nærområdet består hovedsakelig av en bladig bygningsmasse med leilighetskomplekser, kontorbygg og annen sentrumsbebyggelse.
Det er kort gåavstand til et bredt utvalg av butikker, spisesteder og servicetilbud i sentrumskjernen.
Norges Varemesse ligger også like i nærheten, noe som preger nærområdet med tidvis økt aktivitetsnivå.
Gaten har vanlig bytrafikk med moderat lokal motorisert ferdsel og tilhørende bymessig støy.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått av takstmann ved utarbeidelsen av denne rapporten.
Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten. Rapporten omfatter ikke beskrivelse av hele borettslaget, felles areal og felles vedlikehold etc. Kun innvendig i den aktuelle seksjon som blir beskrevet på tilstand.

Opplysninger gitt av eier

Eier var ikke tilstede under befaring.

Oppvarming av boligen

Boligen varmes opp med vannbårn varme

Byggemåte

Boligen er opp med grunnmur av betong.
Veggkonstruksjon av betong, utvendig kledd med liggende trekledning og betongplater.
Taket er et flatt tak tekket med takpapp.
Etasjeskiller av Betong.
Vinduer med 3-lags glass.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	08.09.2026	Eier var ikke tilstede	Ikke gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest	08.09.2026		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	08.09.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.09.2026	
2	30.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Per Øyvind Iversen	9578-5999-4-782404	2026-09-18 10:35:28

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
18. sep. 2026

Oppdragsnummer
60-0388/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Landstads gate 60, 2000 LILLESTRØM

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
I@eiendom AS v/ Per Øyvind Iversen

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Ja

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
17. april 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 930555312
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

Eventuell kommentar: Ikke annet enn det som er nevnt i tilstandsrapporten

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)

Nei

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport i forbindelse med dette salget

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

---

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 60-0388/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Per Øyvind Iversen	**2026-09-18**

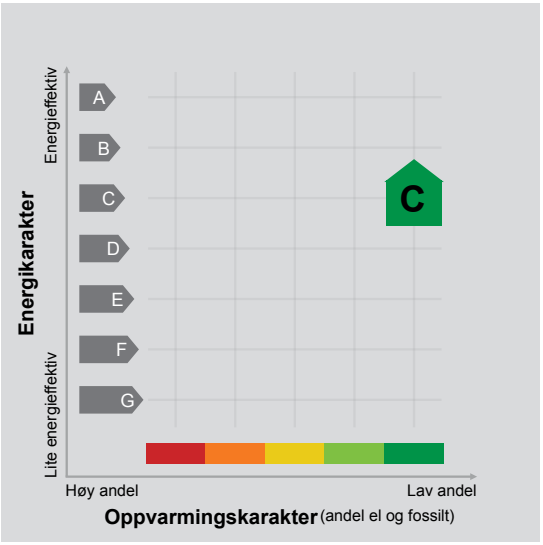
Identifikasjon

Per Øyvind Iversen

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

ENERGIATTEST

Adresse	Landstads gate 60
Postnummer	2000
Sted	LILLESTRØM
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	81
Bruksnummer	2709
Seksjonsnummer	51
Festenummer	—
Bygningsnummer	300727451
Bruksenhetsnummer	H0607
Merkenummer	144e598a-382a-4368-ba80-79237a186895
Dato	19.04.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere automatikk på utebelysning
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Vask med fulle maskiner
- Tiltak utendørs

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2022
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	52
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Landstads gate 60
Postnr/Sted: 2000 LILLESTRØM
Bolignr: H0607
Dato: 19.04.2023 7:44:37
Energimerkenr: 144e598a-382a-4368-ba80-79237a186895

Gårdsnr: 81
Bruksnr: 2709
Seksjonsnr: 51
Festenr: 0
Bygningsnr: 300727451

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: 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: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 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.

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.

* * *

Innkalling til Ordinært årsmøte

5281 SAMEIE T4 LUX

DATO

29. april 2026 · kl. 18:00

HVOR

LUX Tak, Landstads gate 60

Innkalling til ordinært årsmøte 29.04.2026 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 spørsmål eller forslag til sakene i innkallingen, 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 4A: Styrehonorar (2025/2026)

Sak 4B: Styrehonorar for 2026/2027 og videre praksis for styret

Sak 5: Forslag om utmeldelse fra Sameiet Dovrekvartalet Fellesbygg

Sak 6: Endring av vedtektene § 6

Sak 7: Endring av vedtektene § 7

> Sak 8: Bytte av forretningsfører
>
> Sak 9: Personvalg

Sak 1: Konstituering

Konstituering i henhold til vedtak

Det foreslås at styreleder Paal Clemet Wenger Hagene velges til møteleder, og at Sølve Brekke fra BORI BBL fører protokoll. En frivillig seksjonseier signerer protokoll sammen med møteleder.

For
"Styreleder Paal Clemet Wenger Hagene velges til møteleder. Sølve Brekke fra BORI BBL fører protokollen. En frivillig seksjonseier signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot
"Konstitueringen er ikke godkjent."

Sak 2: Styrets årsrapport

Lagt frem av styret

Som følge av lovendring 1. januar 2023, er det ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Årsmeldingen er utarbeidet av styret for å orientere om året som har gått.

Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning

Sak 3: Regnskap

Lagt frem av styret

Inntekter: 3 514 666 (mot budsjett 3 167 624)
Utgifter: 3 137 171 (mot budsjett 3 016 286)

Resultat: 378 677 (mot budsjett 151 338)
Disponible midler pr 31.12: 804 673

Resultatet fordelt per avdeling:
Bolig: Positivt resultat pr 31.12 på kr. 203 152
Hotell: Negativt resultat pr 31.12 på kr. 3 904
Næring: Positivt resultat pr 31.12 på kr 179 428

STYRETS KOMMENTARER TIL REGNSKAPET:
Differansen i inntektene kommer av at fakturering for fastgebyr på vann og avløp måtte legges til felleskostnadene grunnet endringer i hvordan Lillestrøm kommune fakturerte for dette, som ikke var budsjettert for. Tidligere fakturerte kommunen direkte til seksjonseier, men endringen kommunen gjorde ledet til at sameiet blir nå belastet for disse fastgebyrene. Sameiet av den grunn måtte starte med å kreve inn fra seksjonseierne gjennom felleskostnadene for å dekke disse kostnadene.

Differansen i kostnadene kommer av at sameiets leverandør av målere og målerdata etterfakturerte sameiet for perioden 2023 til 2026, der periodene 2023 til 2025 måtte kostnadsføres i årets årsregnskap.

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

Sak 4A: Styrehonorar (2025/2026)

Lagt frem av styret

Det forslås å sette styrehonorar for perioden 2025/2026 til kr. 185 000.
Vedtatt styrehonorar fordeles internt i styret.

Motforslag fra næringsseksjonen(e):
Næringsseksjonene mener at styret har vært svært kostbart og vil foreslå at honorar for 2025/2026 settes til følgende:
• styreleder 12.000,-
• styremedlemmer 4.000,-

Motforslag fra boligseksjonene:
Det fremmes forslag om at styrehonoraret for perioden 2025/2026 settes til kr 0 for det sittende styret.

Videre foreslås det at det tidligere foreslåtte beløpet på kr 185 000 i stedet disponeres til engasjement av ekstern styreleder, forutsatt at årsmøtet beslutter dette og at styret gis fullmakt til å innhente og inngå avtale på markedsmessige vilkår.

Formålet med forslaget er å sikre profesjonell og uavhengig ledelse av styrearbeidet, samt styrket oppfølging av sameiets administrative og strategiske behov.

Kommentar:
Årsmøtet vedtar vederlaget styret mottar for sin innsats i løpet av perioden de har sittet. Det må minnes om at honoraret for 2024/2025 ble innvilget grunnet stor arbeidsmengde for en redusert styresammensetning. Årsmøtet kan fritt vedta et annet beløp enn det som er blitt foreslått så langt, og det er det som blir godkjent av årsmøtet som utbetales som styrehonorar.

Per dags dato sier vedtektene at det kan være totalt 5 medlemmer i styret (inkludert styreleder), og næringsseksjonen(e) sine kommentarer om at vedtektene sier 4 medlemmer avhenger om vedteksendringssaken senere i innkallingen godkjennes.

Styrehonorar ★ **Styrets innstilling**

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 185 000

Næringsseksjonen(e) sitt forslag
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 28 000

Boligseksjonenes sitt forslag
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 0. Årsmøtet godkjenner boligseksjonene sitt forslag om at tidligere foreslått beløp på kr. 185 000 disponeres til engasjement av ekstern styreleder

---

Sak 4B: Styrehonorar for 2026/2027 og videre praksis for styret

Lagt frem av næringsseksjonen(e). Tilknyttet sak 4A.

I tillegg foreslår næringsseksjoen(e) følgenede fremover:
For 2026 vil næringsandelene vil stemme for at det velges 4 medlemmer i styret (maks antallet i vedtektene) og at styret honoreres etter følgende honorar:
• styreleder 3000,- pr. styremøte som settes opp til å vare 2 timer
• styremedlemmer 1000,- pr. styremøte som settes opp til å vare 2 timer
• alle saker må meldes inn minst 2 uker før hvert møte

Sameie T4 skal legges opp til at det avholdes 4 styremøter i løpet av året samt årsmøte/generalforsamling. Dette for å redusere kostnader til sameiet vesentlig. Det kreves da at saker skal meldes skriftlig og det legges heller ikke opp til at varamedlemmer skal kunne møte i styremøtet. Om det er argumentasjon som bør opp til hver sak, bør denne være forberedt og delt med styret.

Målet for næringsseksjonene er å redusere administrasjon og regnskapsføring. Derfor foreslås det å stramme inn styret til 4 medlemmer (som vedtektene sier), samt at det legges opp til 4 styremøter i året og en generalforsamling/årsmøte.

Næringseksjonen(e) sitt forslag
Årsmøtet godkjenner forslaget til næringsseksjonen(e)

Mot
Årsmøtet godkjenner ikke forslaget til næringsseksjonen(e)

Sak 5: Forslag om utmeldelse fra Sameiet Dovrekvartalet Fellesbygg

Lagt frem av næringsseksjonen(e)

På grunn av svært høye kostnader til T byggene, foreslår vi å løse opp fellesbygget i dagens form og at all teknikk som kun tilhører T byggene tas vekk fra fellesbygget og overføres til en paraply for T byggene (en konto med fordeling). Vi foreslår at boligsameiet T4 foreslår at fellesbygget forenkles til kun å gjelde p-plasser og ikke noe annet og at hver etasje administreres med eget regnskap hvor plan 0 (LUX P-hus) administreres av LUX P-hus.

I praksis har TARALDSET administrert teknikk som er felles for T byggene, uten kostnad for T sameierne med unntak av faktisk tilsyn og bestilling av service. Fellesbygget har belastet T byggene for service og ettersyn som kun har omhandlet D byggenes teknikk (som er gammeldags og krever mer løpende tilsyn). Dette bør T byggene ettergå og kreve kredit for fra fellesbygget for. Kan kreve 3 år tilbake i tid.

Forslag;
Sameiet T4 LUX melder seg ut av sameiet dovrekvartalet P-hus (eller fellesbygget). Tekniske anlegg som tilhører T byggene (P- plasser for T byggene, LUX P-hus, T3/Sville, T4/LUX og snart T2/LUX tetra, har alle felles infrastruktur som ikke er ivaretatt av fellesbygget og heller ikke ønskes ivaretatt av fellesbygget.

Sameiet T4 LUX foreslår at fellesbygget kun skal ha ansvar for parkering og tilhørende garasjeporter og renhold av garasje. Alt annet inkludert lys, sprinkler, alarm, strøm m.m. er felles kun med T byggene og helt adskilt.

Parkeringsplasser i plan 0 og U1 er egne seksjoner og tilhører fellesbygget. Tekniske rom tilhørende T byggene kan fortsatt ligge i fellesbygget, men skal forvaltes av T byggene i fellesskap. TARALDSET har forpliktet seg til å forvalte de tekniske rommene og organisere drift og vedlikehold. Dette administreres uten kostnad for T sameiene om man nå går ut fra fellesbygget. Nødvendig ettersyn og bestilling av service skal honoreres etter medgått tid, men max 50% av mottatt tilbud via fellesbyggets vaktmester. Prosjektkontoret vil etterfakturere for dette arbeidet men vil garantere at det faktureres max 50% av hva tilbudet fra annen vaktmester.

Næringsseksjonene i T3 vil foreslå samme ovennevnte tekst for generalforsamling til T3

som avholdes senere.

Vedlagt ligger næringseksjonen(e) sin kommentarversjon av sameiets vedtekter. Kommentarene ført i vedlegget er grunnlag bak sak 6 og 7 i tillegg til denne saken.

Motforslag fra boligseksjonene:
Årsmøtet vedtar at styret i kommende periode gis ansvar for å gjennomføre en grundig og helhetlig vurdering av organiseringen, kostnadsfordelingen og den praktiske driften av Sameiet Dovrekvartalet Fellesbygg.

Vurderingen skal omfatte hvordan dagens modell fungerer for sameierne, eventuelle forbedringsområder, samt om nåværende struktur er hensiktsmessig på kort og lang sikt. Det skal i denne sammenheng også tas hensyn til at fellesbygget nå vil benytte profesjonell ekstern styreleder, og hvilken effekt dette har på drift, styring og samarbeid mellom partene.

Styret bes legge frem sine vurderinger, eventuelle anbefalinger og forslag til videre tiltak for seksjonseierne på neste ordinære årsmøte eller tidligere dersom styret finner det nødvendig.

Kommentar:
Om årsmøtet vedtar dette forslaget, er gjennomføringen avhengig av at Sameie T3 Sville også godkjenner det samme under sitt årsmøte. Dette kommer av at T-byggene deler anlegg og må være enige mellom seg angående en slik løsning ettersom selskapene må drifte og vedlikeholde anleggene sammen.

Næringseksjonen(e) sitt forslag
Årsmøtet godkjenner næringsseksjonen(e) sitt forslag. Sameie T4 Lux melder seg ut av av Sameiet Dovrekvartalet Fellesbygg og tar over ansvaret for de felles anleggene mellom T-byggene som forslaget beskriver sammen med Sameie T3 Sville, og T2 Lux Tetra når dette boligselskapet kobler seg på T-anlegget

Boligseksjonenes sitt forslag
Årsmøtet godkjenner boligseksjonene sitt forslag. Styret får ansvaret for å gjennomføre en grundig og helhetlig vurdering som nevnt i boligseksjonene sitt forslag, og presenterer dette på et senere årsmøte.

Mot
Årsmøtet godkjenner hverken næringsseksjonen(e) eller boligseksjonene sine forslag

Sak 6: Endring av vedtektene § 6

Lagt frem av næringsseksjonen(e)

Næringsseksjonen(e) foreslår å endre på § 6 i sameiets vedtekter for å være mer utfyllende og presis vedrørende forskjellige områder vedtekten påvirker. Næringsseksjonen(e) foreslår av den grunn at § 6 i sameiets vedtekter endres fra:

Gjeldende bestemmelse:
"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."

foreslås endret til:
"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.

Seksjonseier kan leie ut hele boligseksjonen på korttidsbasis i inntil 60 døgn per kalenderår. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende.

Ved enhver form for utleie skal styret varsles skriftlig om leietakers navn og kontaktinformasjon før leieforholdet starter.
Seksjonseier plikter å føre en oversikt over antall døgn seksjonen benyttes til korttidsutleie.

Styret kan når som helst kreve at seksjonseier fremlegger dokumentasjon som bekrefter at grensen på 60 døgn ikke er overskredet. Som dokumentasjon godtas utskrift fra utleieplattform (f.eks. Airbnb/Finn.no) eller kopi av leiekontrakter/bookingsbekreftelser.

Manglende dokumentasjon eller oversittelse av døgngrensen anses som vesentlig mislighold av seksjonseierens plikter overfor sameiet, og kan gi grunnlag for sanksjoner etter eierseksjonsloven.

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."

Motforslag fra boligseksjonene:
Årsmøtet vedtar å utsette behandling av foreslått endring i vedtektene § 6.

Forretningsfører gis i oppdrag å innhente en uavhengig juridisk vurdering av forslaget, herunder forholdet til gjeldende lovverk, eksisterende vedtekter og eventuelle rettslige eller praktiske konsekvenser for sameiet og seksjonseierne.

Forretningsfører bes videre sørge for at bakgrunn, formål og konsekvenser redegjøres tydelig for seksjonseierne før eventuell videre behandling av saken.

Sameiets vedtekter er vedlagt.

Næringseksjonen(e) sitt forslag
Årsmøtet godkjenner vedtektendringen og foreslått tekst blir ført i sameiets vedtekter § 6

Boligseksjonenes sitt forslag
Årsmøtet godkjenner boligseksjonene sitt forslag, og forretningsfører gis i oppdrag å innhente uavhengig juridisk vurdering av en slik vedtektendring i sameiets vedtekter

Mot
Årsmøtet godkjenner ikke foreslått vedtektendring eller forslag om innhenting av uavhengig juridisk redegjørelse

Sak 7: Endring av vedtektene § 7

Lagt frem av næringsseksjonen(e)

Næringseksjonene foreslår å redusere antallet som kan sitte i sameiets styre fra 1 styreleder, mellom 2 til 4 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer, til 1 styreleder, 3 styremedlemmer og 1 varamedlem. Av den grunn foreslår næringsseksjonen(e) å endre sameiets vedtekter § 7 slik at det passer forslaget. Næringsseksjonene foreslår å endre vedtektenes § 7 fra:

"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"

til:

"Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder pluss tre styremedlemmer og ett varamedlem. 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"

Motforslag fra boligseksjonene:
Forslag til vedtektsendring av § 7 Styret

Det foreslås at vedtektene § 7 endres for å sikre balansert representasjon mellom boligseksjonene og næringsseksjonene i sameiets styre. Formålet med endringen er å tydeliggjøre beboernes representasjon og sikre en hensiktsmessig sammensetning av styret.

Forslag til ny ordlyd i § 7 Styret:
"Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder pluss to til fire styremedlemmer og

inntil to varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet for to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

Styrets sammensetning skal sikre balansert representasjon mellom boligseksjonene og næringsseksjonene. Boligseksjonseierne skal være representert med minimum to faste styremedlemmer.

Seksjon nr. 1 (næring) og seksjoner tilhørende leilighetshotellet har hver for seg rett til én representant i styret. Næringsseksjonene utpeker selv sine representanter innenfor rammen av disse vedtektene."

Kommentar:
I tråd med kommentarer til Eiersekjonsloven § 55, skal det enkelte årsmøte stå fritt til å velge styre og tjenestetid. Hovedregelen er at hvem som helst kan velges til styremedlem. Det kan være personer som ikke har noen tilknytning til sameiet, for eksempel en ekstern styreleder. Årsmøtets flertall skal stå fritt til å velge det styret det ønsker. Vedtektene kan imidlertid fastsette at kun fysiske personer skal kunne velges.

Næringseksjonen(e) sitt forslag
Årsmøtet godkjenner vedtektendringen og foreslått tekst blir ført i sameiets vedtekter § 7

Boligseksjonenes sitt forslag
Årsmøtet godkjenner foreslått endring av vedtektene § 7 med ovennevnte ordlyd

Mot
Årsmøtet godkjenner hverken næringsseksjonen(e) eller boligseksjonene sine forslag

Sak 8: Bytte av forretningsfører

Lagt frem av næringsseksjonen(e)

Næringseksjonen(e) å bytte forretningsfører fra BORI BBL til Solibo. Årsaken til forslaget kommer av at BORI BBL ikke har fulgt vedtektene vedrørende næringsseksjonene, somskal ha egne avdelinger med MVA fradrag, uoppfordret. Videre har Solibo levert et forsalgtil regnskapsføringshonorar som er vesentlig rimiligere enn BORI BBL sitt forretningsførerhonorar, og det foreslås å dermed bytte regnskapsfører.

Målet for næringsseksjonene er at alle som har seksjoner i T4, skal få lavere felleskostnader. Derfor vil det også være fokus for de som velges fra næringsseksjonene, å jobbe for at fellesskapet har lavest mulig kostnader både på kort sikt og på lang sikt.

Motforslag fra boligseksjonene:
Årsmøtet tar til etterretning at valg av forretningsfører etter eierseksjonsloven § 61 er styrets myndighet, ikke årsmøtets.

Årsmøtet ber styret innen 1. september 2026 gjennomføre en strukturert anbudsrunde der minimum tre leverandører inviteres til å gi tilbud. Evalueringen skal vekte pris, erfaring med blandede sameier med næringsseksjoner, og kvalitet på tjenesteleveranse.

Styret bes videre innhente skriftlig svar fra BORI BBL på næringsseksjonenes påstander om manglende etterlevelse av vedtektene, slik at påstandene er dokumentert og besvart før et eventuell leverandørbytte vurderes.

Styret rapporterer resultatet av anbudsrunden til seksjonseierne før endelig beslutning fattes.

Næringseksjonen(e) sitt forslag
Årsmøtet sier seg enig i næringseksjonen(e) sitt forslag om å bytte forretningsfører og regnskapsfører, og ønkser å inngå regnksapsførselsavtale med Solibo

Boligseksjonenes sitt forslag
Årsmøtet godkjenner boligseksjonene sitt forslag, og styret gjennomfører en strukturert anbudsrunde for å innhente tilbud, og innhenter skriftlig svar fra BORI BBL i forbindelse med næringseksjonen(e) påstander om manglende etterlevelse av vedtektene

Mot

Årsmøtet godkjenner hverken næringsseksjonen(e) eller boligseksjonene sine forslag

Sak 9: Personvalg

Det skal velges 1 styreleder, 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer under årets årsmøte.

Næringsseksjonen(e) ønsker følgende næringsrepresentatenter fra utbygger inn i styret hvor en av dem velges som styreleder: Justinas Ranonis og Yaroslav Medvedev-Taraldset. Om Paal Clemet Wenger Hagane ønsker å fortsette i styret foreslår utbygger at han stillertil valg også.

Justinas Ranonis ble under årsmøtet 2025 valgt som styremedlem for 2 år (2025-2027) Det er imidlertid ikke noe i vegen for at Justinas Ranonis velges som styreleder om årsmøtet ønsker dette. I så fall må det velges 3 styremedlemmer.

Motforslag fra boligseksjonene:
Årsmøtet vedtar videre at styret for kommende periode skal bestå av ekstern, uavhengig styreleder samt øvrige medlemmer valgt av årsmøtet i samsvar med vedtektene. Formålet er å sikre profesjonell, nøytral og tillitsskapende ledelse av sameiet, samt en balansert ivaretakelse av interessene til både bolig og næring.

Styret gis fullmakt til å innhente tilbud og arbeide videre med forslag til ekstern styreleder, herunder vurdere aktuelle kandidater og avtalevilkår ut fra sameiets behov og interesser. Inntil slik løsning er etablert, gjennomføres valg av øvrige styremedlemmer på ordinær måte.

Kommentar:
Om sak 7 blir godkjent av årsmøteforsamlingen vil antall stryemedlemposisjoner på valg bli redusert, slik at det må velges Styreleder, 1 styremedlem og 1 varamedlem i stedet. Hvis årsmøtet godkjenner boligseksjonenes forslag om å innhente ekstern styreleder, vil nåværende styreleder bli sittende til ekstern kan velges på et ekstraordinært årsmøte.

Det er mulig å melde inn sin interesse til å ta på seg styreverv både før og under selve årsmøtet.

Kandidater til Styreleder (2 år)
Yaroslav Medvedev-Taraldset
Justinas Ranonis
Årsmøtet godkjenner boligseksjonene sitt forslag, og tilbud på ekstern styreleder innhentes

Kandidater til Styremedlem (2 år)

Yaroslav Medvedev-Taraldset

Justinas Ranonis

Kandidater til Varamedlem (1 år)

Fullmaktsblankett
Sameie T4 LUX

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å delta på ordinært årsmøte i 2026 kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må nedenstående fullmakt fylles ut.

Det gjøres oppmerksom på at dersom fullmakten er påtegnet forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte, ansees dette som et privatrettslig forhold mellom fullmaktsgiver og fullmektig. Møteleder vil ikke kunne kontrollere at fullmektigen faktisk stemmer i tråd med slik binding.

FULLMAKT

Eier av seksjon_____ gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Fullmaktsgiver

Seksjonseiers navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

Dato_____

…….
Seksjonseiers underskrift (signatur berettiget iht firmaattest for juridisk eier)

Er eier av seksjonen juridisk (typisk et AS el.l)
må det fremlegges firmaattest som dokumenterer signaturberettiget sammen med fullmakten.

Til seksjonseiere i Sameiet T4Lux

Fra beboerrepresentantene Fredrik, Daniel og Tommy

Merk: Dette skrivet representerer beboerrepresentantenes syn og er ikke styrets samlede standpunkt. Basert på innkallingen og foreslåtte saker ønsker vi å dele våre anbefalinger før årsmøtet.

Kjære seksjonseier

I forkant av kommende årsmøtet ønsker vi – beboerrepresentantene Fredrik, Daniel og Tommy – å dele våre synspunkter på noen av sakene som skal behandles. Vi understreker at dette ikke er styrets offisielle standpunkt, men vår vurdering på vegne av beboerne.

Årets årsmøte inneholder **flere viktige saker som kan få betydning for sameiets videre drift**, representasjon og økonomi. Vi vil derfor sterkt oppfordre alle beboere til å møte opp og bruke stemmeretten sin. Dersom du ikke har anledning til å delta selv, ber vi deg vurdere å **gi fullmakt** til en person du har tillit til, slik at din stemme fortsatt blir representert.

Under følger **våre anbefalinger**, med enkel forklaring på hva vi mener er best for sameiet.

Sak 4 – Styrehonorarer

Vår vurdering av innsendt forslag: Vi oppfatter det fremlagte forslaget som et grep for å gjøre det mindre attraktivt for beboere å påta seg styreverv. Konsekvensen av dette vil i så fall være at utbygger, gjennom sine ulike interesser, sikrer seg de nødvendige verv og den makten som trengs for å blokkere beboerinnspill og ivareta egne interesser fremfor fellesskapets.

Vi anbefaler å stemme **FOR vårt alternative forslag**.

Vårt forslag: Styrehonoraret settes til kr 0 for sittende styre, og beløpet på kr 185 000kr benyttes i stedet til ekstern styreleder.

Hvorfor: Vi mener sameiet vil være bedre tjent med profesjonell og uavhengig ledelse enn en modell som svekker rekruttering til styret.

Sak 5 – Forslag om utmeldelse fra Fellesbygget

Vår vurdering av innsendt forslag: Vi er ikke imot å vurdere hvordan oppgavene som i dag ligger under Fellesbygget skal løses fremover. Det kan være gode grunner til å se på alternative løsninger.

Vi mener imidlertid at det fremlagte forslaget ikke er tilstrekkelig gjennomarbeidet, og at fordeler og ulemper ved en utmeldelse ikke er vurdert godt nok. Å fatte en så viktig beslutning på et mangelfullt grunnlag er ikke forsvarlig.

Vi anbefaler å stemme FOR vårt alternative forslag.

Vårt forslag:
Styret gjennomfører en helhetlig vurdering av organisering, kostnadsfordeling og drift i kommende periode.

Hvorfor:
Store strukturelle beslutninger bør tas på grunnlag av fakta og grundige analyser.

Sak 6 – Endring av vedtektene § 6

Vår vurdering av innsendt forslag: Vi mener forslaget slik det foreligger nå ikke er tilstrekkelig opplyst til at årsmøtet bør fatte vedtak på nåværende tidspunkt. Vedtektsendringer kan få stor betydning for sameiets styring, praktisering av regelverket og seksjonseiernes rettigheter.

Etter vår vurdering bør slike endringer alltid gjennomgås juridisk før beslutning tas. Det er viktig at både lovlighet, konsekvenser og praktisk betydning blir vurdert grundig, slik at seksjonseierne får et forsvarlig beslutningsgrunnlag.

Vi anbefaler å stemme FOR vårt alternative forslag.

Vårt forslag:
Saken utsettes, og forretningsfører innhenter uavhengig juridisk vurdering.

Hvorfor:
Vedtekter regulerer rettigheter og plikter, og bør ikke endres uten juridisk kvalitetssikring.

Sak 7 – Endring av vedtektene § 7

Vår vurdering av innsendt forslag: Vi stiller oss kritiske til det fremlagte forslaget om endring av § 7. Etter vår vurdering er forslaget ikke motivert av et ønske om å forbedre sameiets drift, men snarere et forsøk på å innskrenke styrets sammensetning på en måte som begrenser beboernes mulighet til å få gjennomslag for sine interesser.

Vi frykter at en slik endring i praksis vil sikre at det kun er utbyggers interesser som kommer igjennom i styret, på bekostning av beboernes stemme.

Dersom flertallet i styret i praksis representerer Taraldset Holding AS gjennom konsernets ulike interesser knyttet til næring, hotell og utbygger, reiser dette etter vår vurdering spørsmål om habilitet i saker hvor disse interessene berøres. Vi vil i den forbindelse vise til eierseksjonsloven § 40 om mindretallsvern, som skal beskytte seksjonseiere mot at et flertall bruker sin posisjon på bekostning av mindretallet. En vedtektsendring som over tid svekker beboernes representasjon i styret kan etter vårt syn utfordre hensynet bak denne bestemmelsen.

Vi anbefaler å stemme FOR vårt alternative forslag.

Vårt forslag:
Vedtektene endres slik at boligseksjonene skal ha minimum to faste styremedlemmer, og at styret skal ha balansert representasjon.

Hvorfor:
Et velfungerende sameie forutsetter reell medvirkning fra beboerne.

Sak 8 – Bytte av forretningsfører

Vår vurdering av innsendt forslag: Vi er ikke prinsipielt imot å vurdere alternativer til dagens forretningsfører. Det kan være fornuftig å se på markedet med jevne mellomrom.

Vi mener imidlertid at det fremlagte forslaget ikke er tilstrekkelig forberedt. Det er verken gjennomført en skikkelig vurdering av aktuelle alternativer eller en fullstendig analyse av det totale kostnadsbildet. Å fatte en slik beslutning på et mangelfullt grunnlag er ikke i sameiets interesse.

Vi anbefaler å stemme FOR vårt alternative forslag.

Vårt forslag:
Styret gjennomfører en strukturert anbudsrunde med minst tre tilbydere.

Hvorfor:
Dersom sameiet skal bytte leverandør, bør det skje gjennom en ryddig og profesjonell prosess.

Sak 9 – Personvalg

Vår vurdering av innsendt forslag: For å sikre en reell balanse mellom næring og beboere i styret, stiller vi oss sterkt imot en reduksjon i antall styremedlemmer. Vi er av den klare oppfatning at beboerne må være representert med minimum to representanter for å ivareta en demokratisk balanse i styret.

Etter vår vurdering vil det foreslåtte personvalget i praksis redusere beboernes innvirkning på sameiets drift betydelig. Med den foreslåtte sammensetningen vil Taraldset Holding AS gjennom konsernets ulike interesser knyttet til næring, hotell og utbygger ha mulighet til å få igjennom sine saker, mens beboerne i realiteten kun vil stå igjen med muligheten til å stemme mot – uten reell påvirkningskraft.

Vi mener samtidig at sameiet vil være tjent med en mer profesjonell og nøytral ledelsesmodell. En ekstern og uavhengig styreleder kan bidra til bedre struktur, tydeligere rolleforståelse, økt tillit mellom partene og en mer balansert ivaretakelse av interessene til både bolig og næring.

Vi anbefaler å stemme FOR vårt alternative forslag.

Vårt forslag:
Sameiet arbeider for å etablere ekstern, uavhengig styreleder, og styret gis fullmakt til å hente inn kandidater og tilbud.

Hvorfor:
En ekstern styreleder kan bidra til mer nøytral ledelse, bedre samarbeid og økt tillit.

Til slutt

Dette årsmøtet handler ikke bare om enkeltsaker, men om hvordan sameiet skal styres fremover. Vi håper derfor du deltar, eller gir fullmakt til noen du stoler på dersom du er forhindret fra å møte.

Hver stemme teller.

Med vennlig hilsen

Fredrik, Daniel og Tommy

Beboerrepresentanter, Sameiet T4Lux

Styrets arbeid

Styret vil innledningsvis takke seksjonseierne for innspill og tålmodighet gjennom året. Sameiet er fortsatt i en fase hvor flere forhold skal på plass, og styret er kjent med at enkelte saker har vært krevende for beboerne.

Styret mottar jevnlig henvendelser fra beboere, og en vesentlig del av arbeidet går med til å følge opp disse. Typiske saker gjelder tekniske forhold, reklamasjoner, bruk av fellesarealer og spørsmål knyttet til sikkerhet og bomiljø.

Det har i perioden vært avholdt jevnlige styremøter, i tillegg til løpende dialog internt i styret og med forretningsfører. Arbeidet har i stor grad vært preget av oppfølging av bygningsmessige forhold, etablering av driftsrutiner og dialog med utbygger.

Vesentlige forhold

Styret har hatt særlig fokus på tekniske forhold ved eiendommen, herunder fukt i bodområder, ventilasjon, brannsystemer og dokumentasjon. Flere av disse sakene er knyttet til reklamasjoner og oppfølging av utbygger, og har krevd betydelige ressurser fra styret.

Styret samarbeider med T3 om å engasjere Multiconsult for å gjennomføre en helhetlig faglig gjennomgang av bygningsmassen. Formålet er å sikre et solid beslutningsgrunnlag for videre oppfølging av tekniske forhold, prioritering av tiltak og langsiktig forvaltning av eiendommen.

Det er også arbeidet med etablering og vurdering av driftsavtaler, herunder vaktmestertjenester og serviceavtaler for tekniske anlegg, med mål om mer stabile og forutsigbare løsninger.

Fellesarealer har vært et eget fokusområde, blant annet utvikling av takterrasse og vurdering av bruk av fellesrom.

Sikkerhet og bomiljø

Styret har behandlet flere saker knyttet til sikkerhet og trygghet, herunder utfordringer med uvedkommende i området og behov for tiltak. Brannsikkerhet, rømningsveier og adgangskontroll har også vært sentrale temaer.

Økonomi og drift

Styret har fulgt opp økonomien gjennom fakturabehandling, oppfølging av avvik og arbeid med budsjett for 2026 i samarbeid med forretningsfører.

Detaljert økonomisk redegjørelse fremgår av regnskapet.

Styrets arbeid og samarbeid

Styret har hatt fokus på å etablere en tydeligere struktur for styrearbeidet, inkludert møtestruktur, oppfølging av saker og formulering av vedtak.

Det har vært uenighet i enkelte saker, særlig knyttet til oppfølging av utbygger og dokumentasjon. Styret har derfor arbeidet med å forbedre samhandling, rolleforståelse og beslutningsprosesser.

Videre arbeid

Styret vil fremover ha særlig fokus på:

- Oppfølging av reklamasjoner og forhold mot utbygger
- Etablering av robuste drifts- og serviceavtaler
- Oppfølging av tekniske forhold og dokumentasjon
- Videre utvikling av fellesarealer
- Tiltak for økt sikkerhet og bedre bomiljø

Avslutning

Styret har gjennom året arbeidet med å etablere en stabil drift av sameiet. Arbeidet har vært omfattende, og vil videreføres med fokus på gode løsninger for sameiet og et trygt bomiljø for beboerne.

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2025

Sameie T4 Lux
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	3 475 215	2 190 619	3 167 624	3 634 480
Annen driftsinntekt	2	39 451	75 009	0	0
Sum driftsinntekter		**3 514 666**	**2 265 628**	**3 167 624**	**3 634 480**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	211 085	211 085	211 085	211 085
Konsulenttjenester	4	153 856	149 569	155 748	177 256
Rep og vedlikehold	5	504 247	232 759	394 000	292 996
Forsikringer		241 449	216 340	275 000	264 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	393 183	-50 665	169 500	420 998
Energi og fyring	7	476 946	416 062	387 519	461 998
Kabel-TV og telefoni	8	251 870	196 080	232 200	272 000
Driftskostnader	9	490 548	237 027	535 234	293 000
Leiekostnader		0	2 500	0	5 000
Kostnader til fellessameier		404 751	277 962	319 000	362 999
Andre driftskostnader	10	9 236	7 636	337 000	14 716
Sum driftskostnader		**3 137 171**	**1 896 357**	**3 016 286**	**2 776 048**
Driftsresultat før finansposter		**377 495**	**369 271**	**151 338**	**858 432**
Finansielle poster					
Finansinntekt		2 055	1 134	0	0
Finanskostnad		874	185	0	0
Sum finansposter		**1 181**	**949**	**0**	**0**
Årsresultat		**378 677**	**370 220**	**151 338**	**858 432**
Overført til annen egenkapital	12	378 677	319 487	0	0
Overført udekket tap	12	0	50 733	0	0
Sum disponering		**378 677**	**370 220**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2025

Sameie T4 Lux
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		271 220	246 837
Forskuddsbetalt strøm, varme etc	11	-448	0
Kundefordringer		441 483	109 185
Andre fordringer		0	57 542
Sum fordringer		712 255	413 564
Bankinnskudd, kasse o.l.		923 918	395 439
Sum omløpsmidler		**1 636 173**	**809 003**
SUM EIENDELER		**1 636 173**	**809 003**

Balanse 31.12.2025

Sameie T4 Lux
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	804 673	425 996
Sum egenkapital		**804 673**	**425 996**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		523 014	336 242
Annen kortsiktig gjeld	13	308 486	46 765
Sum kortsiktig gjeld		831 500	383 007
Sum gjeld		**831 500**	**383 007**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 636 173**	**809 003**

Sameie T4 Lux

Paal Clemet Wenger Hagene
Styrets leder

Fredrik Grefsrud
Styremedlem

Justinas Ranonis
Styremedlem

Daniel Almankaas Guerreiro
Styremedlem

Tommy Heggestad Myhre
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.

Sameiet består av 96 seksjoner og har til formål å forvalte eiendommen Knr.Gnr.Bnr 3205.81.2709 til beste for seksjonseierne.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Generelle Felleskostnader	1 646 209	1 030 105	1 749 870	1 749 870
Felleskostnader næring	1 206 867	962 964	1 212 554	1 212 554
Kabel TV/bredbånd	215 550	197 550	205 200	272 000
Kommunale avgifter	406 589	0	0	400 056
Sum felleskostnader	**3 475 215**	**2 190 619**	**3 167 624**	**3 634 480**

Kommunale avgifter består av innkreving for dekning av vann- og avløpsgebyr som Lillestrøm kommune fakturerer sameiet for. Lillestrøm kommune endret på sin faktureringsmetode i begynnelsen av 2025, slik at sameiet er nå mottaker av denne kostnaden i stedet for den enkelte seksjonseier.

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Andre inntekter	33 301	44 434	0	0
Oppstartskapital	6 150	30 575	0	0
Sum andre driftsinntekter	**39 451**	**75 009**	**0**	**0**

Andre inntekter består av kostnader viderefakturert seksjonseiere i sameiet.

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre- og	185 000	185 000	185 001	185 000
Arbeidsgiveravgift	26 085	26 085	26 084	26 085
Sum lønnskostnader	**211 085**	**211 085**	**211 085**	**211 085**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2024/2025. 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 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjon	6 125	6 125	8 000	7 999
Forretningsførerhonorar	87 747	83 728	87 748	91 258
Andre forvaltningstjenester	51 005	43 554	16 000	53 999
HMS	8 979	16 162	24 000	24 000
Annen fremmed tjeneste	0	0	20 000	0
Sum konsulenttjenester	**153 856**	**149 569**	**155 748**	**177 256**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vedlikehold bygg	28 399	0	30 000	20 000
Vedlikehold VVS	0	0	30 000	19 999
Vedlikehold elektro	0	0	25 000	20 000
Vedlikehold utvendig anlegg	0	0	105 000	40 000
Vedlikehold heis	117 935	107 682	97 000	101 999
Vedlikehold garasjer	0	2 264	20 000	0
Vedlikehold varmeanlegg	234 866	0	0	0
Vedlikehold ventilasjon	35 705	18 627	20 000	29 999
Vedlikehold brannsikring	49 033	47 560	45 000	38 999
Dugnadskostnader	0	2 780	5 000	5 000
Vedlikehold avfallsug anlegg	38 308	53 846	17 000	17 000
Sum vedlikeholdskostnader	**504 247**	**232 759**	**394 000**	**292 996**

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kommunale avgifter	124 568	-50 665	168 000	149 000
Vann- og avløpsavgift	268 615	0	1 500	271 998
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**393 183**	**-50 665**	**169 500**	**420 998**

Kommunale avgifter består av umålt forbruk på vann/avløp, etter avregning på det faktiske forbruket.

Note 7 Energi og fyring

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Elektrisitet (strøm)	227 084	187 513	216 000	209 999
Fjernvarme	249 862	228 549	166 000	251 999
Annet brensel	0	0	5 519	0
Sum energi og fyring	**476 946**	**416 062**	**387 519**	**461 998**

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

Note 8 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kabel TV/bredbånd	251 870	196 080	232 200	272 000
Sum kabel-TV og telefoni	**251 870**	**196 080**	**232 200**	**272 000**

Note 9 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vaktmestertjenester	0	0	115 203	0
Renholdstjenester	490 548	237 027	203 930	293 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	0	0	216 101	0
Sum driftskostnader	**490 548**	**237 027**	**535 234**	**293 000**

Note 10 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Søppeltømming/container	0	0	86 000	0
Lyspærer, sikringer etc	0	0	10 000	0
Driftskostnader	0	0	90 000	0
Inventar	0	0	129 000	0
Lisenser/software	0	1 639	0	2 997
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	0	3 999	0
Generalforsamling/årsmøte	2 550	0	12 000	4 999
Annen kontorkostnad	379	0	0	0
Øredifferanser	-2	-3	0	0
Bank og kortgebyrer	6 310	6 000	6 001	6 720
Sum andre driftskostnader	**9 236**	**7 636**	**337 000**	**14 716**

Note 11 Forskuddsbetalt strøm o.l.

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forskuddsbetalt Fjernvarme	-448	0	0	0
Sum forskuddsbetalt strøm o.l	**-448**	**0**	**0**	**0**

Forskuddsbetalt fjernvarme er tilknyttet avregning på det faktiske forbruket på fjernvarme, men som ikke er gjort opp mellom seksjonseierne og sameiet pr. 31.12. I dette tilfellet ble det oppdaget feil ved en av målerne i sameiet slik at faktisk forbruk for desember 2025 ikke ble gjort opp i sin helhet før regnskapsåret ble avsluttet.

Note 12 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	425 996	55 776
Tilført til/fra EK fra årets resultat	378 677	370 220
Sum opptjent egenkapital 31.12	804 673	425 996
Annen egenkapital avdeling Bolig 31.12	439 201	236 049
Annen egenkapital avdeling Næring 31.12	190 380	10 951
Annen egenkapital avdeling Hotell 31.12	175 092	178 996
Sum egenkapital 31.12	**804 673**	**425 996**

Note 13 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Gjeld til boligbyggelaget/administrasjonskostnader	52	4 606
Andre påløpte kostnader	289 541	9 500
Forskuddsbetalt husleie	18 893	0
Annen kortsiktig gjeld	0	32 659
Sum annen kortsiktig gjeld	**308 486**	**46 765**

Gjeld til boligbyggelaget/administrasjonskostnader er utestående gjeld pr. 31.12 etter utfakturering av avregning på faktisk forbruk av energi og vann/avløp.
Andre påløpte kostnader består av kostnader som er fakturert sameiet i 2026, men gjelder for året 2025. Sameiets leverandør av målere har fakturert for sine tjenester i 2026, men fakturaen angår periodene 2023, 2024, 2025 og 2026 slik at denne regnskapsposten er høy pr. 31.12.

Note 14 Arbeidskapital

	2025	2024
A. Arbeidskapital 01.01	**425 996**	**55 776**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	378 677	370 220
B. Årets endring i arbeidskapital	378 677	370 220
C. Arbeidskapital 31.12	**804 673**	**425 996**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	1 636 173	809 003
- Kortsiktig gjeld	831 500	383 007
= Arbeidskapital 31.12	**804 673**	**425 996**

5281 Sameie T4 Lux	**Beløpsfelt:** Faktisk | **Beløpsfelt:** Budsjett									
BORI - BORI Resultat • Konto | • Periode			Appartments		Bolig		Næring		Totalt	
	Faktisk	**Innev.budsj.**	**Faktisk**	**Innev.budsj.**	**Faktisk**	**Innev.budsj.**	**Faktisk**	**Innev.budsj.**	**Faktisk**	**Innev.budsj.**
Felleskostnader			1 033 827	973 520	2 128 458	1 955 070	312 930	239 034	3 475 215	3 167 624
• 3600 - Generelle Felleskostnader					1 646 209	1 749 870			1 646 209	1 749 870
• 3601 - Felleskostnader næring			967 851	973 520			239 016	239 034	1 206 867	1 212 554
• 3606 - Kabel TV/bredbånd					215 550	205 200			215 550	205 200
• 3619 - Kommunale avgifter			65 976		266 699		73 914		406 589	
Andre driftsinntekter			20 020		19 431				39 451	
• 3650 - Andre inntekter			20 020		13 281				33 301	
• 3658 - Oppstartskapital					6 150				6 150	
Sum driftsinntekter			**1 053 847**	**973 520**	**2 147 889**	**1 955 070**	**312 930**	**239 034**	**3 514 666**	**3 167 624**
Lønnskostnader			105 543	109 933	98 946	94 545	6 596	6 607	211 085	211 085
• 5330 - Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling			92 500	96 348	86 719	82 862	5 781	5 791	185 000	185 001
• 5400 - Arbeidsgiveravgift			13 043	13 585	12 227	11 683	815	816	26 085	26 084
Konsulenttjenester			75 688	75 660	72 483	72 341	5 685	7 747	153 856	155 748
• 6701 - Revisjon			3 063	4 000	2 871	3 000	191	1 000	6 125	8 000
• 6710 - Forretningsførerhonorar			43 873	45 699	41 131	39 302	2 742	2 747	87 747	87 748
• 6711 - Andre forvaltningstjenester			25 503	8 000	23 909	7 000	1 594	1 000	51 005	16 000
• 6732 - HMS			3 249	9 000	4 572	12 000	1 158	3 000	8 979	24 000
• 6790 - Annen fremmed tjeneste				8 961		11 039				20 000
Rep og vedlikehold			207 066	157 094	279 150	226 906	18 030	10 000	504 247	394 000
• 6601 - Vedlikehold bygg			14 471	13 442	12 808	16 558	1 120		28 399	30 000
• 6602 - Vedlikehold VVS				13 442		16 558				30 000
• 6603 - Vedlikehold elektro				11 202		13 798				25 000
• 6604 - Vedlikehold utvendig anlegg				47 047		57 953				105 000
• 6605 - Vedlikehold heis			46 764	44 000	67 552	50 000	3 619	3 000	117 935	97 000
• 6607 - Vedlikehold garasjer				8 961		11 039				20 000
• 6608 - Vedlikehold varmeanlegg			117 433		110 093		7 340		234 866	
• 6613 - Vedlikehold ventilasjon			10 939		23 121	20 000	1 646		35 705	20 000
• 6614 - Vedlikehold brannsikring			17 459	17 000	27 268	22 000	4 306	6 000	49 033	45 000
• 6615 - Dugnadskostnader				2 000		2 000		1 000		5 000
• 6620 - Vedlikehold avfallsug anlegg					38 308	17 000			38 308	17 000
Forsikringer			90 737	90 000	119 590	150 000	31 123	35 000	241 449	275 000
• 7500 - Forsikringspremie			90 737	90 000	119 590	150 000	31 123	35 000	241 449	275 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt			126 021	500	259 271	168 500	7 892	500	393 183	169 500
• 7750 - Kommunale avgifter			-8 287		133 358	168 000	-503		124 568	168 000
• 7752 - Vann- og avløpsavgift			134 308	500	125 913	500	8 394	500	268 615	1 500
Energi og fyring			194 902	155 000	268 822	215 519	13 223	17 000	476 946	387 519
• 6200 - Elektrisitet (strøm)			69 970	75 000	151 699	135 000	5 415	6 000	227 084	216 000
• 6201 - Fjernvarme			124 931	80 000	117 123	75 000	7 808	11 000	249 862	166 000
• 6290 - Annet brensel						5 519				5 519
Kabel Tv og telefoni					251 870	232 200			251 870	232 200

• 6950 - Kabel TV/bredbånd				251 870	232 200			251 870	232 200
Driftskostnader			133 512	147 552	350 792	383 552	6 244	4 130	490 548	535 234
• 6380 - Vaktmestertjenester				51 375		63 828				115 203
• 6381 - Renholdstjenester			133 512	73 930	350 792	130 000	6 244		490 548	203 930
• 6382 - Snøbrøyting/strøing/feiing				22 247		189 724		4 130		216 101
Kostnader til fellessameier			119 568	119 000	239 970	167 000	45 212	33 000	404 751	319 000
• 6308 - Driftskostnader sameie/velforening			119 568	119 000	239 970	167 000	45 212	33 000	404 751	319 000
Andre driftskostnader			4 619	65 912	4 328	256 031	289	15 057	9 236	337 000
• 6320 - Søppeltømming/container						86 000				86 000
• 6340 - Lyspærer, sikringer etc				4 481		5 519				10 000
• 6390 - Driftskostnader						90 000				90 000
• 6540 - Inventar				51 873		63 899		13 228		129 000
• 6860 - Møte, kurs, oppdatering o.l.				1 608		1 981		410		3 999
• 6874 - Generalforsamling/årsmøte			1 275	4 825	1 195	5 944	80	1 231	2 550	12 000
• 6890 - Annen kontorkostnad			189		178		12		379	
• 7740 - Øredifferanser					-2				-2	
• 7770 - Bank og kortgebyrer			3 155	3 125	2 958	2 688	197	188	6 310	6 001
Driftskostnader			**1 057 655**	**920 651**	**1 945 222**	**1 966 594**	**134 294**	**129 041**	**3 137 171**	**3 016 286**
Driftsresultat			**-3 808**	**52 869**	**202 667**	**-11 524**	**178 636**	**109 993**	**377 495**	**151 338**
Finansinntekt			341		922		792		2 055	
• 8050 - Renteinntekter bank			341		320		21		682	
• 8060 - Renteinntekter fellesutgifter					602		771		1 373	
Finanskostnad			437		437				874	
• 8170 - Annen finanskostnad			437		437				874	
Resultat			**-3 904**	**52 869**	**203 152**	**-11 524**	**179 428**	**109 993**	**378 677**	**151 338**

2025 Arsregnskap.pdf

Navn	Dato
Ranonis, Justinas	**2026-03-31**

Identifikasjon

bankID Ranonis, Justinas

Navn	Dato
Hagene, Paal Clemet Wenger	**2026-03-12**

Identifikasjon

bankID Hagene, Paal Clemet Wenger

Navn	Dato
Guerreiro, Daniel Almankaas	**2026-02-27**

Identifikasjon

bankID Guerreiro, Daniel Almankaas

Navn	Dato
Myhre, Tommy Heggestad	**2026-02-27**

Identifikasjon

bankID Myhre, Tommy Heggestad

Navn	Dato
Grefsrud, Fredrik	**2026-02-28**

Identifikasjon

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 Sameie T4 Lux

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameie T4 Lux som viser et overskudd på NOK 378 677. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 07.04.2026

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 for MKE, 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, 7. april 2026
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
07.04.2026

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE

(Identitet bekreftet med Buypass (NO))

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

07.04.2026 17:47:58

Signaturmetode

Buypass (NO)

VEDTEKTER FOR
SAMEIET T4 LUX

kommentert 03.04.26

§ 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 [•].

må endres da det er solgt ut 7enh

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.

her bør en av styremedlemmene fra næringsseksjonene delta

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.

Dette er viktig og argument for at T byggene fortsatt skal drifte dette uten fellesbygget

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.

dette er argumentet med at utbygger skal drifte felles anlegg rimeligere enn en vaktmester frem til alt er bygget ut

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.

her får hotell eget ab internett og foretar filteskifte selv

Leilighetshotellet skal regnes som en enhet i fordeling av administrasjon - naturlig da det kun er en eier- dette gjelder foretningsførsel og revisjon (pkt a) derimot er pkt b tydelig på at næring skal ha etter antall seksjoner.

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.

dette skal ivaretas
kan være at vi ønsker at avtaler går mot næring for så å bli viderefakturert andel til boligene.

§ 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 foreslår ny tekst
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 leilighetene er solgt.

NÆRINGSSEKSJONENE FORESLÅR:
4 styremeldlemmer inkludert styreleder
- 1 varamedlem (fra boligene)
- 1 styremedlem (fra boligene)
- 1 styremedlem fra leilighetshotell Yaroslav M Taraldset
- 1 styremeldem fra næring seksjon 1 Justinas Ranonis
- 1 styremedlem fra utbygger. Paal Hagene

§ 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 betyr at det blir Justinas Ranonis

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.

næringsseksjonene foreslår at BORI erstattes med SOLIBO

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.

her bør det en vedtektsendring til- foreslår at det blir opp til styret å godkjenne at det monteres varmepumpe på balkonger - under forutsetning at den enkelte seksjonseier har fult ansvar for konstruksjon som er hulltatt.

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 Strømstorget/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.

* * *

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 Strømkstorget/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.

* * *

5281 SAMEIE T4 LUX

Protokoll for ordinært årsmøte 29.04.2026
Sted: LUX Tak, Landstads gate 60
79 av 96 mulige stemmegivere var representert.
18 deltok fysisk, 61 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

Konstituering i henhold til vedtak

Det foreslås at Ingvild Falkenberg Udahl fra BORI BBL velges til møteleder, og at Sølve Brekke fra BORI BBL fører protokoll. Seksjonseier Tommy Heggestad Myhre signerer protokoll sammen med møteleder og protokollfører.

Saken ble avgjort ved håndsopprekking. Enstemmig vedtatt

Sak 2: Styrets årsrapport

Lagt frem av styret

Som følge av lovendring 1. januar 2023, er det ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Årsmeldingen er utarbeidet av styret for å orientere om året som har gått.

Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning

Næringsrepresentantene ønsket å fremheve noen kommentarer og endringer i utsendt årsrapport. Den redigerte årsrapporten vedlegges protokollen ved utsendelse til orientering.

Sak 3: Regnskap

Lagt frem av styret

Inntekter: 3 514 666 (mot budsjett 3 167 624)
Utgifter: 3 137 171 (mot budsjett 3 016 286)

Resultat: 378 677 (mot budsjett 151 338)
Disponible midler pr 31.12: 804 673

Resultatet fordelt per avdeling:
Bolig: Positivt resultat pr 31.12 på kr. 203 152
Hotell: Negativt resultat pr 31.12 på kr. 3 904
Næring: Positivt resultat pr 31.12 på kr 179 428

STYRETS KOMMENTARER TIL REGNSKAPET:
Differansen i inntektene kommer av at fakturering for fastgebyr på vann og avløp måtte legges til felleskostnadene grunnet endringer i hvordan Lillestrøm kommune fakturerte for dette, som ikke var budsjettert for. Tidligere fakturerte kommunen direkte til seksjonseier, men endringen kommunen gjorde ledet til at sameiet blir nå belastet for disse fastgebyrene. Sameiet av den grunn måtte starte med å kreve inn fra seksjonseierne gjennom felleskostnadene for å dekke disse kostnadene.

Differansen i kostnadene kommer av at sameiets leverandør av målere og målerdata etterfakturerte sameiet for perioden 2023 til 2026, der periodene 2023 til 2025 måtte kostnadsføres i årets årsregnskap.

Styrets forslag Vedtatt med 79 stemmer
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot - 0 stemmer
Totalt antall stemmer: 79

Sak 4A: Styrehonorar (2025/2026)

Lagt frem av styret
Det forslås å sette styrehonorar for perioden 2025/2026 til kr. 185 000.
Vedtatt styrehonorar fordeles internt i styret.

Motforslag fra næringsseksjonen(e):
Næringsseksjonene mener at styret har vært svært kostbart og vil foreslå at honorar for 2025/2026 settes til følgende:

- styreleder 12.000,-
- styremedlemmer 4.000,-

Motforslag fra boligseksjonene:
Det fremmes forslag om at styrehonoraret for perioden 2025/2026 settes til kr 0 for det sittende styret.

Videre foreslås det at det tidligere foreslåtte beløpet på kr 185 000 i stedet disponeres til engasjement av ekstern styreleder, forutsatt at årsmøtet beslutter dette og at styret gis fullmakt til å innhente og inngå avtale på markedsmessige vilkår.

Formålet med forslaget er å sikre profesjonell og uavhengig ledelse av styrearbeidet, samt styrket oppfølging av sameiets administrative og strategiske behov.

Endret forslag fra næringsseksjonene:
Næringsseksjonen(e) kom med benkeforslag og endret sitt opprinnelige forslag til vedtak.

Forslag til vedtak fra næringsseksjonene, som skal stemmes over er som følger:
- kr. 24.000,- til styreleder for 2025/2026
- kr. 12.000,- til styremedlemmer for 2025/2026

Kommentar:
Årsmøtet vedtar vederlaget styret mottar for sin innsats i løpet av perioden de har sittet. Det må minnes om at honoraret for 2024/2025 ble innvilget grunnet stor arbeidsmengde for en redusert styresammensetning. Årsmøtet kan fritt vedta et annet beløp enn det som er blitt foreslått så langt, og det er det som blir godkjent av årsmøtet som utbetales som styrehonorar.

Per dags dato sier vedtektene at det kan være totalt 5 medlemmer i styret (inkludert styreleder), og næringsseksjonen(e) sine kommentarer om at vedtektene sier 4 medlemmer avhenger om vedteksendringssaken senere i innkallingen godkjennes.

Benkeforslag fra næringsseksjonen(e) Vedtatt med 50 stemmer
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 72 000

Boligseksjonenes sitt forslag - 23 stemmer
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 0. Årsmøtet godkjenner boligseksjonene sitt forslag om at tidligere foreslått beløp på kr. 185 000 disponeres til engasjement av ekstern styreleder

Styrehonorar - 6 stemmer
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 185 000
Totalt antall stemmer: 79

Sak 4B: Styrehonorar for 2026/2027 og videre praksis for styret

Lagt frem av næringsseksjonen(e). Tilknyttet sak 4A.

I tillegg foreslår næringsseksjoen(e) følgenede fremover:
For 2026 vil næringsandelene vil stemme for at det velges 4 medlemmer i styret (maks antallet i vedtektene) og at styret honoreres etter følgende honorar:

- styreleder 3000,- pr. styremøte som settes opp til å vare 2 timer
- styremedlemmer 1000,- pr. styremøte som settes opp til å vare 2 timer
- alle saker må meldes inn minst 2 uker før hvert møte

Sameie T4 skal legges opp til at det avholdes 4 styremøter i løpet av året samt årsmøte/generalforsamling. Dette for å redusere kostnader til sameiet vesentlig. Det kreves da at saker skal meldes skriftlig og det legges heller ikke opp til at varamedlemmer skal kunne møte i styremøtet. Om det er argumentasjon som bør opp til hver sak, bør denne være forberedt og delt med styret.

Målet for næringsseksjonene er å redusere administrasjon og regnskapsføring. Derfor foreslås det å stramme inn styret til 4 medlemmer (som vedtektene sier), samt at det legges opp til 4 styremøter i året og en generalforsamling/årsmøte.

Endret forslag fra næringsseksjonene:
Næringsseksjonen(e) kom med benkeforslag og endret sitt opprinnelige forslag til vedtak.

Forslag til vedtak fra næringsseksjonene, som skal stemmes over er som følger:
- 24.000,- til styreleder for 2026/2027
- 12.000,- til styremedlemmer for 2026/2027

Benkeforslag fra næringseksjonen(e) Vedtatt med 52 stemmer
Årsmøtet godkjenner benkeforslaget til næringsseksjonen(e)

Mot - 25 stemmer
Årsmøtet godkjenner ikke at styrehonorar fastsettes med fremtidig virkning.

Totalt antall stemmer: 77
Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Sak 5: Forslag om utmeldelse fra Sameiet Dovrekvartalet Fellesbygg

Lagt frem av næringsseksjonen(e)

På grunn av svært høye kostnader til T byggene, foreslår vi å løse opp fellesbygget i dagens form og at all teknikk som kun tilhører T byggene tas vekk fra fellesbygget og overføres til en paraply for T byggene (en konto med fordeling). Vi foreslår at boligsameiet T4 foreslår at fellesbygget forenkles til kun å gjelde p-plasser og ikke noe annet og at hver etasje administreres med eget regnskap hvor plan 0 (LUX P-hus) administreres av LUX P-hus.

I praksis har TARALDSET administrert teknikk som er felles for T byggene, uten kostnad for T sameierne med unntak av faktisk tilsyn og bestilling av service. Fellesbygget har belastet T byggene for service og ettersyn som kun har omhandlet D byggenes teknikk (som er gammeldags og krever mer løpende tilsyn). Dette bør T byggene ettergå og kreve kredit for fra fellesbygget for. Kan kreve 3 år tilbake i tid.

Forslag;
Sameiet T4 LUX melder seg ut av sameiet dovrekvartalet P-hus (eller fellesbygget). Tekniske anlegg som tilhører T byggene (P- plasser for T byggene, LUX P-hus, T3/Sville, T4/LUX og snart T2/LUX tetra, har alle felles infrastruktur som ikke er ivaretatt av fellesbygget og heller ikke ønskes ivaretatt av fellesbygget.

Sameiet T4 LUX foreslår at fellesbygget kun skal ha ansvar for parkering og tilhørende garasjeporter og renhold av garasje. Alt annet inkludert lys, sprinkler, alarm, strøm m.m. er felles kun med T byggene og helt adskilt.

Parkeringsplasser i plan 0 og U1 er egne seksjoner og tilhører fellesbygget. Tekniske rom tilhørende T byggene kan fortsatt ligge i fellesbygget, men skal forvaltes av T byggene i fellesskap. TARALDSET har forpliktet seg til å forvalte de tekniske rommene og organisere drift og vedlikehold. Dette administreres uten kostnad for T sameiene om man nå går ut fra fellesbygget. Nødvendig ettersyn og bestilling av service skal honoreres etter medgått tid, men max 50% av mottatt tilbud via fellesbyggets vaktmester. Prosjektkontoret vil etterfakturere for dette arbeidet men vil garantere at det faktureres max 50% av hva tilbudet fra annen vaktmester.

Næringsseksjonene i T3 vil foreslå samme ovennevnte tekst for generalforsamling til T3 som avholdes senere.

Vedlagt ligger næringseksjonen(e) sin kommentarversjon av sameiets vedtekter. Kommentarene ført i vedlegget er grunnlag bak sak 6 og 7 i tillegg til denne saken.

Motforslag fra boligseksjonene:
Årsmøtet vedtar at styret i kommende periode gis ansvar for å gjennomføre en grundig og helhetlig vurdering av organiseringen, kostnadsfordelingen og den praktiske driften av Sameiet Dovrekvartalet Fellesbygg.

Vurderingen skal omfatte hvordan dagens modell fungerer for sameierne, eventuelle forbedringsområder, samt om nåværende struktur er hensiktsmessig på kort og lang sikt. Det skal i denne sammenheng også tas hensyn til at fellesbygget nå vil benytte profesjonell ekstern styreleder, og hvilken effekt dette har på drift, styring og samarbeid mellom partene.

Styret bes legge frem sine vurderinger, eventuelle anbefalinger og forslag til videre tiltak for seksjonseierne på neste ordinære årsmøte eller tidligere dersom styret finner det nødvendig.

Kommentar:
Om årsmøtet vedtar dette forslaget, er gjennomføringen avhengig av at Sameie T3 Sville også godkjenner det samme under sitt årsmøte. Dette kommer av at T-byggene deler anlegg og må være enige mellom seg angående en slik løsning ettersom selskapene må drifte og vedlikeholde anleggene sammen.

Næringseksjonen(e) sitt forslag Vedtatt med 49 stemmer
> Årsmøtet godkjenner næringsseksjonen(e) sitt forslag. Sameie T4 Lux melder seg ut av av Sameiet Dovrekvartalet Fellesbygg og tar over ansvaret for de felles anleggene mellom T-byggene som forslaget beskriver sammen med Sameie T3 Sville, og T2 Lux Tetra når dette boligselskapet kobler seg på T-anlegget

Boligseksjonenes sitt forslag - 29 stemmer
> Årsmøtet godkjenner boligseksjonene sitt forslag. Styret får ansvaret for å gjennomføre en grundig og helhetlig vurdering som nevnt i boligseksjonene sitt forslag, og presenterer dette på et senere årsmøte.

Mot - 0 stemmer
> Årsmøtet godkjenner hverken næringsseksjonen(e) eller boligseksjonene sine forslag

Totalt antall stemmer: 78
Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 6: Endring av vedtektene § 6

Kvalifisert flertall (2/3) ikke oppnådd.
Forslaget faller.

Lagt frem av næringsseksjonen(e):
Næringsseksjonen(e) foreslår å endre på § 6 i sameiets vedtekter for å være mer utfyllende og presis vedrørende forskjellige områder vedtekten påvirker.
Næringsseksjonen(e) foreslår av den grunn at § 6 i sameiets vedtekter endres fra:

Gjeldende bestemmelse:
"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."

foreslås endret til:
"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.

Seksjonseier kan leie ut hele boligseksjonen på korttidsbasis i inntil 60 døgn per kalenderår. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende.

Ved enhver form for utleie skal styret varsles skriftlig om leietakers navn og kontaktinformasjon før leieforholdet starter.
Seksjonseier plikter å føre en oversikt over antall døgn seksjonen benyttes til korttidsutleie.

Styret kan når som helst kreve at seksjonseier fremlegger dokumentasjon som bekrefter at grensen på 60 døgn ikke er overskredet. Som dokumentasjon godtas utskrift fra utleieplattform (f.eks. Airbnb/Finn.no) eller kopi av leiekontrakter/bookingsbekreftelser.

Manglende dokumentasjon eller oversittelse av døgngrensen anses som vesentlig mislighold av seksjonseierens plikter overfor sameiet, og kan gi grunnlag for sanksjoner etter eierseksjonsloven.

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."

Motforslag fra boligseksjonene:
Årsmøtet vedtar å utsette behandling av foreslått endring i vedtektene § 6.

Forretningsfører gis i oppdrag å innhente en uavhengig juridisk vurdering av forslaget, herunder forholdet til gjeldende lovverk, eksisterende vedtekter og eventuelle rettslige eller praktiske konsekvenser for sameiet og seksjonseierne.

Forretningsfører bes videre sørge for at bakgrunn, formål og konsekvenser redegjøres tydelig for seksjonseierne før eventuell videre behandling av saken.

Sameiets vedtekter er vedlagt.

Næringseksjonen(e) sitt forslag - 49 stemmer
Årsmøtet godkjenner vedtektendringen og foreslått tekst blir ført i sameiets vedtekter § 6

Mot - 30 stemmer
Årsmøtet godkjenner ikke foreslått vedtektendring eller forslag om innhenting av uavhengig juridisk redegjørelse

Totalt antall stemmer: 79

Sak 7: Endring av vedtektene § 7 - Forslag ikke vedtatt

Kvalifisert flertall (2/3) ikke oppnådd.
Forslaget faller.

Lagt frem av næringsseksjonen(e)
:Næringseksjonene foreslår å redusere antallet som kan sitte i sameiets styre fra 1 styreleder, mellom 2 til 4 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer, til 1 styreleder, 3 styremedlemmer og 1 varamedlem. Av den grunn foreslår næringsseksjonen(e) å endre sameiets vedtekter § 7 slik at det passer forslaget. Næringsseksjonene foreslår å endre vedtektenes § 7 **fra:**

"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"

til: "Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder pluss tre styremedlemmer og ett varamedlem. 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"

Motforslag fra boligseksjonene:
Forslag til vedtektsendring av § 7 Styret

Det foreslås at vedtektene § 7 endres for å sikre balansert representasjon mellom boligseksjonene og næringsseksjonene i sameiets styre. Formålet med endringen er å tydeliggjøre beboernes representasjon og sikre en hensiktsmessig sammensetning av styret.

Forslag til ny ordlyd i § 7 Styret:
"Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder pluss to til fire styremedlemmer og inntil to varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet for to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

Styrets sammensetning skal sikre balansert representasjon mellom boligseksjonene og næringsseksjonene. Boligseksjonseierne skal være representert med minimum to faste styremedlemmer.

Seksjon nr. 1 (næring) og seksjoner tilhørende leilighetshotellet har hver for seg rett til én representant i styret. Næringsseksjonene utpeker selv sine representanter innenfor rammen av disse vedtektene."

Kommentar:
I tråd med kommentarer til Eiersekjonsloven § 55, skal det enkelte årsmøte stå fritt til å velge styre og tjenestetid. Hovedregelen er at hvem som helst kan velges til styremedlem. Det kan være personer som ikke har noen tilknytning til sameiet, for eksempel en ekstern styreleder. Årsmøtets flertall skal stå fritt til å velge det styret det ønsker. Vedtektene kan imidlertid fastsette at kun fysiske personer skal kunne velges.

Boligseksjonenes sitt forslag - 30 stemmer
Årsmøtet godkjenner foreslått endring av vedtektene § 7 med ovennevnte ordlyd

Mot - 49 stemmer
Årsmøtet godkjenner hverken næringsseksjonen(e) eller boligseksjonene sine forslag

Totalt antall stemmer: 79

Retting:
Det ble under behandlingen av sak 7 påpekt at det er en formaliafeil i gjeldende vedtekter. Det henvises til at vedtektene angir at: ***Seksjon nr. 1 (næring***) har rett til èn person i styret, seksjon 1 er imidlertid en boligseksjon.
Det korrekte er at **seksjon 23** som er **næring** skal ha rett til èn person i styret.

Endring/retting av formaliafeil ble behandlet ved håndsopprekning og det ble enstemmig vedtatt at vedtektene rettes i tråd med de faktiske forhold.

Formaliaretting, snr. 1 til 23 **Enstemmig vedtatt ved håndopprekning**

Sak 8: Bytte av forretningsfører - Trukket tilbake fra innsender

Lagt frem av næringsseksjonen(e)
Næringseksjonen(e) å bytte forretningsfører fra BORI BBL til Solibo. Årsaken til forslaget kommer av at BORI BBL ikke har fulgt vedtektene vedrørende næringsseksjonene, som skal ha egne avdelinger med MVA fradrag, uoppfordret. Videre har Solibo levert et forsalg til regnskapsføringshonorar som er vesentlig rimiligere enn BORI BBL sitt forretningsførerhonorar, og det foreslås å dermed bytte regnskapsfører.

Målet for næringsseksjonene er at alle som har seksjoner i T4, skal få lavere felleskostnader. Derfor vil det også være fokus for de som velges fra næringsseksjonene, å jobbe for at fellesskapet har lavest mulig kostnader både på kort sikt og på lang sikt.

Motforslag fra boligseksjonene:
Årsmøtet tar til etterretning at valg av forretningsfører etter eierseksjonsloven § 61 er styrets myndighet, ikke årsmøtets.

Årsmøtet ber styret innen 1. september 2026 gjennomføre en strukturert anbudsrunde

der minimum tre leverandører inviteres til å gi tilbud. Evalueringen skal vekte pris, erfaring med blandede sameier med næringsseksjoner, og kvalitet på tjenesteleveranse.

Styret bes videre innhente skriftlig svar fra BORI BBL på næringsseksjonenes påstander om manglende etterlevelse av vedtektene, slik at påstandene er dokumentert og besvart før et eventuell leverandørbytte vurderes.

Styret rapporterer resultatet av anbudsrunden til seksjonseierne før endelig beslutning fattes.

Næringsseksjonene trakk saken for behandling.

Boligrepresentantenes kommentar: Styrets to medlemmer som representerer boligseksjonene ønsket å poengtere at de ikke enige med næring sine påstander om manglende leveranse fra BORI.

Sak 9: Personvalg

Det skal velges 1 styreleder, 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer under årets årsmøte.

Næringsseksjonen(e) ønsker følgende representanter fra utbygger inn i styret hvor en av dem velges som styreleder: Justinas Ranonis og Yaroslav Medvedev-Taraldset.
Om Paal Clemet Wenger Hagane ønsker å fortsette i styret foreslår utbygger at han stiller til valg også.

Justinas Ranonis ble under årsmøtet 2025 valgt som styremedlem for 2 år (2025-2027)
Det er imidlertid ikke noe i vegen for at Justinas Ranonis velges som styreleder om årsmøtet ønsker dette. I så fall må det velges 3 styremedlemmer.

Motforslag fra boligseksjonene:
Årsmøtet vedtar videre at styret for kommende periode skal bestå av ekstern, uavhengig styreleder samt øvrige medlemmer valgt av årsmøtet i samsvar med vedtektene. Formålet er å sikre profesjonell, nøytral og tillitsskapende ledelse av sameiet, samt en balansert ivaretakelse av interessene til både bolig og næring.

Styret gis fullmakt til å innhente tilbud og arbeide videre med forslag til ekstern styreleder, herunder vurdere aktuelle kandidater og avtalevilkår ut fra sameiets behov og interesser. Inntil slik løsning er etablert, gjennomføres valg av øvrige styremedlemmer på ordinær måte.

Kommentar:
Om sak 7 blir godkjent av årsmøtet vil antall styremedlemmer på valg bli redusert, slik at det må velges Styreleder, 1 styremedlem og 1 varamedlem i stedet. Hvis årsmøtet godkjenner boligseksjonenes forslag om å innhente ekstern styreleder, vil nåværende styreleder bli sittende til ekstern kan velges på et ekstraordinært årsmøte.

Det er mulig å melde inn sin interesse til å ta på seg styreverv både før og under selve årsmøtet.

Fredrik Grefsrud (Valgt for perioden 2025-2027) meddelte årsmøtet at han ønsket å fratre sitt verv, og stilte sin posisjon til disposisjon.

Etter behandling av sak 7, er resultatet at det er gjeldende vedtektsbestemmelse som legges til grunn for årets valg. Fordi en representant valgte å fratre før valgt tjenestetid er ute må det velges: Styreleder, 3 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer.

Styreleder (2 år 2026-2028)
Yaroslav Medvedev-Taraldset — Valgt

Totalt antall stemmer: 79

Styremedlem (2 år, representant for næringseksjonene)
Justinas Ranonis (Valgt tidligere for perioden 2025-2027)

Styremedlem (2 år 2026-2028) (3 posisjoner)
Roger Ryengen — 1. valg
Paal Clemet Wenger Hagene — 2. valg
Tommy Myhre — 3. valg

Totalt antall stemmer: 78

Varamedlem (1 år) (2 posisjoner)
Marius Skovli — 1. valg

Totalt antall stemmer: 63

Ordinært årsmøte 29.04.2026 protokoll.pdf

Navn	Dato
Udahl, Ingvild Falkenberg	**2026-04-30**

Identifikasjon

bankID Udahl, Ingvild Falkenberg

Navn	Dato
Myhre, Tommy Heggestad	**2026-04-30**

Identifikasjon

bankID Myhre, Tommy Heggestad

Navn	Dato
Brekke, Sølve A Munk	**2026-04-30**

Identifikasjon

bankID Brekke, Sølve A Munk

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

ambita

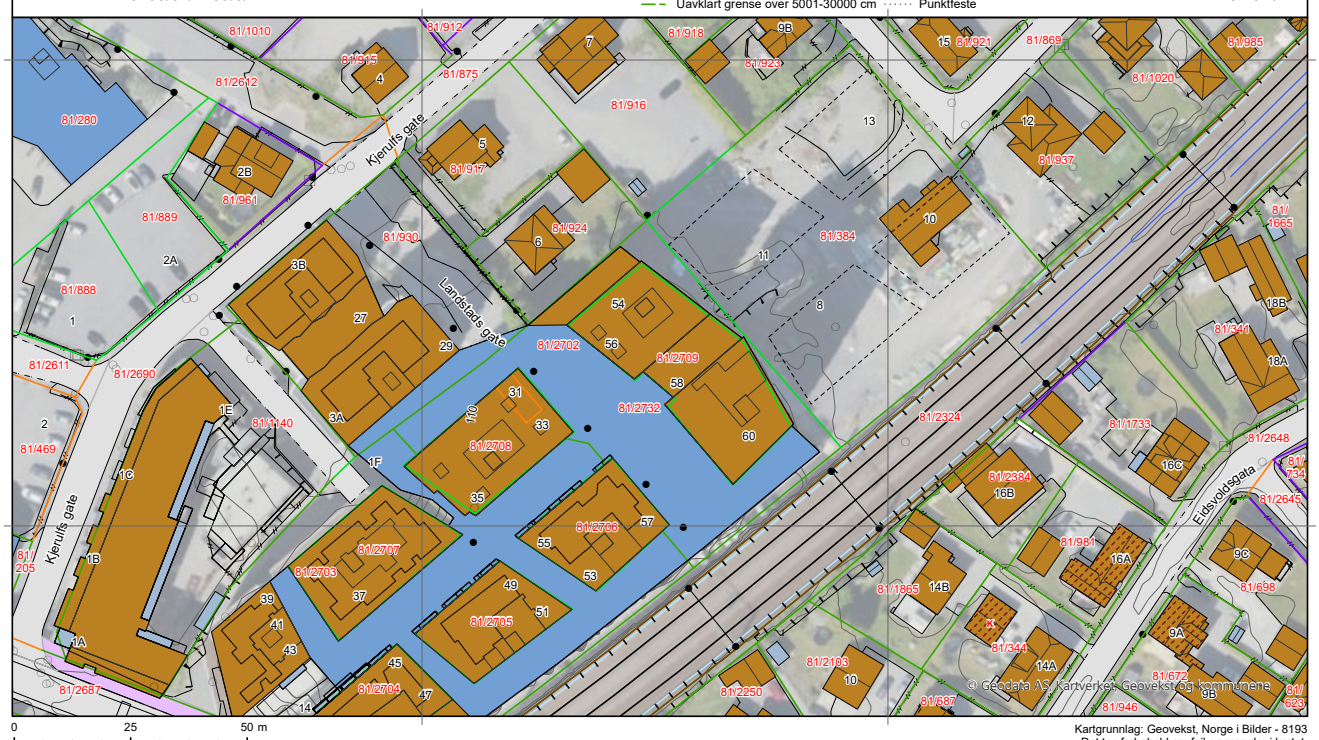
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/81/2709/0/44

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: 17.5.2026



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: 3205/81/2709/0/44

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: 17.5.2026



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

Lillestrøm kommune

Kommuneplan

81/2709/0/44

Tegnforklaring:

KpArealformalOmrade
- Boligbebyggelse, nåv.
- Sentrumsformål, nåv.
- Veg, nåv.
- Bane, nåv.
- Park, nåv.
- Område for planbestemmelse

KpHensynssoneOmrade
- Kp Faresone
- Kp Gjennomføringssone

KpJuridiskLinje
- Byggegrense

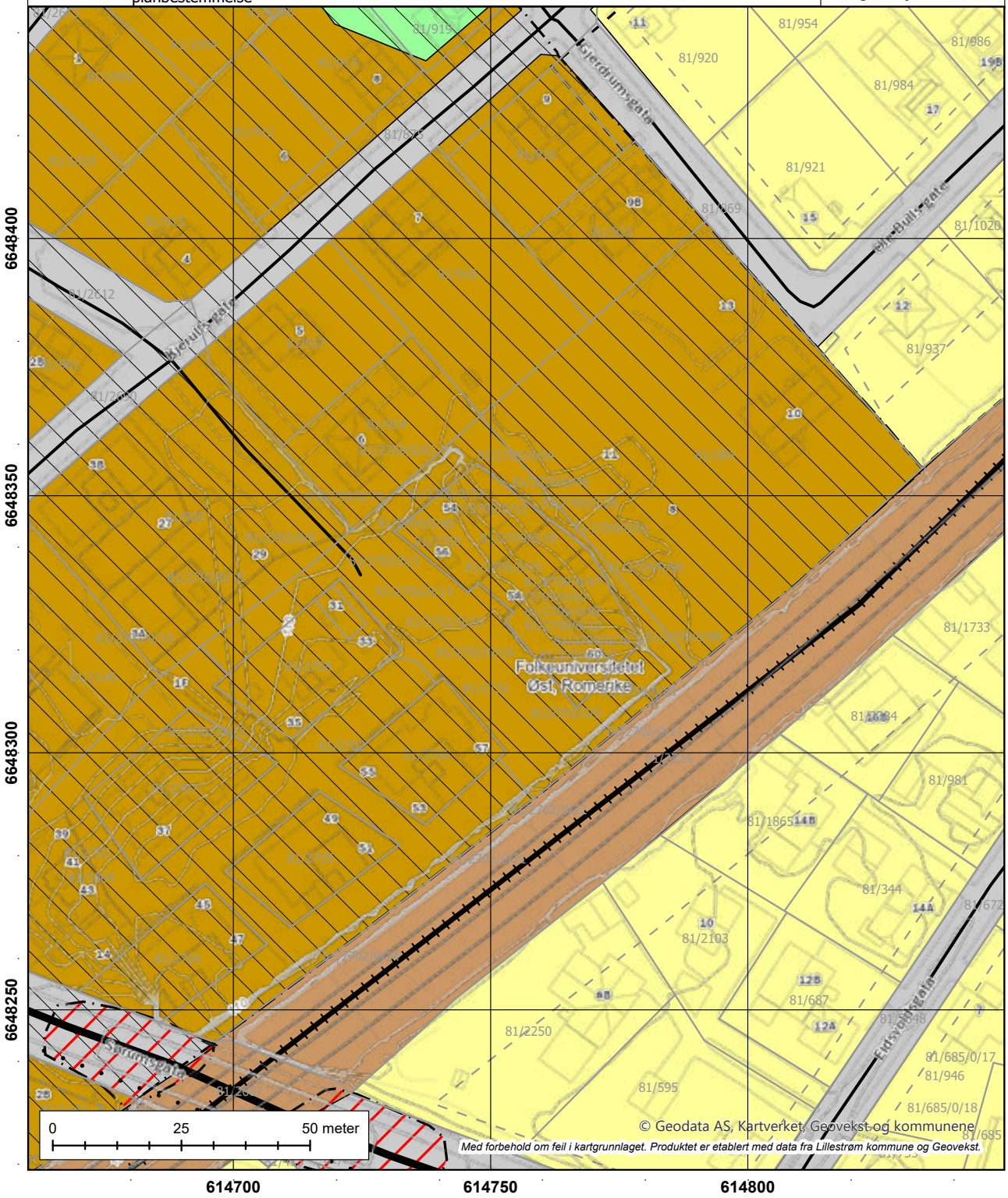
KpSamferdselLinje
- 1122 - Hovedvei N
- 1125 - Adkomstvei N
- 1130 - Gang- sykkelvei N
- 1151 - Jernbane N
- Arealformålsgrense
- Kommuneplanområde

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 18.05.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



Lillestrøm kommune

Reguleringsplan på bakken

81/2709/0/44

Tegnforklaring:

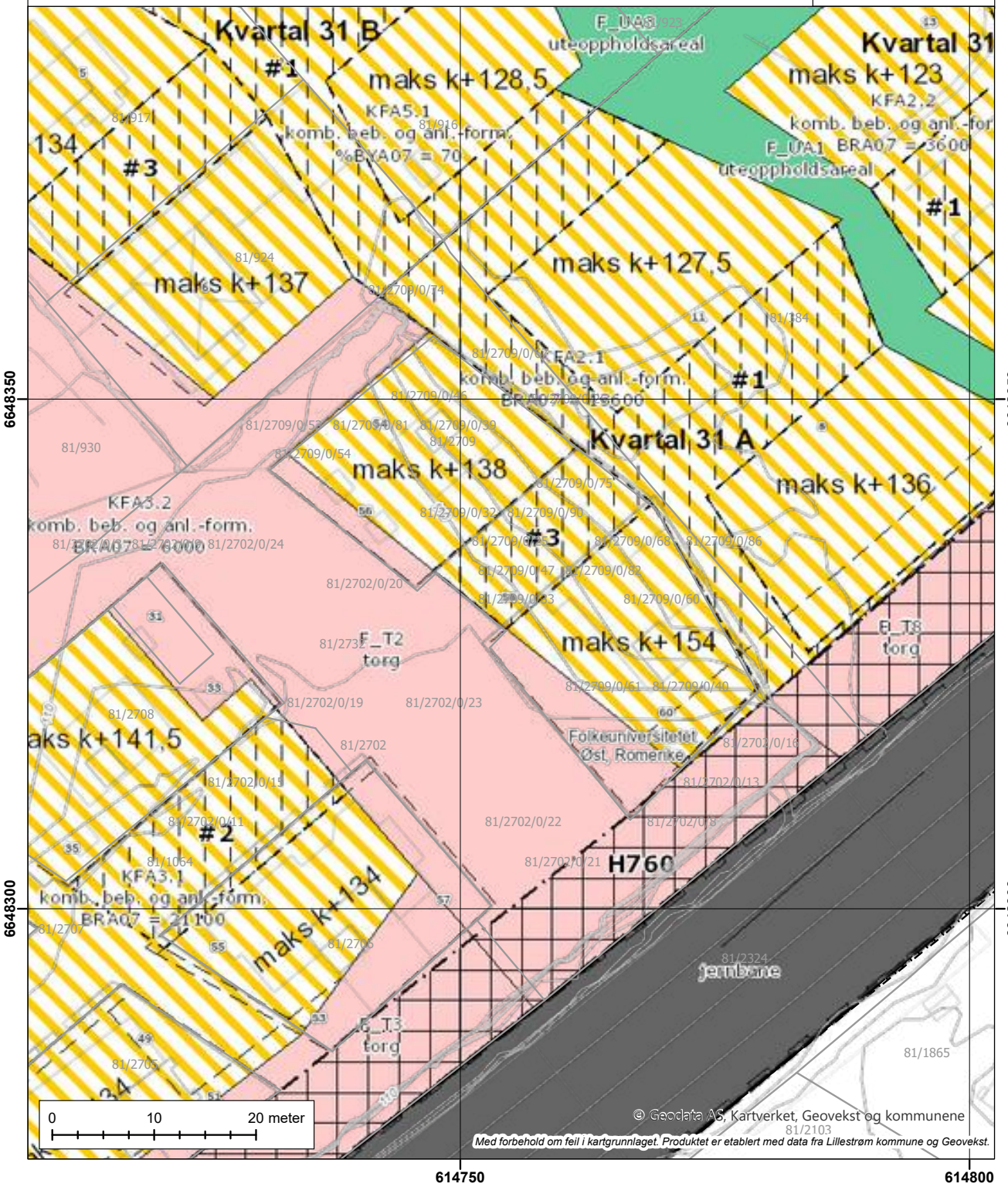
- Jernbane
- 1600 - Uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2013 - Torg
- Andre bestemmelseshjemler
- RpBåndleggingSone
- 1211 - Byggegrense
- 1212 - Byggelinje
- 1227 - Regulert støyskjerm
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

N

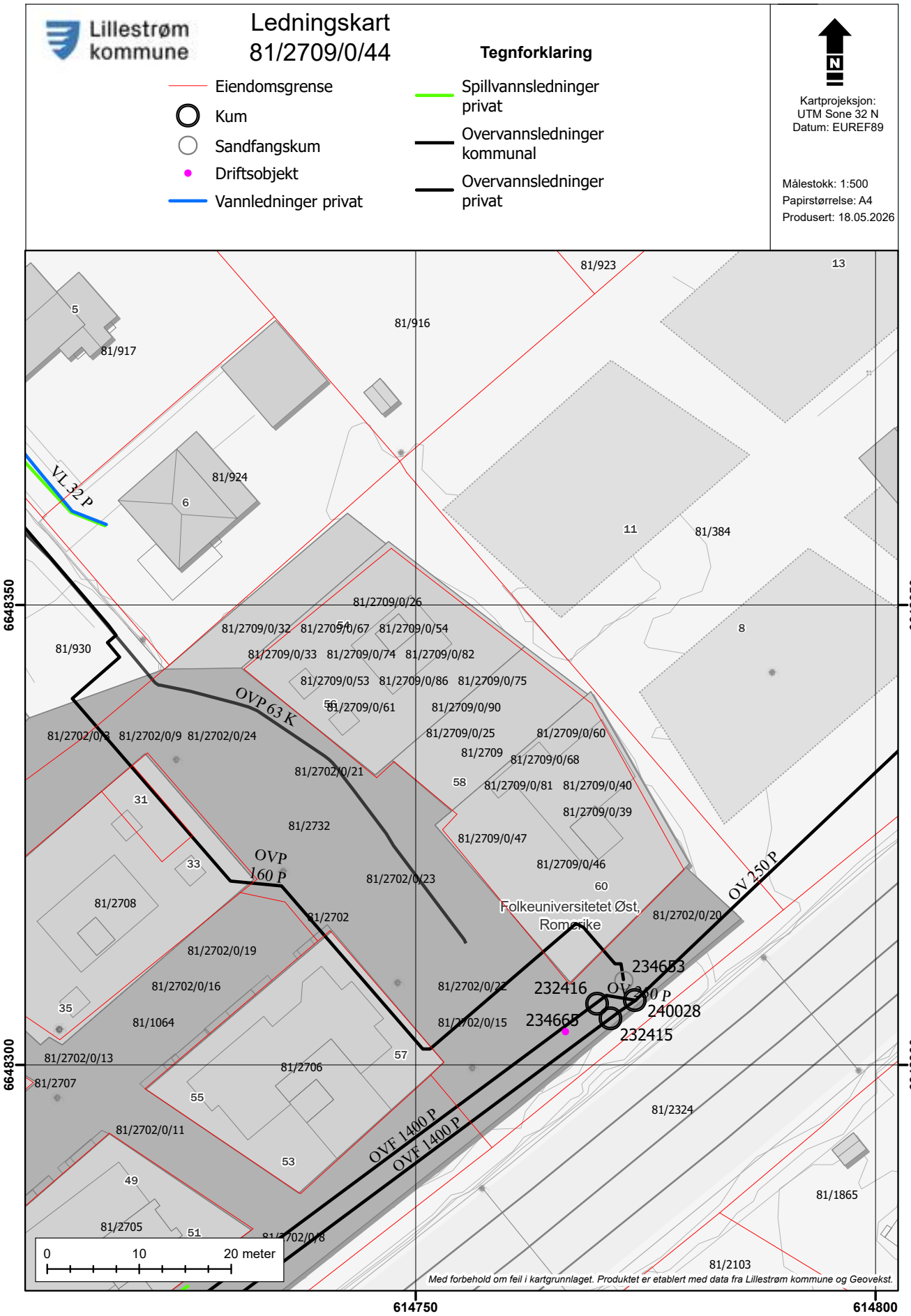
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 18.05.2026

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
81/2709/0/44
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: 18.05.2026
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
81/2702
Folkeuniversitetet Øst, Romerike
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

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan over bakken 81/2709/0/44

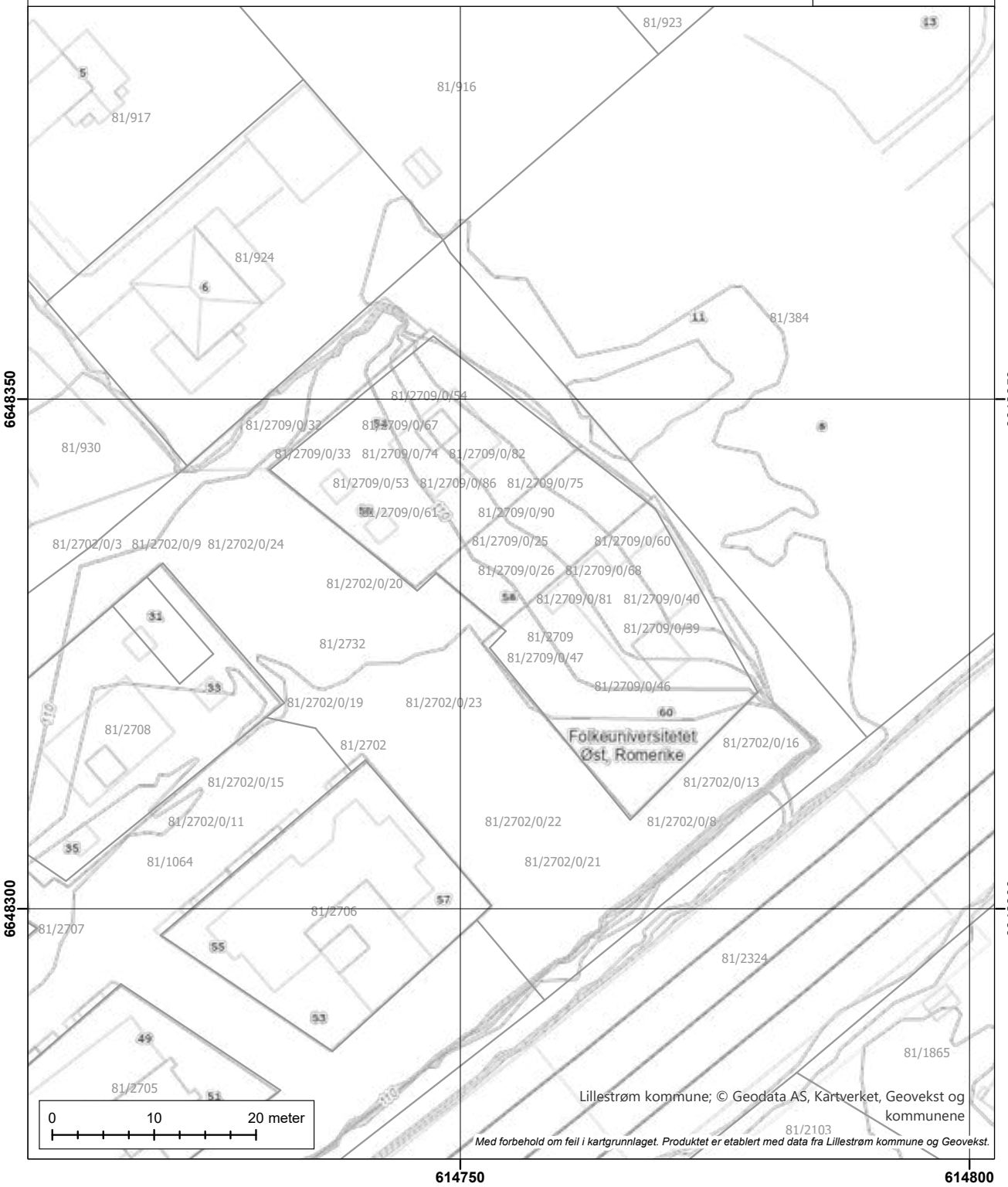
Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 18.05.2026

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

Reguleringsplanforslag under bakken 81/2709/0/44

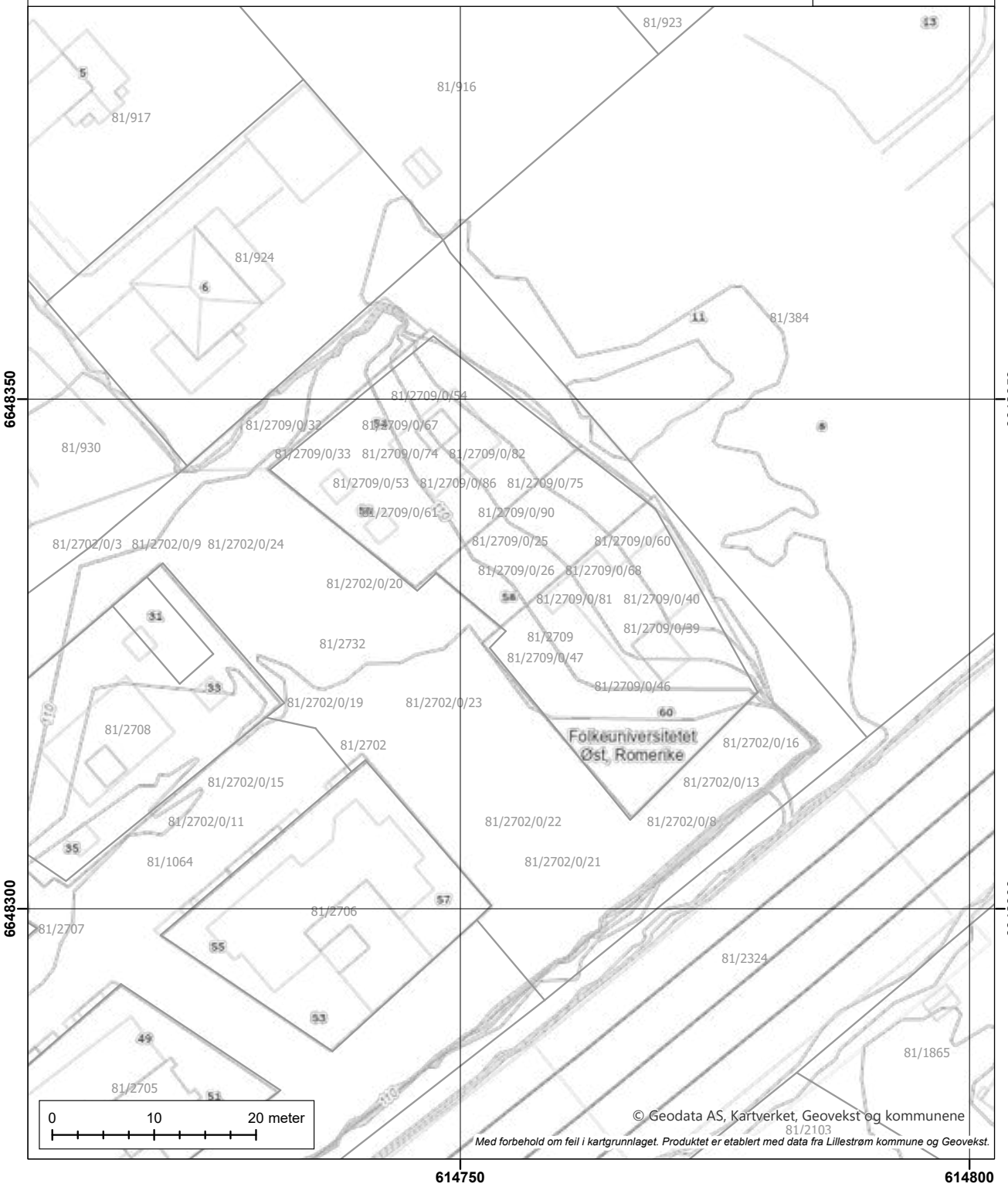
Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 18.05.2026

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 på bakken

81/2709/0/44

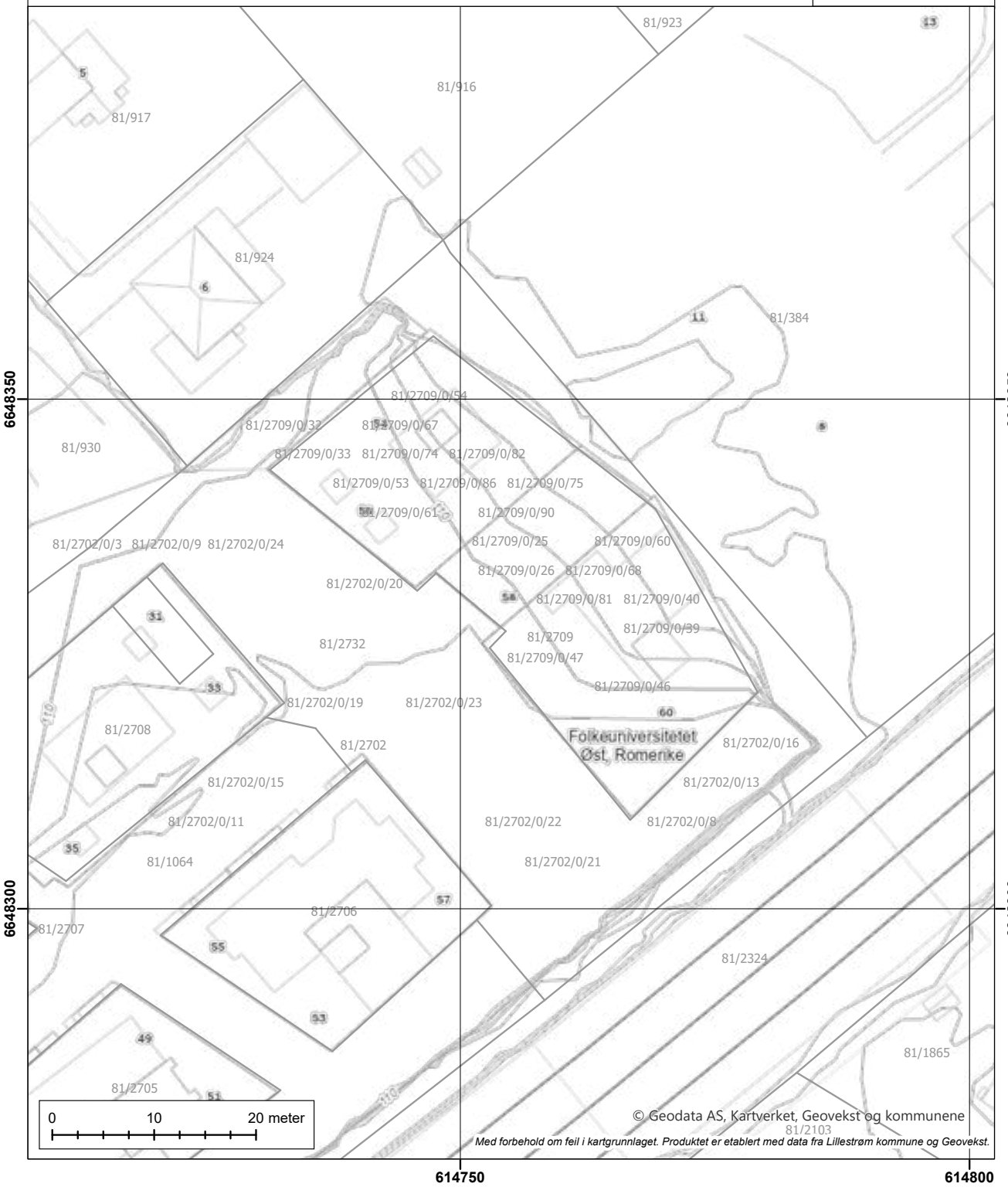
Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 18.05.2026

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 over bakken 81/2709/0/44

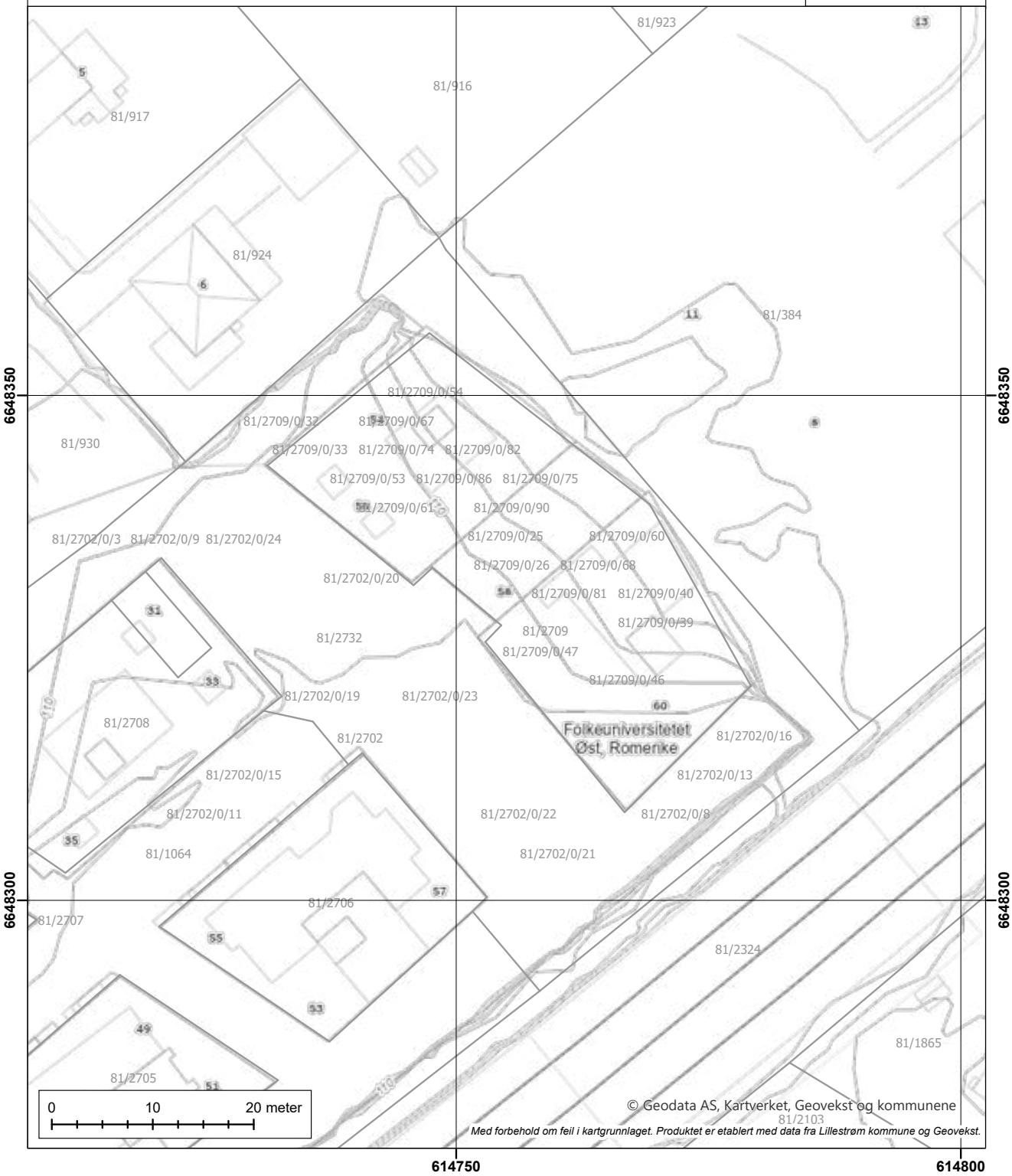
Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 18.05.2026

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

81/2709/0/44

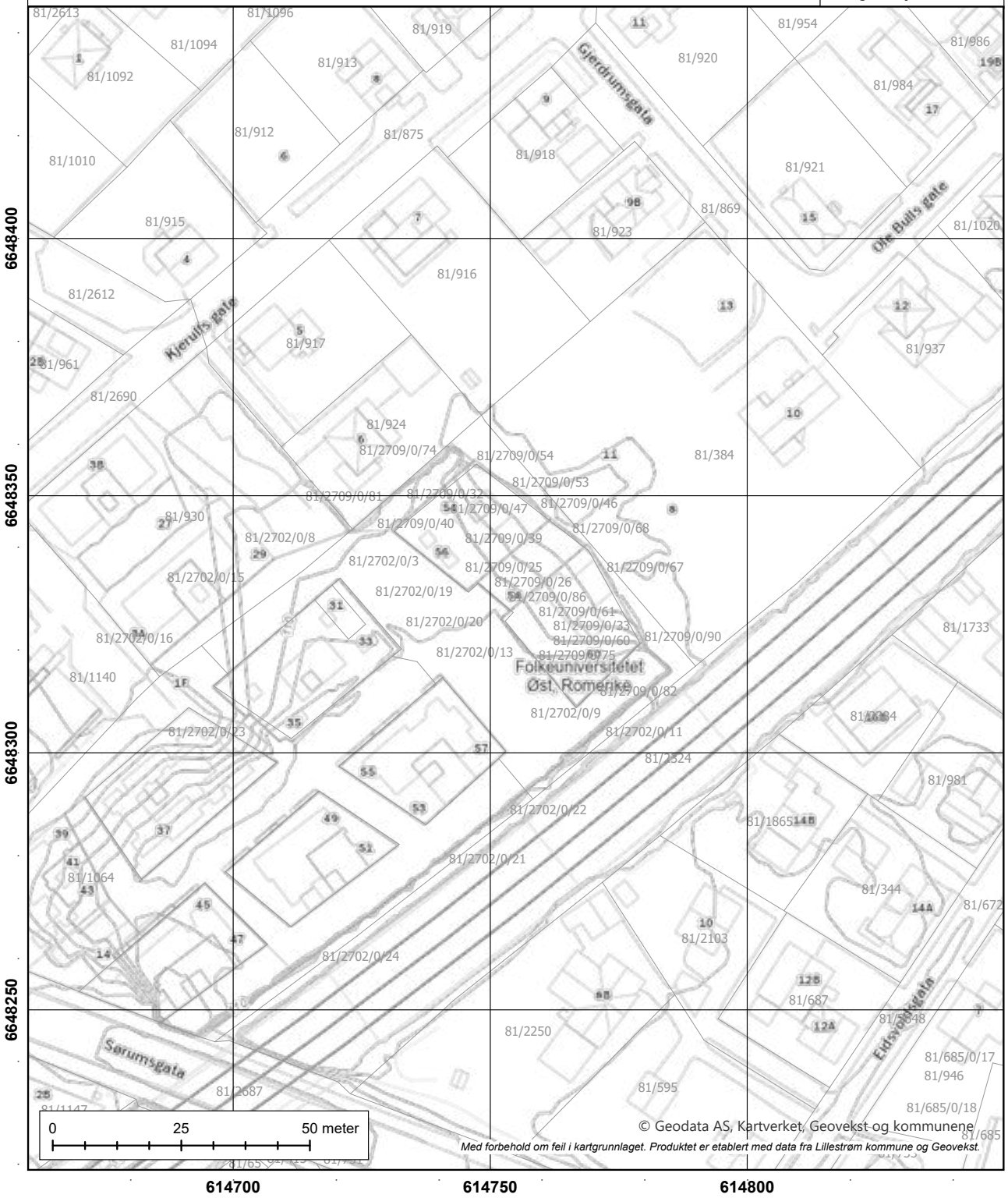
Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

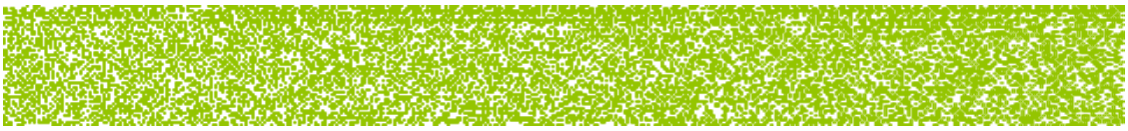
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 18.05.2026

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.



Reguleringsplaner under arbeid

Produsert: 18.05.2026

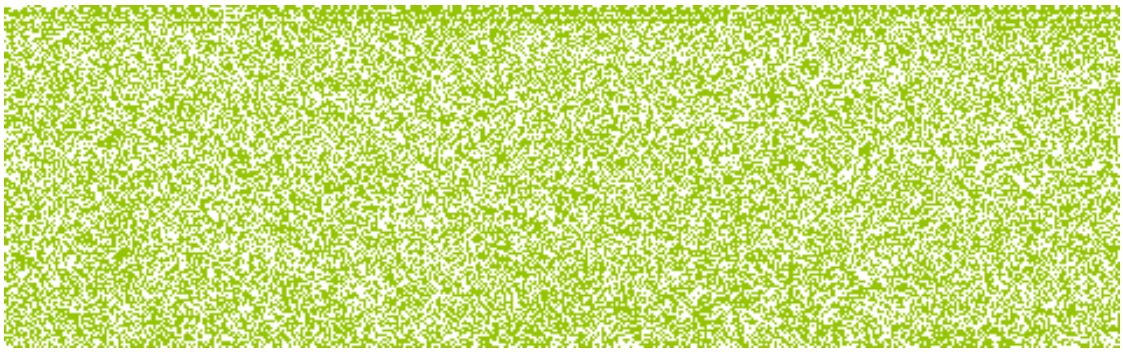


Det er for tiden ingen reguleringssaker under behandling som berører denne eiendommen.

- 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:



Vedlegg 4

505

Revidert § 6.9 og tillegg av § 6.10 (med rødt), etter vedtak i HUT 24.05.2017,
mindre endring sak 54

Endelige bestemmelser etter revisjon vedtatt 09.12.2015, sak 146

Reguleringsbestemmelser til områderegulering for Lillestrøm Øst

§ 1 Hensikt

Hensikten med områdeplanen er å følge opp kommuneplanens intensjon om en forsterket byvekst i sentrale områder. Lillestrøm Øst utgjør med sin beliggenhet et betydelig uutnyttet utviklingspotensial, byens viktigste ressurs for realisering av denne ambisjonen. Stortorget og industrieiendommene mot jernbanen i øst, gir området et stort arealtilbud og mulighet for en større, fortettet bykjerne. Dette åpner for en mer variert bebyggelsesstruktur, høyere utnyttelse og friere funksjonsfordeling enn det sentrumskvartalene med tradisjonell bygningsnorm har gitt. Intensjonen er en tidlig utvikling av de mest transformasjonsmodne arealene i øst, som gir en fornyet og moderne østlig bydel med tilstrekkelig tyngde, slik at Stortorget sammen med flere nye, varierte byrom skaper en aktiv og attraktiv arena.

For øvrig bygger planen opp om sammenbinding, og godt samspill mellom de nye utviklingsområdene; Område A, Stortorget, «Meierikvartalet», Kvartal 8 og den etablerte sentrumskjernen. Dette søkes løst med innføring av et forsterket byrom i Strøkstorget Landstads gate fra Stortorget mot øst, og gjennom byromsprogrammet et bredt spekter av bedre byrom og forbindelser til sentrale målpunkt i og ved planområdet.

Skedsmo kommune ønsker å utvikle området Lillestrøm øst til en moderne og attraktiv by med innovativt trebyggeri. Dette innebærer fokus på bruk av tre både i konstruksjon og fasade slik at kommunens Energi- og klimaplan tilfredsstilles, regjeringens fokus på miljø/bærekraft og klimagassregnskap ivaretas, og at Lillestrøms historiske byggeskikk beholdes.

Område A:
Målsetning med arkitekturen i område A er å skape en ny moderne bydel og støtte Lillestrøms sentrale posisjon i regionen. Bygninger og landskap skal utføres med høye krav til estetikk, arkitektur og bevissthet om holdbarhet. Lillestrøms historie som flisby må gjenspeiles i materialbruk i bygg- og landskapsprosjekt.

Grønne areal og gatenettet (veven) skal ses i en helhet mellom alle kvartalene i område A og skal utformes som et felles bevegelsesmønster for hele området. Hvert kvartal definerer om de skal være offentlige, felles for flere bygninger eller mer private for en bygning. I alle passasjer på gatenivå skal det være god tilgjengelighet for allmennheten.

§ 2 Plankrav

2.1 Definisjoner

Arealplaner

Områdereguleringsplan	I følge PBL kommunal reguleringsplan i henhold til plankrav i kommuneplanen for Skedsmo 2011 – 2022.

* Se referanseliste, side 18

Detaljreguleringsplan	Ihht PBL reguleringsplan, fremmet av forslagstiller.

Gater, torg og parker

Detaljplan	Teknisk detaljplan utarbeidet i samsvar med Statens vegvesens håndbøker (HB139) og kommunens veg- og gatenorm.
Byggeplan	Teknisk byggeplan utarbeidet på samme grunnlag til byggeklart prosjekt. Beskrivelse til byggeplan utarbeides i tråd med PROF-Håndboken (Statens vegvesen)

Vann og avløp og overvannshåndtering

Overordnet overvannsplan	Helhetlig, overordnet overvannsplan som utarbeides for hele planområdet eller et delområde. Planen skal vise prinsipielle løsninger for lokal overvannsdisponering.
Byggeplan	Teknisk byggeplan utarbeidet på grunnlag av eventuell overordnet plan, og i samsvar med kommunens tekniske retningslinjer for vann og avløp.

2.2 Krav om detaljreguleringsplan

Før det tillates utbygging i planområdet skal det utarbeides detaljreguleringsplan.

For felt omfattet av spesialområde H910 vil vedtatt reguleringsplan fortsette å gjelde.

For kvartal 25B, 29A og 31A kan rammetillatelse gis uten forutgående detaljreguleringsplan dersom tiltaket i alt vesentlig er ifølge illustrasjonsprosjekt* til områdereguleringsplanen *(med unntak av vist sykkelhigway)*. Dersom kommunen anser avvik fra illustrasjonsprosjektene som vesentlige, kan kommunen kreve detaljreguleringsplan for disse feltene. Blant forhold som vurderes som vesentlige er:

- Trafikale forhold, mobilitet og tilgjengelighet for allmennheten
- Strøkstorget Landstads gates (o_T1 og f_T2) utforming og sammenheng med pilotprosjektene
- Byggenes funksjonelle forhold til byrom, som åpne fasader og inngangspartier (for forretning, kontor, offentlig- og privat tjenesteyting)
- Hovedtrekk i materialvalg for byrom

I felt med krav om detaljregulering skal det i planbeskrivelsen være utarbeidet en volum- og funksjonsanalyse som viser utforming og estetikk, og som blir grunnlag for en tidlig diskusjon med kommunen om valg av plangrep. I tillegg skal det gjøres en komparativ analyse av hvordan detaljreguleringsplanen forholder seg til kommunens overordnede strategier, spesielt Byutvikling og urban strategi, Samferdselsstrategien og Mulighetsstudien for STRAKKS*.

§ 3 Fellesbestemmelser

Der ikke annet fremgår av planbestemmelsene gjelder til enhver tid gjeldende kommuneplans bestemmelser.

* Se referanseliste, side 18

3.1 Utforming av byrom og bygninger

Byromsprogrammet for Lillestrøm Øst*, er en del av områdereguleringsplanen og skal legges til grunn for detaljregulering og behandling av alle byggesøknader i planområdet, samt ved all prosjektering og utbygging av bebyggelse og byrom i planområdet.

Dersom det ved planlegging, prosjektering og gjennomføring av anlegg i planområdet foreslås andre løsninger enn de som er beskrevet i byromsprogrammet, skal det dokumenteres at dette gir tilsvarende eller bedre kvaliteter enn de som er beskrevet i programmet. Ved slike vurderinger skal hensynet til gående gis høyeste prioritet. Alle byrom skal ha god tilgjengelighet for syklende.

Svalganger tillates ikke i planområdet.

For alle prosjekter i området skal det fremmes estetikksak for HUT.

3.2 Utomhusplan

Det skal for hvert felt utarbeides samlet plan for utomhusanlegg og felles adkomst for hvert byggetrinn, og planen skal være godkjent før rammetillatelse gis. Byromsprogram for Lillestrøm Øst* og Illustrasjonsprosjekt for Område A, Bok 1*, skal legges til grunn for utomhusplaner i planområdet *(med unntak av vist sykkelhighway).* Planen skal vise opparbeidelse og bruk av alle ubebygde areal, og dokumentere god sammenheng med tilliggende byggetrinn og forholdet til felles helhetlige utomhusanlegg.

I planen detaljeres og vises kjøreveg, adkomst, tilgjengelighet for brannbil, gang- og sykkelveger, parkering, varelevering, brannhydranter, lekeplasser, eksisterende og fremtidig terreng, forstøtningsmurer, gjerder, vegetasjon og beplantning, samt materialbruk, møblering, belysning og tømmepunkt for avfallssug med mer. Planen skal også vise midlertidig opparbeidelse av tilliggende areal, som skal bygges ut senere.

Ved valg av beplantning skal det tilrettelegges i størst mulig grad for pollinerende innsekter, med innslag av vekster som er gode bie- og humleplanter.

Planen skal vise inndeling av private-, felles- og offentlige uteareal på en god og lesbar måte. Utomhusplanen skal vise eierstruktur og organisering av felles areal.

De ubebygde delene av planområdet, med unntak av lukkede gårdsom, skal være åpne for allmenn ferdsel hele døgnet. Det tillates ikke bruk av gjerde i planområdet. Unntak av sikkerhetsmessige eller støydempende hensyn kan tillates. Allmenhetens rett til ferdsel sikres gjennom tinglyste erklæringer på de aktuelle eiendommene.

3.3 Fellesareal og privat uteareal

I felt hvor det tillates boliger skal det avsettes minimum 1 m^2 pr leilighet til innvendig fellesareal som festlokale, aktivitetsrom, gjesterom eller lignende. Arealene skal inngå i en

* Se referanseliste, side 18

helthetlig løsning for bygget eller for hvert delfelt. Dersom fellesareal etableres samlet for flere bygninger skal dette avklares og sikres ved søknad om første rammetillatelse.

Hver leilighet skal ha minst 6 m^2 privat uteareal på bakkeplan eller balkong/takterrasse. Alle leiligheter skal ha tilgang på uteareal med sol i minst 4 timer pr dag på minst 30 % av arealet i perioden 21. april - 21. august.

3.4 Lekeplasser

Det skal etableres nærlekeplass med lekeapparater på minimum 150 m^2 for barn 0-4 år innen 50 m fra boliger i alle felt. Nærlekeplasser kan tillates etablert over bakkeplan, eventuelt på tak, som felles lekeplasser. Minst 50 % av nærlekeplassene i hvert felt skal være på bakkeplan.

Strøksparker, strøkstorg, miljøgater og gågater kan det kreves innpasset lekeplasser som bidrar til å dekke behov i planområdet. Lekeplassene skal være allment tilgjengelige og gis variert utforming og innhold, slik at de er tilpasset ulike aldersgrupper.

Alle lekeplasser skal ha mulighet for sol i minst 4 timer pr dag på minst 30 % av arealet i perioden 21. april - 21. august.

Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplan skal det fremgå hvordan krav til lekeplasser tilfredsstilles.

3.5 Teknisk infrastruktur

I alle felt for bebyggelse og anlegg skal eksisterende infrastruktur være oppgradert og tilpasset nye tiltak. Følgende teknisk infrastruktur skal etableres:

3.5.1 Lokal overvannsdisponering (LOD)

Ved beregning av overvannsmengder skal klimafaktor 1,5 legges til.

Anlegg for overvannshåndtering skal i størst mulig grad være overflatebaserte og tilpasset Byromsprogram for Lillestrøm Øst. Godkjent overordnet overvannsplan skal foreligge før det kan gis rammetillatelse i planområdet. Mulighetsstudie overvannshåndtering Lillestrøm Øst* skal legges til grunn ved utarbeidelsen.

Minst 30% av takflatene i planområdet skal være grønne og ha fordrøyning av overvann som hovedfunksjon. Oppfyllelse av kravet skal dokukumenteres i en helhetlig overvannsplan.

3.5.2 Avfall

Ved detaljregulering i planområdet skal det etableres sentralt anlegg for avfallssug der dette vurderes som teknisk mulig og hensiktsmessig. Kommunen kan alternativt kreve

* Se referanseliste, side 18

mobile anlegg for avfallssug. Oppbevaring og behandling av husholdnings- og næringsavfall utendørs tillates ikke.

3.5.3 Varelevering

Ved planlegging og tilrettelegging for varelevering i planområdet skal Byroms-programmet for Lillestrøm Øst legges til grunn.

3.6 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og byggelinjer som er vist på plankartet. Byggegrenser og byggelinjer er sammenfallende med formålsgrenser der ikke annet er vist på plankartet.

3.7 Boligstørrelser

I planområdet skal det, for hvert delfelt, settes krav til varierte leilighetsstørrelser. I hvert delfelt skal minimum 35 % av leilighetene være på 75 m^2 BRA eller større. Av disse kan maksimalt 20 % bygges med utleieenhet på maks 20 m^2 BRA. Maksimum 35 % av leilighetene kan være på mellom 25 og 50 m^2 BRA. Av disse kan maksimum 15 % være mellom 25 og 35 m^2 BRA.

3.8 Oppstillingsplasser for bil- og sykkel

Minimumskravet til oppstillingsplasser for sykkel i enhver tid gjeldende kommuneplan gjelder for planområdet. Enhver tid gjeldende kommuneplans krav til oppstillingsplasser for bil gjelder som maksimumsnorm.

Oppstillingsplasser for bil tillates ikke etablert på bakkeplan, med mindre det er i tråd med gjeldende formingsprogram for gater. Alle plasser forbeholdt boligformål skal ha tilgjengelige og funksjonelle ladepunkt for el-bil. Minimum 25% av plassene forbeholdt kontorvirksomhet skal ha ladepunkt.

Parkering under bakken skal etableres på en slik måte at parkeringen gir minst mulig kjøring inne på området, og med inn- og utkjøring i all hovedsak tilknyttet hovedferdselsårene.

Oppstillingsplasser for sykkel skal etableres med sykkelstativ, og i tråd med Statens vegvesens håndbok 233 ”Sykkelhåndboka”. Minst 50% av oppstillingsplassene for sykkel skal etableres under tak/innendørs. Oppstillingsplasser for forretning og offentlig og privat tjenesteyting skal etableres slik at de er allment tilgjenglige.

3.9 Støy

* Se referanseliste, side 18

Ved ny utbygging skal støyforhold tilfredsstille krav i retningslinjen T-1442/ 2012; Retningslinje for behandling av støy i arealplaner.
Bygninger med støyfølsomt bruksformål kan tillates i områder med inntil 70 dB Lden fra vegtrafikk og 73 dB Lden fra jernbane. Dette forutsetter at alle boenheter har minst et oppholdsrom og et soverom på stille side (dvs. utendørs støy under 55 dB Lden), og at innendørs støyforhold tilfredsstiller krav etter forursensningsloven kap 5.
Felt regulert til park eller uteoppholdsareal skal tilfredsstille krav til stille områder, det vil si at beregnet utendørs støynivå ikke skal overstige 55 dB Lden.

Lillestrøm øst – Støyutredning, datert COWI 05.02.15 skal legges til grunn for videre prosjektering og detaljering.

3.10 Flom

Tiltak i kjellernivå skal etableres slik at de tåler å bli satt under vann. Elektriske/tekniske installasjoner skal anlegges flomsikkert.

3.11 Midlertidig bruk

For å legge til rette for økt aktivitet i planområdet samtidig som feltene er under utvikling, kan kommunen tillate midlertidig bruk av ubebygd areal og eksisterende bygningsmasse i større grad enn vanlig.

Ubebygde areal

- Midlertidige lekeplasser kan eventuelt tillates oppført i en på forhånd avgrenset periode, for å tilfredsstille krav til lekeplasser.
- Midlertidige bygninger kan tillates oppført for 2 – 5 år, dersom bruksformålet er i tråd med reguleringsplanens formål. Midlertidige bygninger kan bare tillates dersom de bidrar til byomdannelse i tråd med mulighetsstudien for STRAKKS*.
- Midlertidig parkeringsplass kan unntaksvis tillates etablert i opp til 2 år, dersom denne plasseres i utkanten av eksisterende boligområder, nær hovedvegnettet.

Bygninger

- Midlertidig bruk til kontor, barnehage, ungdomshus eller andre kulturelle aktiviteter skal ses i sammenheng med opparbeidelse av hager til lekeplasser eller andre allment tilgjengelige rekreasjonsformål.
- Inndeling i flere midlertidige boenheter kan godkjennes i en på forhånd begrenset periode. Offentlige krav må tilfredsstilles og nødvendige fellesfunksjoner etableres før slik tillatelse kan gis.
- Alternativ bruk til det som er arealets reguleringsformål kan bare tillates for komplementære arealformål (forretning/kontor og lignende), men ikke når de er gjensidig utelukkende (for eksempel bolig/industri).

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

BEBYGGELSE OG ANLEGGSFORMÅL § 12-5 NR 1

* Se referanseliste, side 18

4.1 "OMRÅDE A"

4.1.1 Fellesbestemmelser for kvartal 18B, 24B, 25B, 29A, 29-30, 31A og 31B
Det settes krav til at maksimalt 65% av bygget BRA i Område A kan være for boligformål.

I område A skal parkeringsanlegg etableres under terreng og under den oppløftede delen av Strøkstorget Landstads gate (f_T2) og Utsiktsplattformen (f_T3). Der det er regulert større parker (o_PA1, del av f_UA2) skal det ikke bygges garasje under terreng. Ved sammenbygging av parkeringsanlegg i KFA4.1 og KFA4.2 (Kvartal 29-30) kan det imidlertid etableres en kjørbar forbindelse gjennom den smalere delen av o_PA1.

Det skal hovedsakelig brukes flate eller skrånende tak, og saltak er ikke tillatt i område A. Alle tak skal ha et grønt preg, og være tilrettelagt for fordrøyning av overflatevann eller takterrasse, eventuelt en kombinasjon av disse. På tak er det tillatt trappoppbygg og fellesrom på maks 3 m over regulert maksimal kotehøyde. I tillegg tillates heissjakter oppført på tak. Disse anleggene kan maksimalt utgjøre 15% av takarealet for hvert bygg, eventuelt 25% dersom anleggene er felles for flere bygg. Ventilasjonsanlegg er ikke tillatt på tak.

På plankartet vises:
#1: areal som ikke skal bebygges
#2: areal som tillates bebygd i 1 etasjer
#3: areal som tillates bebygd i 2 etasjer

Prinsipper for etasjehøyder og formål
For kvartal 29A (KFA1), 31A (KFA2) og B (KFA5), 29-30 (KFA4), 24B (KFA6) der disse felt grenser til o_T1/ f_T2/ V8/ V9/ G5:
Første og andre etasje skal ha høy etasjehøyde, med innvendig høyde på henholdsvis 5 meter (1. etg.) og 3 meter (2. etg.). Disse etasjene kan ikke inneholde boligformål og de skal følge Strøkstorget Landstads gates (f_T2) stigning med innganger rettet mot denne. Virksomhet i første etasje skal ha gangadkomst rettet mot Strøkstorget Landstads gate (o_T1 eller f_T2). Første etasje bør ikke inneholde kontorvirksomhet.

For kvartal 25B (KFA3), 31A (KFA2) der disse feltene grenser til f_T3/f_T8:
Første etasje skal ha høy etasjehøyde, med innvendig høyde på 4,5 meter. Denne etasjen skal ikke inneholde boligformål. All virksomhet skal ha gangadkomst rettet mot utsiktsplattformen (f_T3).

For kvartal 25B (KFA3), 18B (KFA7) der disse feltene grenser til o_T1/ f_T2/ o_V1/ o_V2:
Første etasje skal ha høy etasjehøyde, med innvendig høyde 5 meter. Den skal ikke inneholde bolig, og all virksomhet skal ha gangadkomst rettet mot Strøkstorget Landstads gate (o_T1 eller f_T2). Første etasje bør ikke inneholde kontorvirksomhet.

For øvrig bebyggelse skal boliger på gateplan ha minimum romhøyde fra gatenivå på 4 meter. Disse kreves utformet spesielt for å tilpasses tilliggende uterom.

Grad av utnytting:
I bygg der det kreves større etasjehøyder i reguleringsbestemmelsene, regnes kun faktisk gulvareal inn i utnyttelsen (maks BRA).
Parkering under terreng, og under opphøyd areal i f_T2, f_T3 og Kvartal 25B (KFA3), skal

* Se referanseliste, side 18

ikke regnes med i BRA.

PILOTPROSJEKTENE

4.1.2 Felt: KFA1 (Kvartal 29A)
Formål: kombinert formål: Bolig, forretning, kontor, hotell, offentlig og privat tjenesteyting (bevertning, kultur)
Areal: 1230 m^2
Utnyttelsesgrad BRA = 8000 m^2
Maksimum gesimshøyde er vist på plankartet.

Det settes krav til at maksimum 45 % av bygget BRA i feltet kan være boligformål.

Parkeringsanlegg og kjeller i feltet, samt felles adkomst til offentlig gate, skal samordnes med KFA4.1 og KFA 4.2 (Kvartal 29-30). Feltets adkomstrett over KFA4.1 skal tinglyses på gnr 81/ bnr 1367.

4.1.3 Felt: KFA2.1, KFA2.2 (Kvartal 31A)
Formål: kombinert formål: Bolig, forretning, kontor, hotell, offentlig og privat tjenesteyting (bevertning, kultur)
Areal: 3701 m^2
Utnyttelsesgrad BRA = 17200 m^2
Maksimum gesimshøyde er vist på plankartet.

Første og andre etasje i bygg som vender seg mot f_T2 kan ikke oppføres til boligformål. Over andre etasje tillates alle formål innenfor det kombinerte formålet.

Det settes krav til at maksimum 75 % av bygget BRA i delfelt KFA2.1 kan være boligformål.

Sammen med rammesøknaden kreves det utarbeidet en detaljert utomhusplan i samsvar med byromsprogrammet for Lillestrøm Øst. Planen skal redegjøre for forholdet mellom gatenivå, inngangsforhold og hvilke funksjoner og kvaliteter som etableres. Det skal fremgå hvilke arealer på gatenivå som er for privat, felles og/eller offentlig bruk.

Til feltet skal det etableres felles adkomst med KFA5.1 og KFA5.2 (Kvartal 31B).

4.1.4 Felt: KFA3.1, KFA3.2 (Kvartal 25B)
Formål: kombinert formål: Bolig, forretning, kontor, hotell, offentlig og privat tjenesteyting (bevertning, kultur)
Areal: 4867 m2
Utnyttelsesgrad BRA = 27100 m^2
Maksimum gesimshøyde er vist på plankartet.

* Se referanseliste, side 18

I bebyggelse i feltet som grenser til jernbanen er det ikke tillatt med boligformål på den siden som vender mot jernbanen. I første etasje, der bebyggelsen vender seg mot f_T2, f_T3, o_V1 og V5, er det ikke tillatt med boligformål. Over andre etasje tillates alle formål innenfor det kombinerte formålet.
Boliger på gatenivå skal ha minimum romhøyde fra gatenivå på 4 meter og kreves utformet spesielt og tilpasset situasjonen i tilliggende uterom, i tråd med illustrasjonsprosjektet for Område A.

Det kreves en detaljert utomhusplan sammen med rammesøknaden som redegjør for forhold mellom gatenivå, inngangsforhold og hvilke funksjoner og kvaliteter som etableres. Planen skal redegjøre for hvilke arealer på gatenivå og mellom husene som er for privat, felles og/eller offentlig bruk.

4.1.5 Felt: f_UA1 (Kvartal 31A)
Formål: Angitt uteoppholdsareal
Areal: 407 m^2

Felles uteoppholdsareal for boliger som skal inngå som en del av det åpne bevegelsesmønstret i planområdet. Feltet skal utformes, opparbeides og brukes som fellespark i tråd med byromsprogrammet for Lillestrøm Øst.

Hele feltet skal være åpent tilgjengelig for allmenn ferdsel hele døgnet.

4.1.6 Felt: f_UA2 (Kvartal 25B)
Formål: uteoppholdsareal
Areal: 523 m_2

Felles uteoppholdsareal for boliger som skal inngå som en del av det åpne bevegelsesmønstret i planområdet. Feltet skal utformes, opparbeides og brukes som fellespark i tråd med byromsprogrammet for Lillestrøm Øst.

Hele feltet skal være åpent tilgjengelig for allmenn ferdsel hele døgnet.

<u>ØVRIGE FELT</u>

4.1.7 Felt: KFA4.1, KFA4.2 (Kvartal 29-30)
Formål: kombinert formål: Bolig, forretning, kontor, hotell, offentlig og privat tjenesteyting (bevertning, kultur, barnehage)
Areal: 9053 m^2
Utnyttelsesgrad *Felt KFA 4.1 BYA 80%, Felt KFA 4.2 BYA 70 %*
Maksimum gesimshøyde er vist på plankartet.

Det er ikke tillatt med boligformål på delfelt KFA4.1 i den bebyggelsen som grenser til G5 og V9 (Alexander Kiellands gate).

Det settes krav til at maksimum 60 % av bygget BRA i delfelt KFA4.2 *kan* være boligformål.

* Se referanseliste, side 18

Kommunen kan kreve at detaljregulering skal omfatte o_G5 (Alexander Kiellands gate) og o_T4 (Stortorget).

KFA4.2 skal ha adkomst via KFA4.1 til o_V4 (Gjerdrumsgata).

4.1.8 Felt: KFA5.1, KFA5.2 (Kvartal 31B)
Formål: kombinert formål: Bolig, forretning, kontor, hotell, offentlig og privat tjenesteyting (bevertning, kultur, barnehage)
Areal: 3357 m^2
Utnyttelsesgrad BYA 70%
Maksimum gesimshøyde er vist på plankartet.

For feltet skal det etableres felles adkomst med KFA2.2 og KFA2.1 (Kvartal 31A).

4.1.9 Felt: KFA6 (Kvartal 24B)
Formål: kombinert formål: Bolig, forretning, kontor, hotell, offentlig og privat tjenesteyting (bevertning, kultur)
Areal: 3039 m^2
Utnyttelsesgrad BYA 90%
Maksimum gesimshøyde er vist på plankartet.

For feltet skal det etableres felles adkomst med Kvartal 24A.

Det settes krav til at maksimum 45 % av bygget BRA i feltet kan være boligformål.

4.1.10 Felt: KFA7 (Kvartal 18B)
Formål: Kombinert formål: Forretning, kontor, hotell, offentlig og privat tjenesteyting (bevertning, kultur)
Areal: 1382 m^2
Utnyttelsesgrad BYA = 70%
Maksimum gesimshøyde er vist på plankartet.

4.1.11 Felt: f_UA3 (Kvartal 31B)
Formål: uteoppholdsareal
Areal: 557 m^2

Felles uteoppholdsareal for boliger som skal inngå som en del av det åpne bevegelsesmønstret i planområdet. Feltet skal utformes, opparbeides og brukes som fellespark i tråd med byromsprogrammet for Lillestrøm Øst.

Hele feltet skal være åpent tilgjengelig for allmenn ferdsel hele døgnet.

4.2 "MEIERIKVARTALET"

* Se referanseliste, side 18

4.2.1 Felt: KFB (Kvartal 9/14)
Tillatt arealformål: Kombinert formål: Forretning, kontor, offentlig og privat tjenesteyting, bevertning, bolig, hotell
Utnyttelsesgrad maksimum BRA = 45.000 – 75.000 m^2
Maksimum høyde kote 122 - 167 moh
Uteoppholdsareal minimum MUA = 15 – 35%

Maksimum 50 % av bygget BRA i feltet kan være for boligformål. Ved detaljregulering med en næringsandel høyere enn 50 % kan regulert utnyttelsesgrad settes høyere innenfor det oppgitte intervallet. I næringsformål kan forretning, kontor, hotell og offentlig og privat tjenesteyting inngå.

I detaljreguleringsplan for kvartal 9 og 14 skal det fastsettes én maksimal utnyttelsesgrad for feltet, eventuelt hvert delfelt. Utnyttelsesgraden er avhengig av størrelse og kvalitet i de uteoppholdsareal (oppgitt %MUA) som sikres i detaljreguleringsplanen.

I MUA skal kun areal som er åpne for allmenn ferdsel hele døgnet regnes med. MUA skal opparbeides i tråd med byromsprogram for Lillestrøm Øst*. Ved avvik fra byroms-programmet skal det dokumenteres at endringene gir like gode eller bedre kvaliteter enn de som er beskrevet i byromsprogrammet.

Byrom som kan regnes med i MUA er, med henvisning til definisjoner i Byromsprogram for Lillestrøm Øst, G1 (gågate), T1-3 (by-, strøks- eller fellestorg) og P1-3 (by-, strøks eller fellespark).

I tillegg til arealene beregnet i MUA kommer, i tråd med kommuneplanen, krav til private eller felles uteoppholdsareal i feltet.

Det må etableres adkomst til parkeringsanlegg under terreng/bebyggelse fra Jernbanegata. Nødvendig tilpasning i Jernbanegata innarbeides i detaljreguleringsplanen for Meierikvartalet. Parkeringsanlegget i kvartal 9 kan vurderes for sammenbygging med parkeringsanlegg i kvartal 8.

4.3 EKSISTERENDE KVARTAL FOR BEBYGGELSE OG ANLEGGSFORMÅL

4.3.1 Fellesbestemmelser eksisterende kvartal
Før hovedombygging på mer enn 300 m^2 BRA i kvartal 12, 13 A og B, 17 og 18A skal det utarbeides detaljreguleringsplan.

Bebyggelsen skal ha flatt tak.

Tekniske installasjoner tillates ikke oppført med høyde over tak større enn 0,8 m i forhold til maksimal gesimshøyde, og skal være trukket 5 m inn på takflaten.

4.3.2 Kombinert arealformål Kvartal 12
Tillatte arealformål: Forretning, bevertning, tjenesteyting og kontor. Det tillates etablert forretning, bevertning og tjenesteyting i 1. og 2. etg. Kontor skal ligge i 3. og 4. etg.

Utnyttelsesgrad: Tillatt bebygd areal (BYA) = 100 %. Formålsgrense er lik byggegrense.

* Se referanseliste, side 18

Maks byggehøyde er satt til kote122.

4.3.3 Kombinert arealformål Kvartal 13 A og B
13A
Tillatt arealformål er forretning, kontor og tjenesteyting.

% Tillatt bebygd areal (BYA) = 100 %. Formålsgrense er lik byggegrense.

Maks byggehøyde er satt til kote 125.

13B
Tillatt arealformål er forretning, kontor og bolig. Det tillates forretning i 1. etasje, forretning/ kontor i 2. etasje, bolig og kontor i 3, 4 og tilbaketrukket 5. etasje.

Utnyttelsesgrad: % Tillatt bebygd areal (BYA) = 100 %. Formålsgrense er lik byggegrense.

Maks tillatt byggehøyde på 4. etasje er kote 122, med tilbaketrukket 5. etasje med maks byggehøyde på kote 125.

4.3.4 Kombinert arealformål Kvartal 17
Tillatt arealformål er forretning og bolig.

I 1. og 2. etasje tillates arealformål forretning, mens det i 3. og 4. etasje er tillatt med boligformål.

Utnyttelsesgrad: % Tillatt bebygd areal (BYA) = 100 %. Formålsgrense er lik byggegrense.

Maks byggehøyde er satt til kote 124.

Ved hovedombygging av eksisterende bygning skal det etableres en døgnåpen passasje mellom Nittedalsgata og Teatergata gjennom feltet.

4.3.5 Kombinert arealformål Kvartal 18A
Tillatt arealformål er bolig, forretning og kontor.

Utnyttelsesgrad: % Tillatt bebygd areal (BYA) = 70 %. Formålsgrense er lik byggegrense.

Maks byggehøyde er satt til kote 119.

4.4 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR § 12-5 NR 2

I detaljreguleringsplaner skal det utarbeides detaljplaner for gater, torg og parker, i henhold til kommunens veg- og gatenorm og Statens vegvesens håndbøker. Detaljplanene skal godkjennes av kommunen og eventuelt Statens vegvesen.

4.4.1 Offentlige gater (kommunal)

* Se referanseliste, side 18

o_V1 (Kjerulfs gate og Teatergata), o_V2 (Kjerulfs gate), o_V4 (Gjerdrumsgata) og o_V9 (Alexander Kiellands gate) er offentlige gater. Gatene skal planlegges og opparbeides i samsvar med Skedsmo kommunes til enhver tid gjeldende veg- og gatenorm. For utforming og bruk av gatene skal Byromsprogrammet for Lillestrøm Øst* legges til grunn.

4.4.2 Offentlige gater (fylkeskommunal)
o_V5 (Nittedalsgata), o_V6 (Solheimsgata), o_V7 (Solheimsgata/ Jernbanegata) og o_V8 (Parkalléen) er offentlige gater. Gatene skal planlegges og opparbeides i samsvar med Statens vegvesens håndbøker. For utforming og bruk av gata bør Byromsprogrammet for Lillestrøm Øst* legges til grunn.

4.4.3 Felles gate
f_V3, felles adkomstgate for Kvartal 25A og 25B (KFA3.1 og 3.2). Gata skal være felles eie, og planlegges og opparbeides i tråd med Skedsmo kommunes veg- og gatenorm. For utforming og bruk av gata skal Byromsprogrammet for Lillestrøm Øst* legges til grunn.

4.4.4 Torg (Område A)
o_T1, f_T2, f_T3 og f_T8 (Strøkstorget Landstads gate og Utsiktsplattformen) skal planlegges, opparbeides og brukes som strøkstorg i samsvar med Byromsprogrammet for Lillestrøm Øst*. o_T1 skal være offentlig torgareal, mens f_T2, f_T3 og f_T8 skal være fellesområder. For T1-3 og f_T8 skal det utarbeides én helhetlig detaljplan som skal gi grunnlag for senere byggeplaner.

f_T3 skal etableres på minimum kote 109 (jernbanenivå), og f_T2 skal tilsvarende avsluttes i samme høyde mot jernbanen. I f_T2 sin lengderetning tillates ikke større stigning enn 5%.

Under etablert torgplass f_T2 og f_T3 tillates parkering på eksisterende terrengnivå, parkering tillates dog ikke innenfor byggegrense 15 meter fra nærmeste spormidt.

o_T1 og f_T2 (Strøkstorget Landstads gate) kan tillates etablert i to trinn, hvor midtre del opparbeides i en midlertidig utforming. Det skal utarbeides samtidige og helhetlige detaljplaner for både trinn 1 og 2, og disse skal være i samsvar med Byromsprogrammet for Lillestrøm Øst* og Illustrasjonsprosjektene for Område A*.

4.4.5 Torg (Stortorget)
o_T4, o_T5, o_T6.1 og o_T6.2 (Stortorget nord, syd og øst) skal planlegges, opparbeides og brukes som bytorg i samsvar med Byromsprogrammet for Lillestrøm Øst*. o_T4, o_T5, o_T6.1 og o_T6.2 skal være offentlige torgareal, og det skal utarbeides en helhetlig detaljplan for hele Stortorget.

4.4.6 Andre torg
o_T7 (Storgata 1) er bytorg i tråd med Byromsprogrammet for Lillestrøm Øst*. o_T7 er offentlig torgareal.

4.4.7 Gågater
o_G1 (Storgata), o_G2 (Torvgata), o_G3 (Nittedalsgata) og o_G4 (Brøtergata) er offentlige gater. De er planlagt og opparbeidet til gågater i tråd med Byromsprogrammet for Lillestrøm Øst*. Ved ombygging av feltene skal byromsprogrammets funksjons- og kvalitetskrav gjelde.

* Se referanseliste, side 18

4.4.8 Miljøgater
o_G5 (Alexander Kiellands gate) er offentlig gate. Gata skal planlegges og opparbeides i tråd med Skedsmo kommunes til enhver tid gjeldende veg- og gatenorm. For utforming og bruk av gata skal Byromsprogrammet for Lillestrøm Øst* legges til grunn.

4.5 GRØNNSTRUKTUR § 12-5 NR 3

4.5.1 Felt: o_PA1 (Kvartal 29-30)
Formål: Park
Areal: 2623 m^2

Område for offentlig park og parkdrag. PA1 skal utformes og opparbeides som strøkspark i samsvar med Byromsprogrammet for Lillestrøm Øst* og Grøntplan for Skedsmo.

Minst 50 % av arealene i PA1 skal tilfredsstille krav i T1442 til stille områder i byområder, dvs L_{den} < 50 dBA.

§ 5 Hensynssone PBL § 11-8 jf §12-6

Spesialområde for kulturminnevern H570_ (1-5)
Eksisterende bygninger i hensynssone H570 er merket som bygg med potensiell verneverdi i kulturminnevernplan for Skedsmo. Dersom bygningene ved detaljregulering vurderes berørt eller revet skal kultuminneutredning utarbeides som del av planen. Utredningen skal gi grunnlag for å vurdere om bygget skal bevares eller rives, og hvilke krav som settes til eventuell tilpasning av ny og gammel bebyggelse.

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.

Spesialområde H910
For kvartal 5, 8, 22, 23, 24A, 25A, 28, 34 og 35 erstatter ikke områdereguleringen gjeldende reguleringsplaner. Gjeldende planer er:

Kvartal	PlanID	Navn
5	363/03	Kvartal 5, Storgata – Voldgata – Jonas Lies gate
8	1_79/87 308/99	Lillestrøm sentrale område Jernbanegata x Solheimsgata x Voldgata
22	390/05	Kvartal 22, Teatergata – Storgata – Parkalleen – Brøtergata
23	1_79/87	Lillestrøm sentrale område
24A	484/12	Kvartal 24
25A	396/05	Brannstasjonstomta, Nordmanngården og Dovregården
28	315/99	Kvartalet Parkalleen 3
34	440/11	Fagerborgkvartalet
35	1_79/87	Lillestrøm sentrale område

* Se referanseliste, side 18

	283/96 353/03	Eiendommene gnr 81, bnr 523/573 m.m. Skedsmogata 3A og Gjerdrumsgata 10

§ 6 Rekkefølgebestemmelser, jf § 12-7 nr 10

6.1 KULTURMINNER
Før rivetillatelse gis skal det foreligge godkjent dokumentasjon av eksisterende bygg med bevaringsinteresse. Dokumentasjonen skal godkjennes av kommunen.

6.2 VANN- OG AVLØPSANLEGG
Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak skal vannforsyningsnettet være oppgradert for å sikre hygienisk betryggende vannleveranse og tilstrekkelig mengde brannvann jf PBL/ TEK10. Avløpsanlegget skal være ferdig oppgradert for å sikre hygienisk betryggende forhold. Ved vurdering av tiltaksbehov i vann- og avløpsnettet skal utvidelse i hele planområdet legges til grunn.

6.3 OVERVANNSHÅNDTERING
Før det gis rammetillatelse til tiltak skal det for hvert av delområdene Område A (kvartal 18B, 24B, 25B, 29A, 29-30 og 31A og B) og Meierikvartalet (kvartal 9 og 14) foreligge en helhetlig overvannsplan som viser hovedprinsipper, med vannmengder og påslippspunkter til offentlig overvannsnett.

Før det gis igangsettingstillatelse i delområdene skal det være utarbeidet og godkjent byggeplan for overvannsanlegg med fordrøyning og regulert påslipp til offentlig overvannsnett. Før det gis brukstillatelse skal tiltakene være gjennomført etter godkjente planer.

6.4 GEOTEKNISKE UNDERSØKELSER
Før det gis rammetillatelse til tiltak i felt uten krav til detaljregulering skal nødvendige geotekniske undersøkelser foreligge.

6.5 MILJØTEKNISKE UNDERSØKELSER
Før det gis rammetillatelse til tiltak i felt uten krav til detaljregulering skal nødvendige miljøtekniske undersøkelser foreligge.

6.6 STØY
Før det gis rammetillatelse til tiltak skal det dokumenteres at kravene i § 3.9 tilfredsstilles. Ved tiltak langs jernbanen skal fasadestøy beregnes og avbøtende tiltak vurderes for boliger som kan være utsatt for økt refleksjonsstøy på østsiden av jernbanen.

6.7 HMS-PLAN OG FASEPLAN FOR ANLEGGSTRAFIKK
Før det gis rammetillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent HMS-plan og faseplan for anleggstrafikk.

6.8 NÆRFØRING TIL JERNBANEN
Ved detaljregulering i områder beliggende inntil jernbanen, skal områdestabilitet, vibrasjoner og strukturstøy utredes.

For felt uten krav til detaljregulering skal områdestabilitet, vibrasjoner og strukturstøy utredes før det gis rammetillatelse til tiltak.

* Se referanseliste, side 18

6.9 VEG, TORG OG PARKER

Før første rammetillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent byggeplan. Før første igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjent byggeplan med beskrivelse. Og før første brukstillatelse på byggetiltak skal byggearbeid være fullført og godkjent.

Lekeplasser til ethvert tiltak, jf. bestemmelsens pt. 3.4, skal være ferdigstilt etter godkjente planer før første brukstillatelse gis.

Der flere felt har rekkefølgekrav til samme tiltak, skal kravet tilfredsstilles før første tiltak i feltene.

Tabellen viser hvilke felt (kvartal) som har rekkefølgekrav til hvilke tiltak. I første kolonne er referanse til bestemmelsenes punkt oppgitt.

Best. Pt.	Felt / Tiltak	Kv 9/14	Kv 18B	Kv 24B	Kv 25B	Kv 29A	Kv 29-30	Kv 31A	Kv 31B
4.4.4	o_T1, f_T2 (Strøkstorget Landstads gate) første trinn		x	x	x	x	x	x	x
4.4.4	o_T1, f_T2 (Strøkstorget Landstads gate) andre trinn			x			x		
4.4.4	f_T3 (Utsiktsplattformen)				x				
4.4.4	f_T8							x	
4.4.5	o_T4, o_T5 (Stortorget nord og sør)						x		
4.4.5	o_T6.1 (del av Stortorget øst)					x			
4.4.5	o_T6.2 (del av Stortorget øst)						x		
4.4.6	o_T7 (Storgata 1)								
4.4.1	o_V1 (Kjerulfs gate/ Teatergata)		x	x	x				
4.4.1	o_V2 (Kjerulfs gate)						x		x
4.4.3	f_V3 (Adkomstgate til Kvartal 25A og B)				x				
4.4.1	o_V4 (del av Gjerdrumsgata)						x	x	x
4.4.2	o_V5 (del av Nittedalsgata)	x			x				
4.4.2	o_V6 (del av Solheimsgata)	x							
4.4.2	o_V7 (del av Solheimsgata/ Jernbanegata)	x							
4.4.2	o_V8 (Parkalléen)								
4.4.1	o_V9 (del av Alexander Kiellands gate)						x		
4.4.7	o_G1 (Storgata)								
4.4.7	o_G3 (del av Nittedalsgata)								
4.4.7	o_G4 (del av Brøtergata)								
4.4.8	o_G5 (del av Alexander Kiellands gate)						x		

* Se referanseliste, side 18

4.5.1	o_PA1 (strøkspark)						x		
4.1.9	f_UA1 Uteoppholdsareal							x	
4.1.10	f_UA2 Uteoppholdsareal				x				
4.1.11	f_UA3 Uteoppholdsareal								x
4.2.1	Adkomst til Meierikvartalet fra Jernbanegata	x							
		Kv 9/14	**Kv 18B**	**Kv 24B**	**Kv 25B**	**Kv 29A**	**Kv 29-30**	**Kv 31A**	**Kv 31B**



* Se referanseliste, side 18

6.10 SUPPLERENDE BESTEMMELSER FOR KVARTAL 25 B OG 31 A KNYTTET TIL REALISERING AV STRØKSTORG LANDSTADS GATE (O_T1 OG F_T2) SAMT UTSIKTSPLATTFORM (F_T3).

6.10.1 Utomhusplan

Før første rammetillatelse kan gis skal utomhusplan for Strøkstorg/Utsiktsplattform (o_T1, f_T2, og f_T3) trinn 1 og trinn 2, inklusive anlegg for overvannshåndtering, samt estetikksak for de aktuelle tiltakene, jamfør § 3.1, være godkjent av HUT.

6.10.2 Byggeplaner

Før første igangsettingstillatelse for grunnarbeider kan gis skal byggeplaner/tegninger for Strøkstorg/Utsiktsplattform (o_T1, f_T2, og f_T3) trinn 1 og trinn 2 og VA, herunder overvannshåndtering under og over bakken, være godkjent av Skedsmo kommune.

6.10.3 Bygging av VA-anlegg

Før første igangsettingstillatelse kan gis til tiltak over nivå for Strøkstorg/Utsiktsplattform/nytt terreng (o_T1, f_T2, og f_T3), skal anlegg for VA under Strøkstorg/Utsiktsplattform/nytt terreng (o_T1, f_T2, og f_T3) være ferdig bygget. Anlegget skal være godkjent av Skedsmo kommune.

6.10.4 Fundament for Strøkstorg/Utsiktsplattform

Før første igangsettingstillatelse i kvartal 25 B for tiltak over nivå for Strøkstorg/Utsiktsplattform/ nytt terreng (o_T1, f_T2, og f_T3), skal fundament/betongkonstruksjon under Strøkstorg (f_T2) og Utsiktsplattform (f_T3) være ferdig bygget. Før første igangsettingstillatelse i kvartal 31 A for tiltak over nivå for Strøkstorg/Utsiktsplattform/nytt terreng (o_T1, f_T2, og f_T3), skal fundament/betongkonstruksjon under Strøkstorg (f_T2) være ferdig bygget.

6.10.5 Vilkår for igangsettingstillatelse for tiltak som ikke grenser til Strøkstorg eller Utsiktsplattform

Før igangsettingstillatelse kan gis over nivå for Strøkstorg/Utsiktsplattform/nytt terreng (o_T1, f_T2, og f_T3) for tiltak i kvartal 25 B felt KFA 3.1 som ikke grenser til Strøkstorg (f_T2) eller Utsiktsplattform (f_T3), skal samtlige råbygg for tiltak i felt KFA 3.1 som grenser til Strøkstorg (f_T2) eller Utsiktsplattform (f_T3) være ferdig bygget.

Før igangsettingstillatelse kan gis over nivå for Strøkstorg/Utsiktsplattform/nytt terreng (o_T1, f_T2, og f_T3) for tiltak i kvartal 31 A som ikke grenser til Strøkstorg (f_T2), skal samtlige råbygg for tiltak i kvartal 31 A felt KFA 2.1 som grenser til Strøkstorg (f_T2) være ferdig bygget.

6.10.6 Vilkår før første brukstillatelse

Før første brukstillatelse til tiltak i kvartal 25 B kan gis, skal Strøkstorg (o_T1 og f_T2) trinn 1 og Utsiktsplattform (f_T3) være ferdig bygget i henhold til godkjente planer.

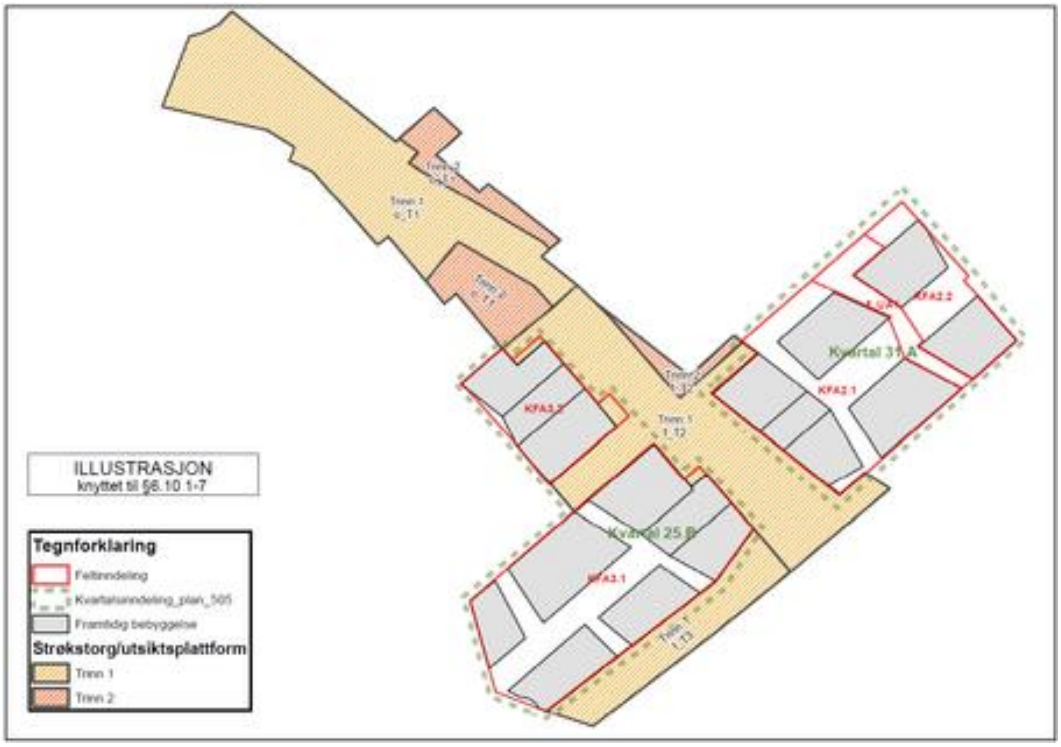
Før første brukstillatelse til tiltak i kvartal 31 A kan gis, skal Strøkstorg (o_T1 og f_T2) trinn 1 være ferdig bygget i henhold til godkjente planer.

6.10.7 Brukstillatelser for tiltak som ikke grenser til Strøkstorg eller Utsiktsplattform

Før brukstillatelse kan gis for tiltak i kvartal 25 B felt KFA 3.1 som ikke grenser mot Strøkstorg (f_T2) eller Utsiktsplattform (f_T3), skal samtlige tiltak i kvartal 25 B felt KFA 3.1 som grenser mot Strøkstorg (f_T2) eller Utsiktsplattform (f_T3) ha brukstillatelse.

* Se referanseliste, side 18

Før brukstillatelse kan gis for tiltak i kvartal 31 A som ikke grenser mot Strøkstorg (f_T2), skal samtlige tiltak i kvartal 31 A som grenser mot Strøkstorg (f_T2) ha brukstillatelse.



(Illustrasjonskartet inngår i bestemmelsene)

Referanseliste

1. Illustrasjonsprosjekt for Område A, Bok 1, datert 23.10.13
2. Illustrasjonsprosjekt for Område A, Bok 2, datert 23.10.13
3. Mulighetsstudien for STRAKKS-området, datert april 2011
4. Samferdselsstrategi for Skedsmo 2050, datert april 2009
5. Byutvikling og urban strategi – 2050 perspektiv, datert mai 2009
6. Byromsprogram for Lillestrøm Øst, datert 06.12.13
7. Mulighetsstudie for overvann i Lillestrøm Øst, datert 19.11.12

Vedtatt i kommunestyret sak15/22 – 25.03.2015 med følgende tillegg til §3,
under 3.1 **For alle prosjekter i området skal det fremmes estetikksak for HUT**.

Nye reviderte reguleringsbestemmelser etter vedtak i kommunestyret 09.12.2015, sak 15/146.
Endringer i kursiv se §2.2 og §3.1

* Se referanseliste, side 18



Revidert § 6.9 og tillegg av § 6.10 (med rødt), etter vedtak i HUT 24.05.2017, mindre endring sak 54

* Se referanseliste, side 18

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan under bakken 81/2709/0/44

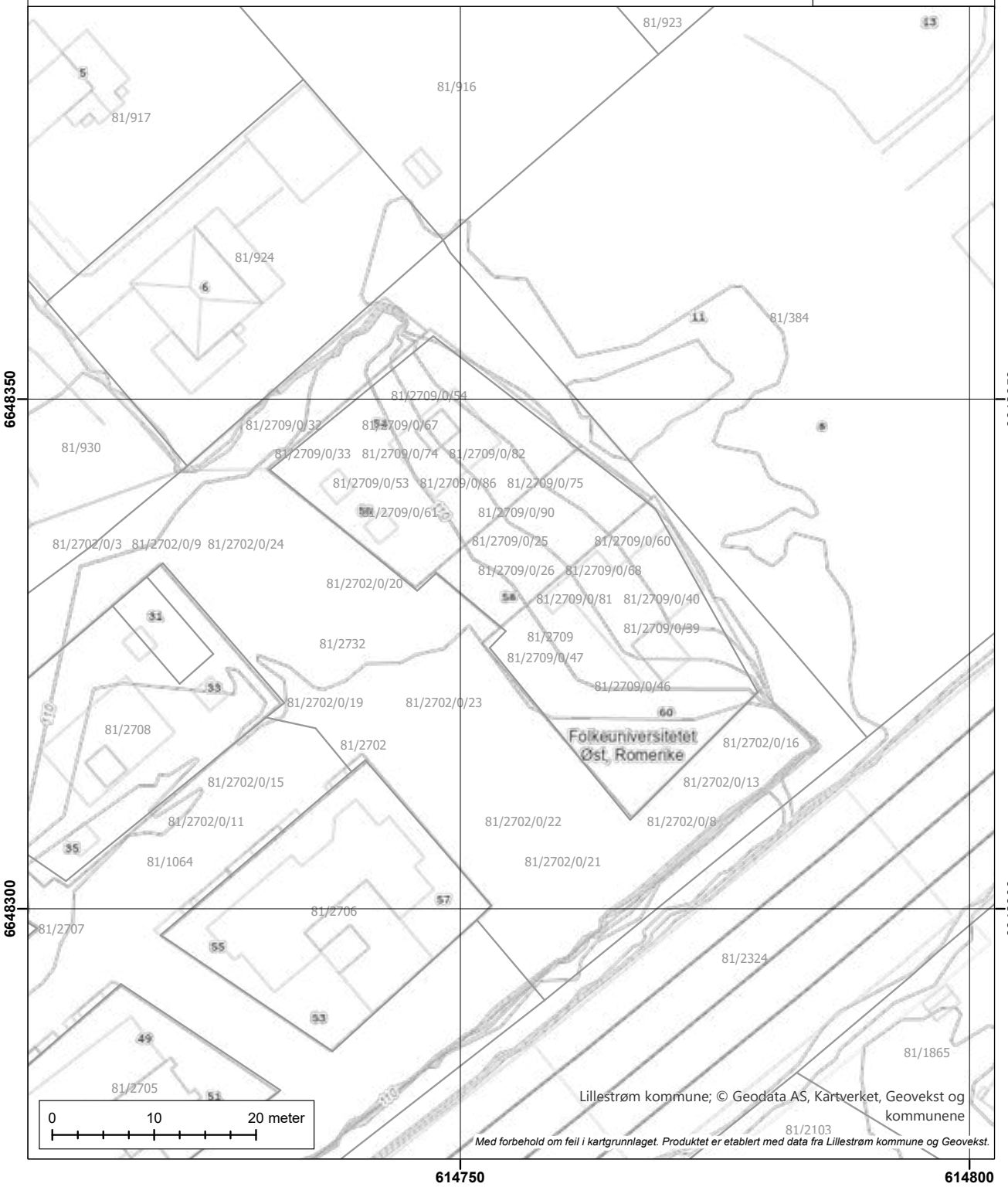
Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 18.05.2026

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

Adkomst til eiendom
81/2709/0/44

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.

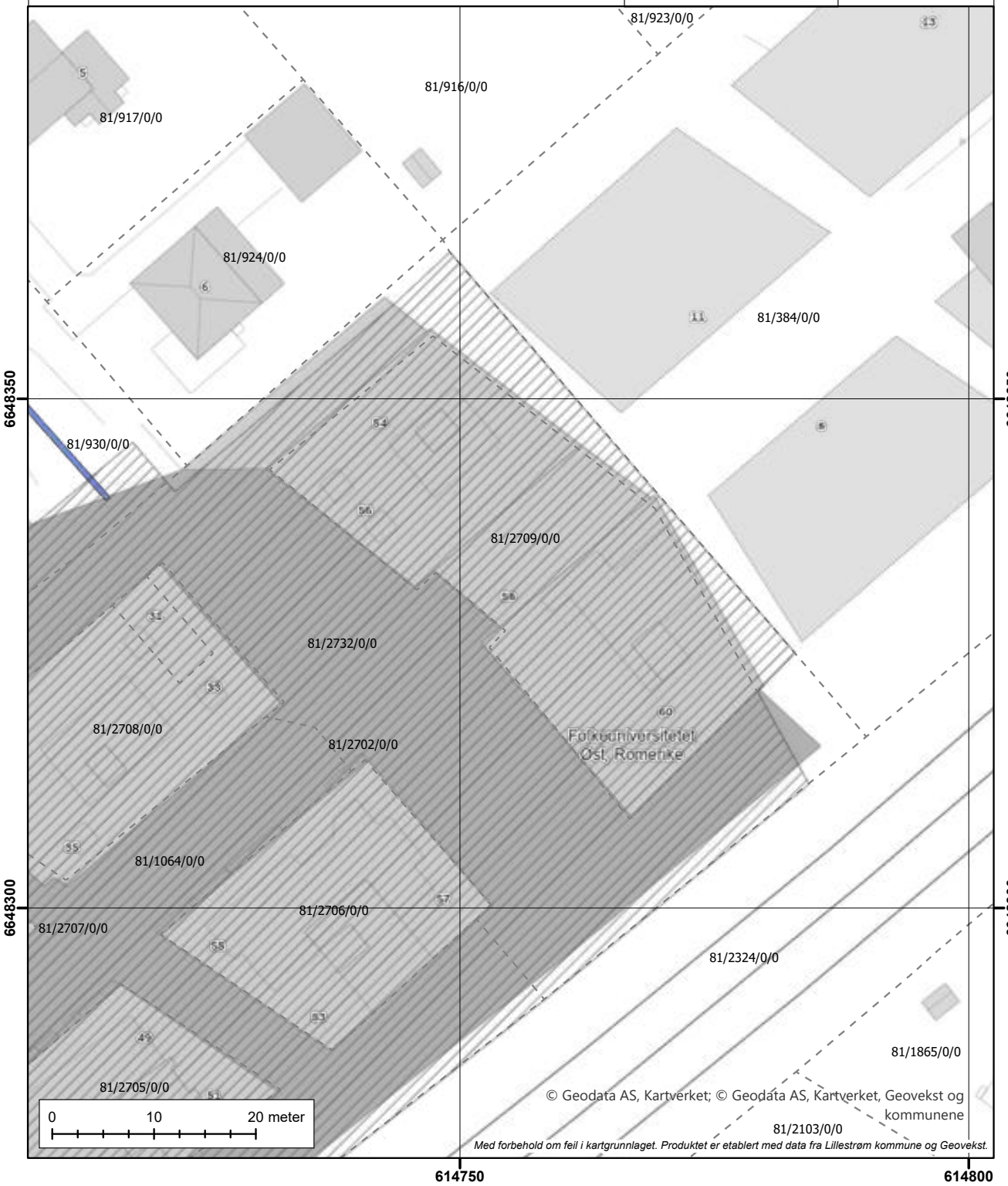
Tegnforklaring

- 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: 18.05.2026



© 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.

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.

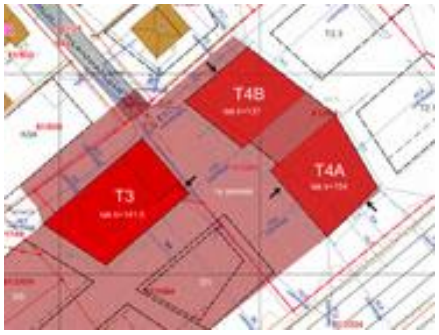
Følgende heiser i Nordmanngården T4A inngår i denne søknaden:

- 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

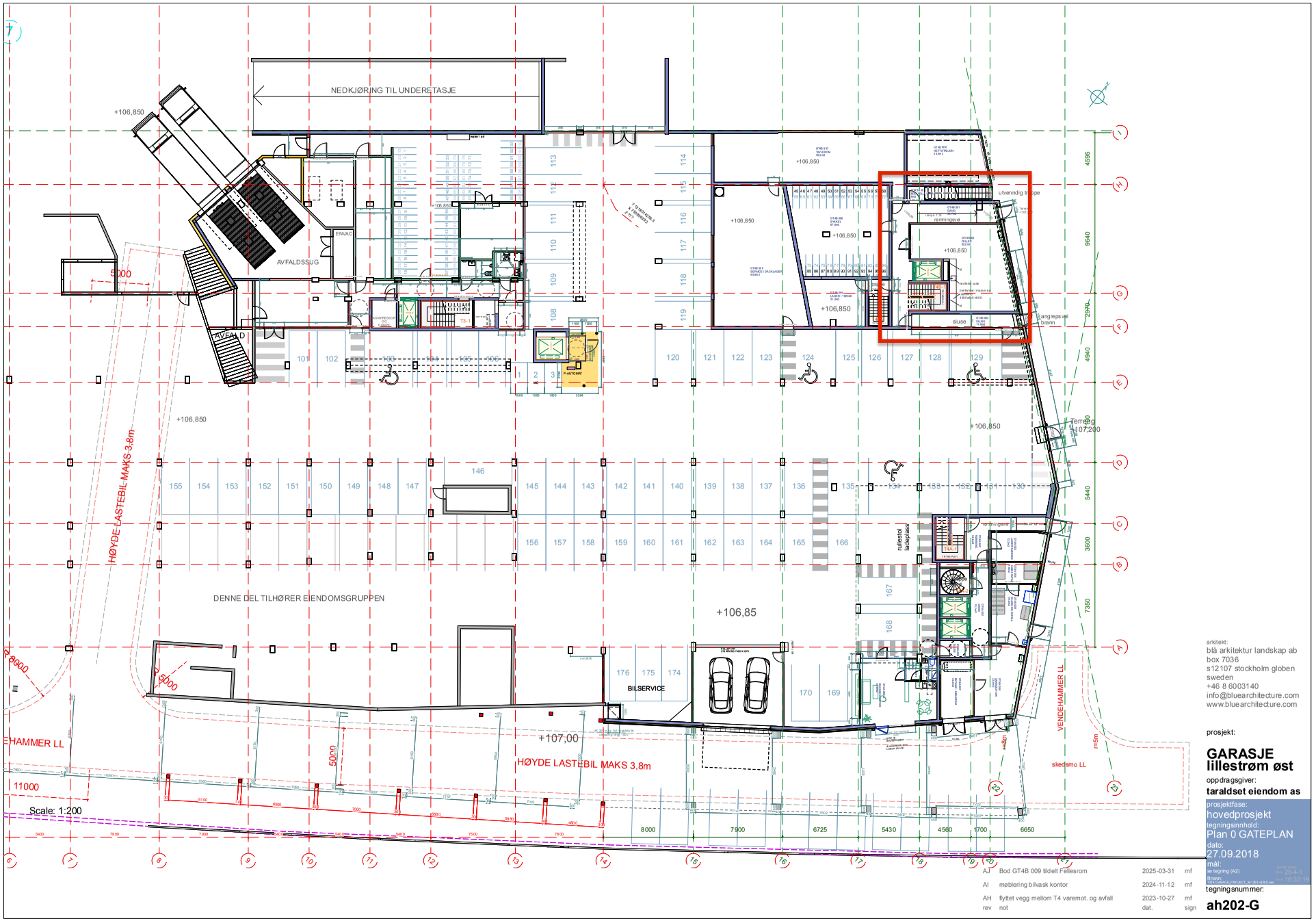
Med hilsen

Therese Bals Borge
Fagleder/Koordinator

Per Christian Tellefsen
Overarkitekt

Dokumentet er godkjent elektronisk.

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



rev	not	dat.	sign
AJ	Bod GT4B 009 tildelt Fellesrom	2025-03-31	mf
AI	møblering bilvask kontor	2024-11-12	mf
AH	flyttet vegg mellom T4 varemot. og avfall	2023-10-27	mf

arkitekt:
blå arkitektur landskap ab
box 7036
s12107 stockholm globen
sweden
+46 8 6003140
info@bluearchitecture.com
www.bluearchitecture.com

prosjekt:

GARASJE lillestrøm øst

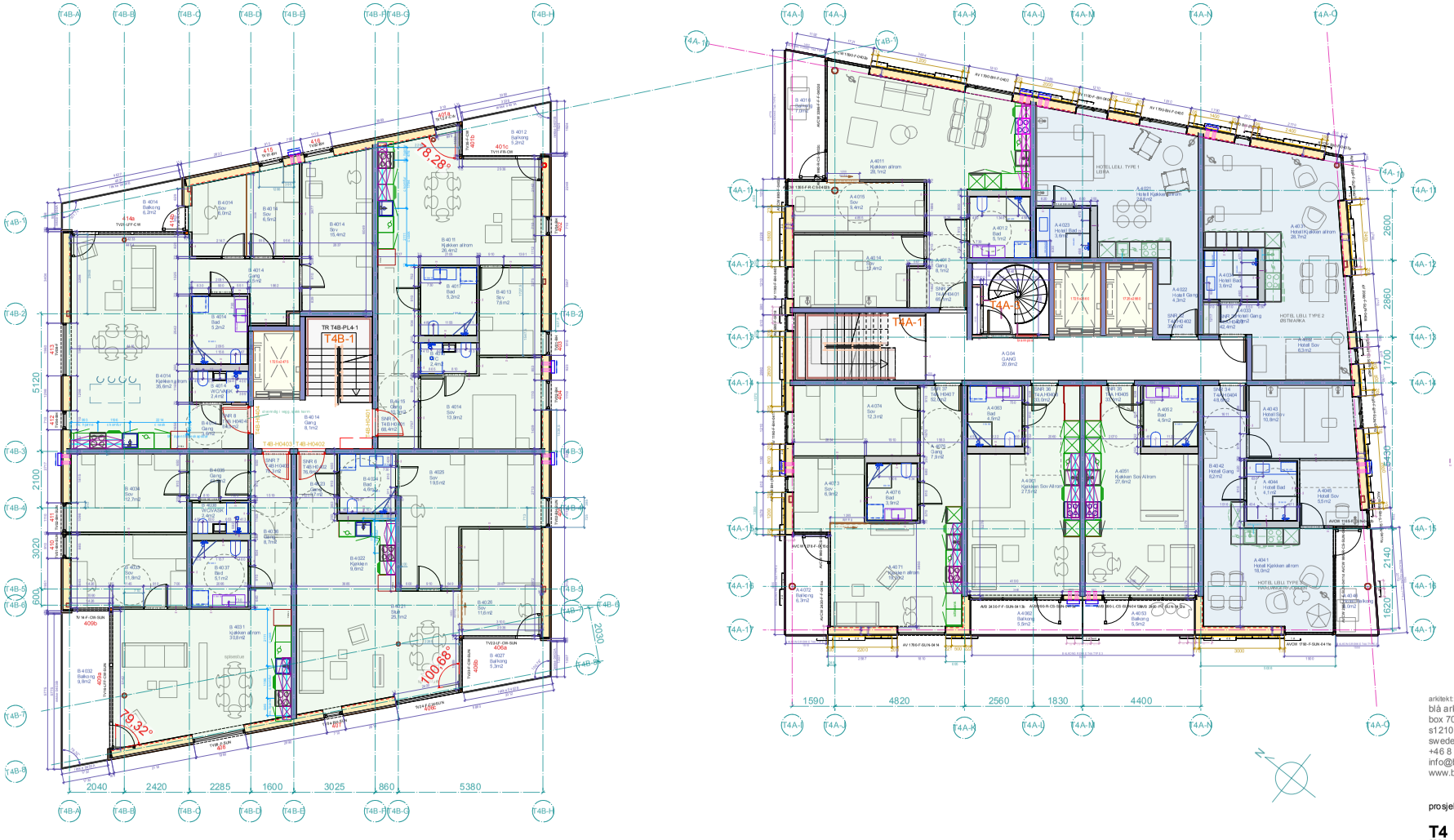
oppdragsgiver:

taraldset eiendom as

prosjektfase:
hovedprosjekt
tegningsinnhold:
Plan 0 GATEPLAN
dato:
27.09.2018
mål:
ab tegning (A2)

tegningsnummer:

ah202-G



Scale: 1:100

arkitekt:
blå arkitektur landskap ab
box 7036
s12107 stockholm globen
sweden
+46 8 6003140
info@bluearchitecture.com
www.bluearchitecture.com

prosjekt:

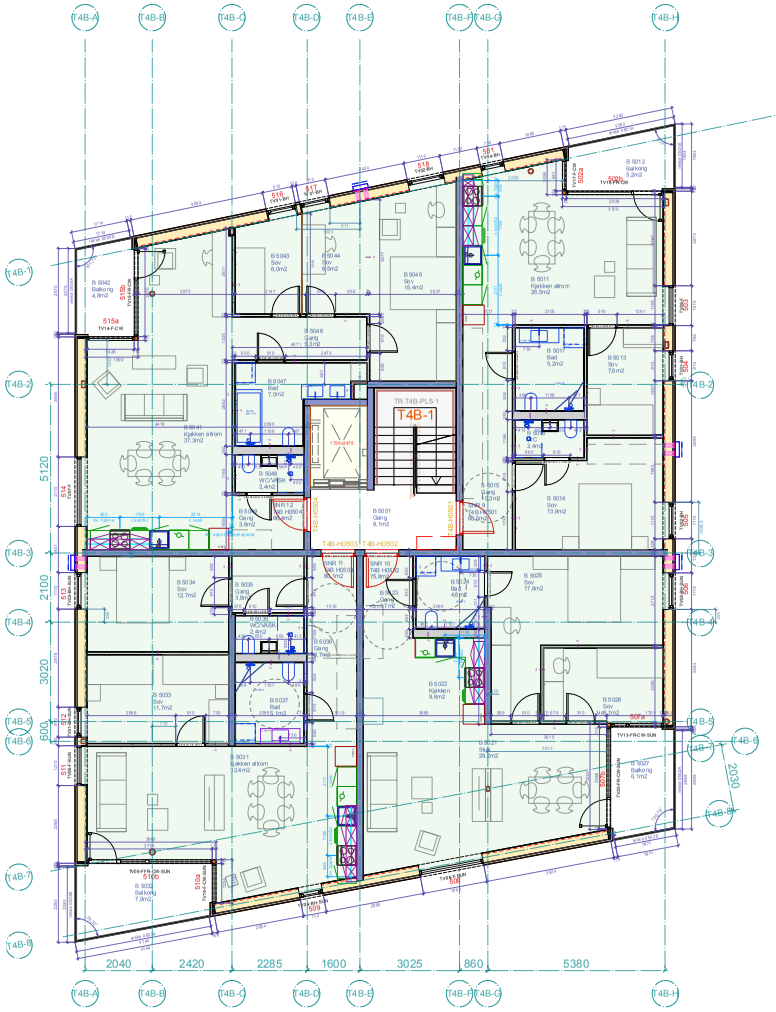
T4
lillestrøm øst

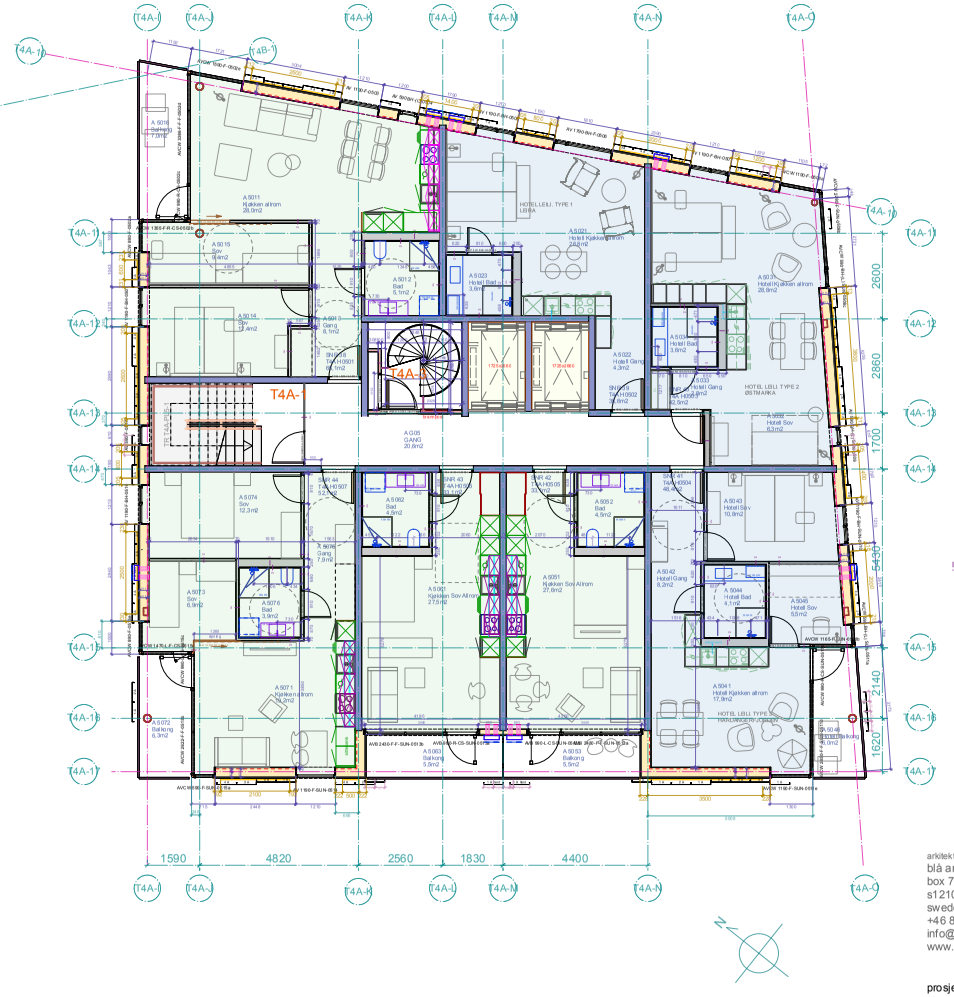
oppdragsgiver:
taraldset eiendom as

prosjektfase:
hovedprosjekt
tegningsinnhold:
PLAN 4
dato:
2025-04-01
mål:
se tegning (A2)
tegnet av:
kontrollert av:

tegningsnummer:
ah204-T4

rev not dat. sign





Scale: 1:100

rev not dat. sign

arkitekt:
blå arkitektur landskap ab
box 7036
s12107 stockholm globen
sweden
+46 8 6003140
info@bluearchitecture.com
www.bluearchitecture.com

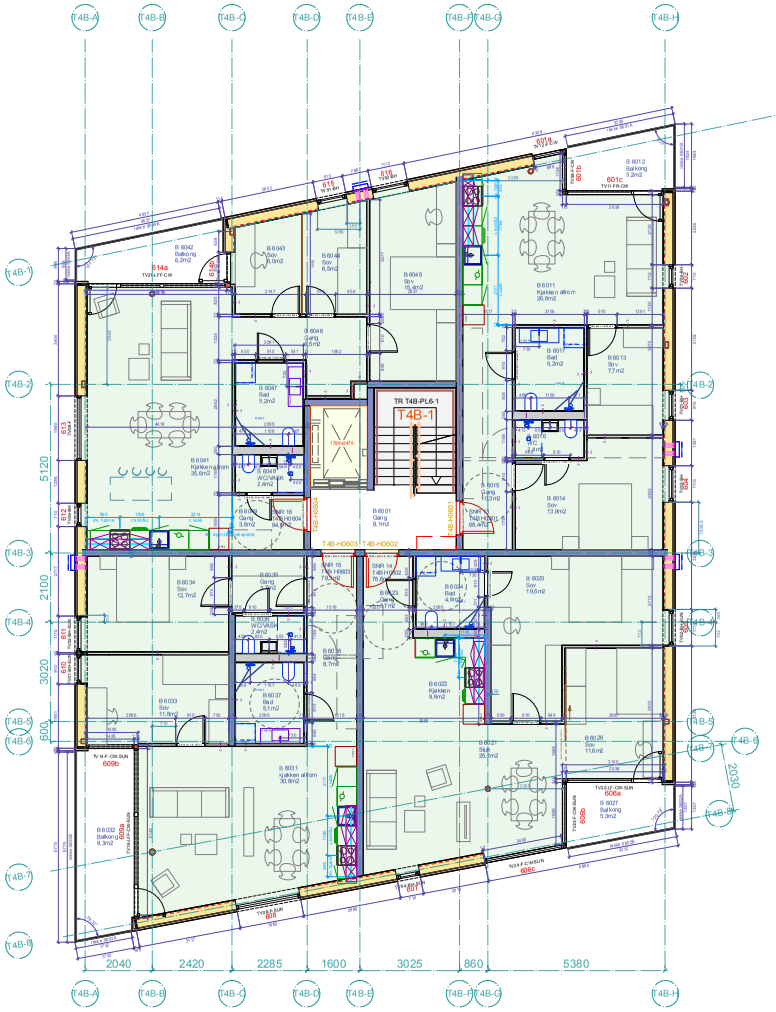
prosjekt:

T4
lillestrøm øst

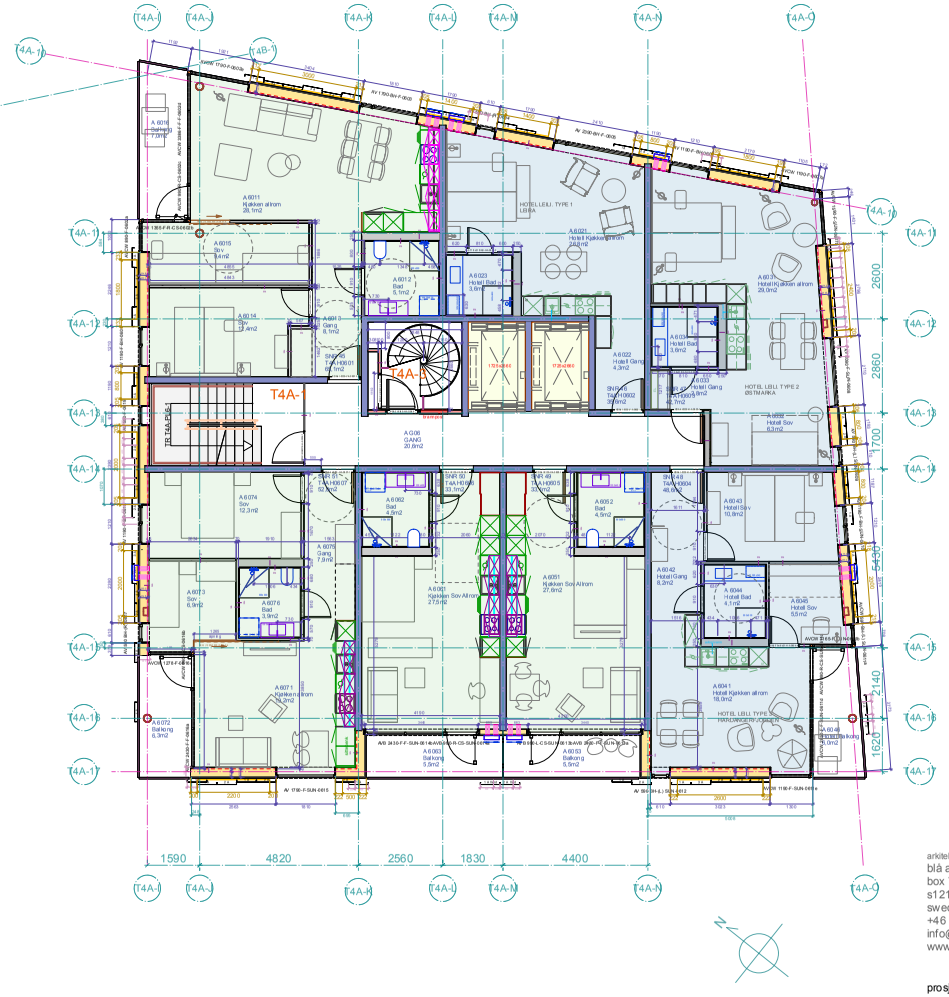
oppdragsgiver:
taraldset eiendom as

prosjektfase:
hovedprosjekt
tegningsinnhold:
PLAN 5
dato:
2025-04-01
mål:
se tegning (A2)
filnavn:

tegningsnummer:
ah205-T4



T4B



T4A

Scale: 1:100

arkitekt:
blå arkitektur landskap ab
box 7036
s12107 stockholm globen
sweden
+46 8 6003140
info@bluearchitecture.com
www.bluearchitecture.com

prosjekt:

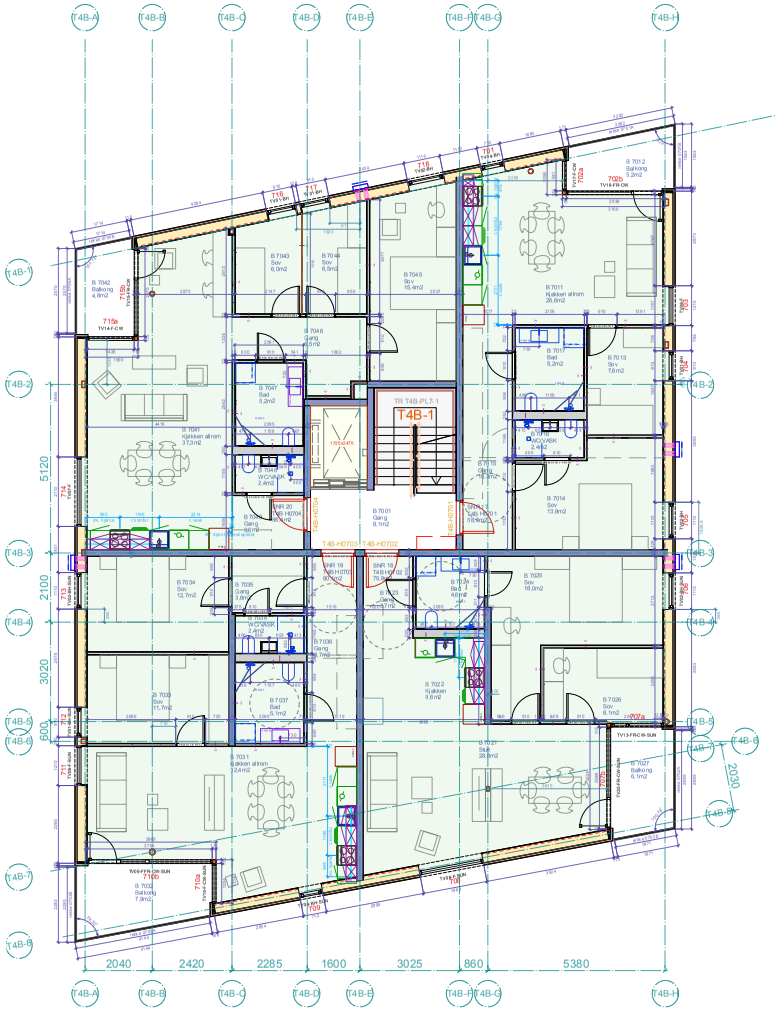
T4
lillestrøm øst

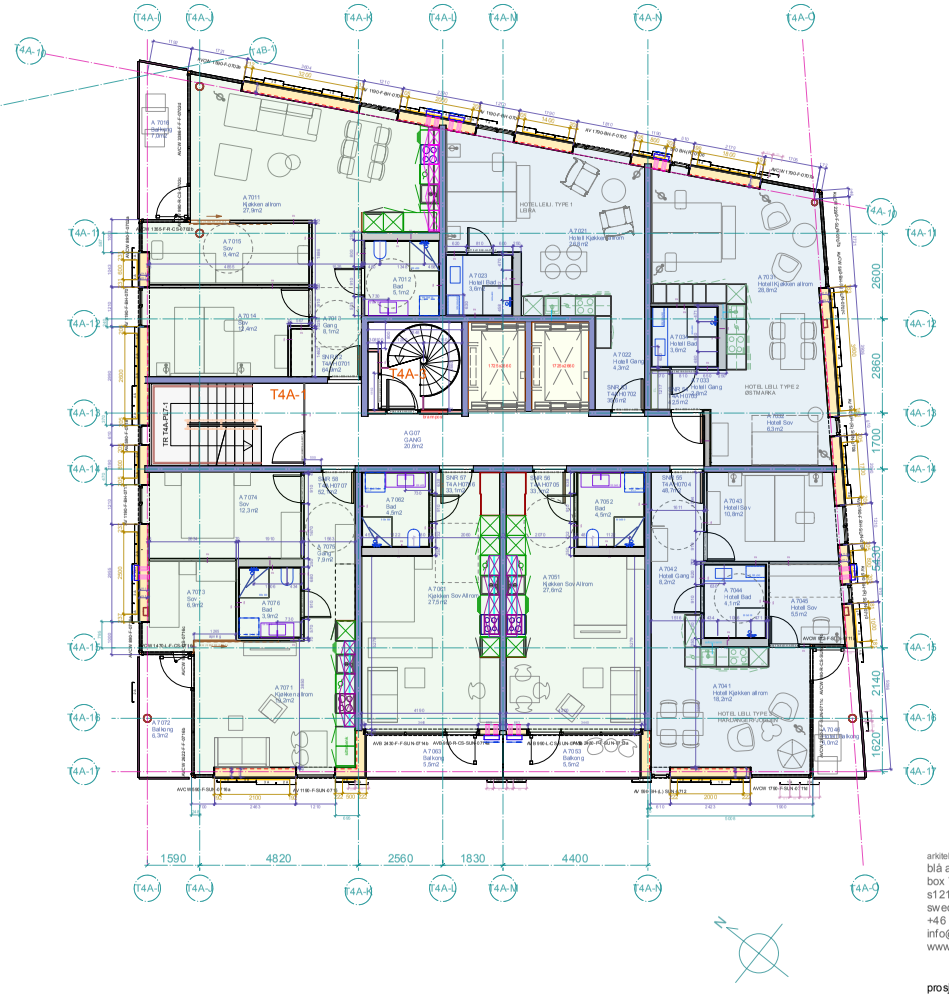
oppdragsgiver:
taraldset eiendom as

prosjektfase:
hovedprosjekt
tegningsinnhold:
PLAN 6
dato:
2025-04-01
mål:
se tegning (A2)

tegningsnummer:
ah206-T4

rev not dat. sign





Scale: 1:100

rev not dat. sign

arkitekt:
blå arkitektur landskap ab
box 7036
s12107 stockholm globen
sweden
+46 8 6003140
info@bluearchitecture.com
www.bluearchitecture.com

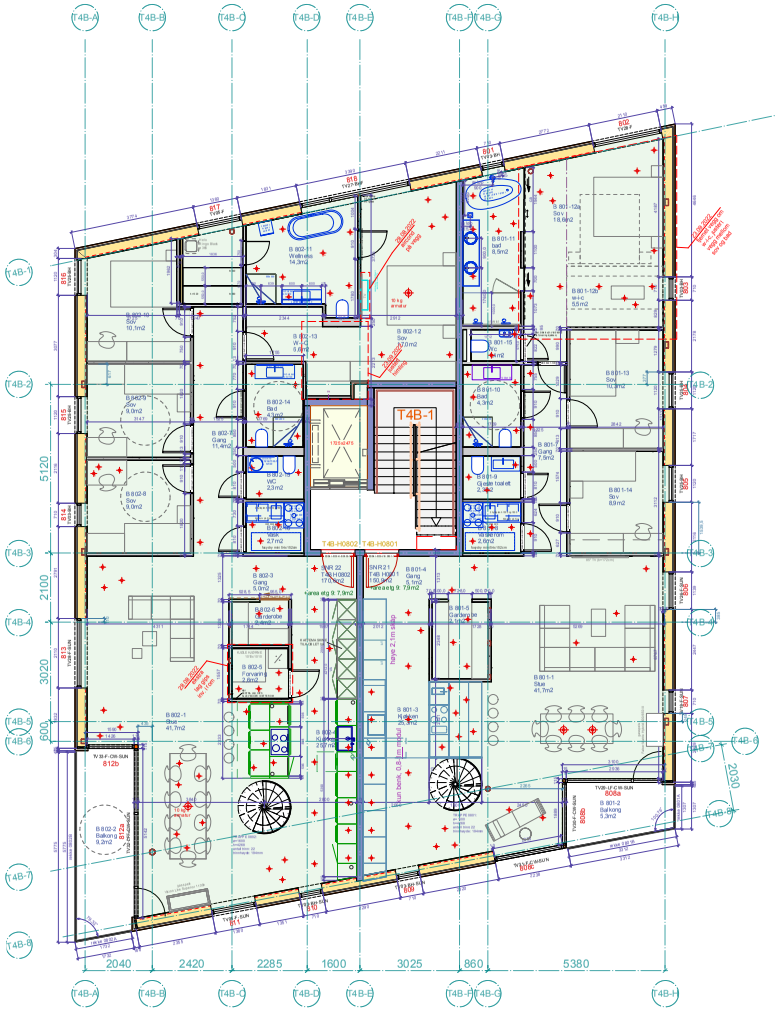
prosjekt:

T4
lillestrøm øst

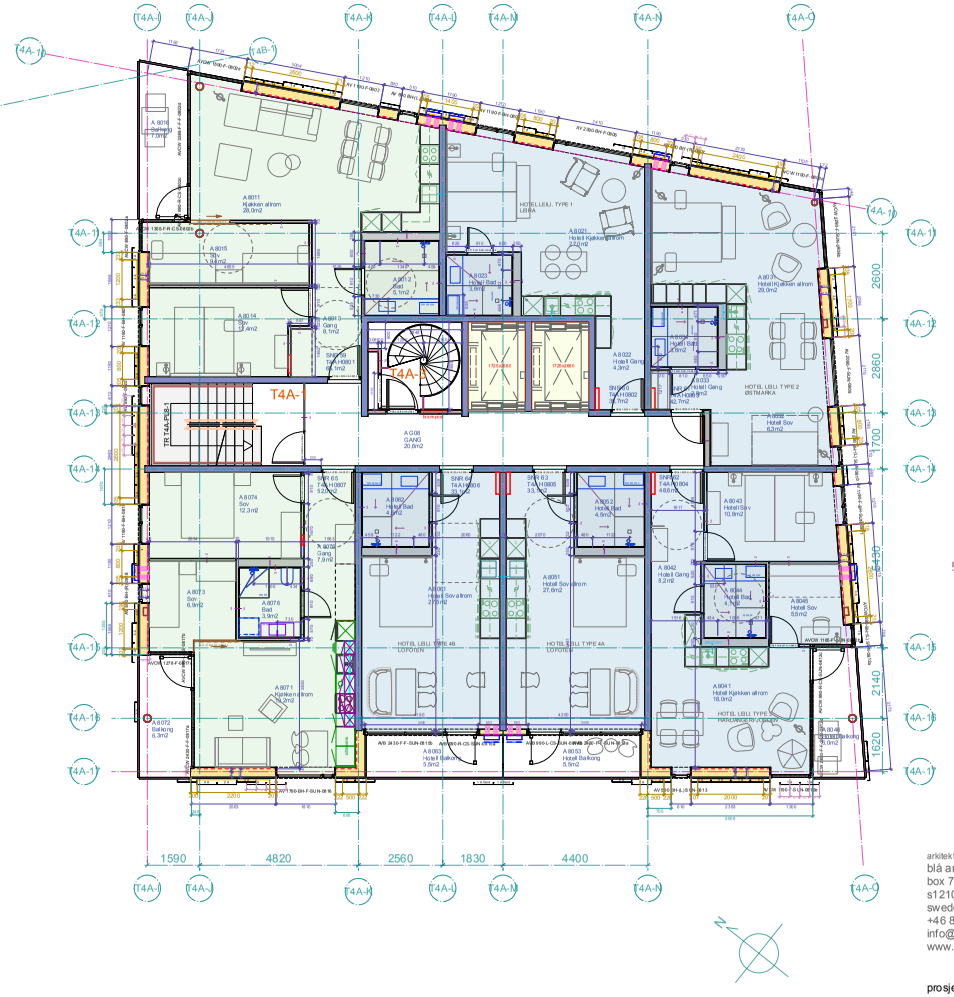
oppdragsgiver:
taraldset eiendom as

prosjektfase:
hovedprosjekt
tegningsinnhold:
PLAN 7
dato:
2025-04-01
mål:
se tegning (A2)
fil navn:

tegningsnummer:
ah207-T4



T4B



T4A

Scale: 1:100

rev not dat. sign

arkitekt:
blå arkitektur landskap ab
box 7036
s12107 stockholm globen
sweden
+46 8 6003140
info@bluearchitecture.com
www.bluearchitecture.com

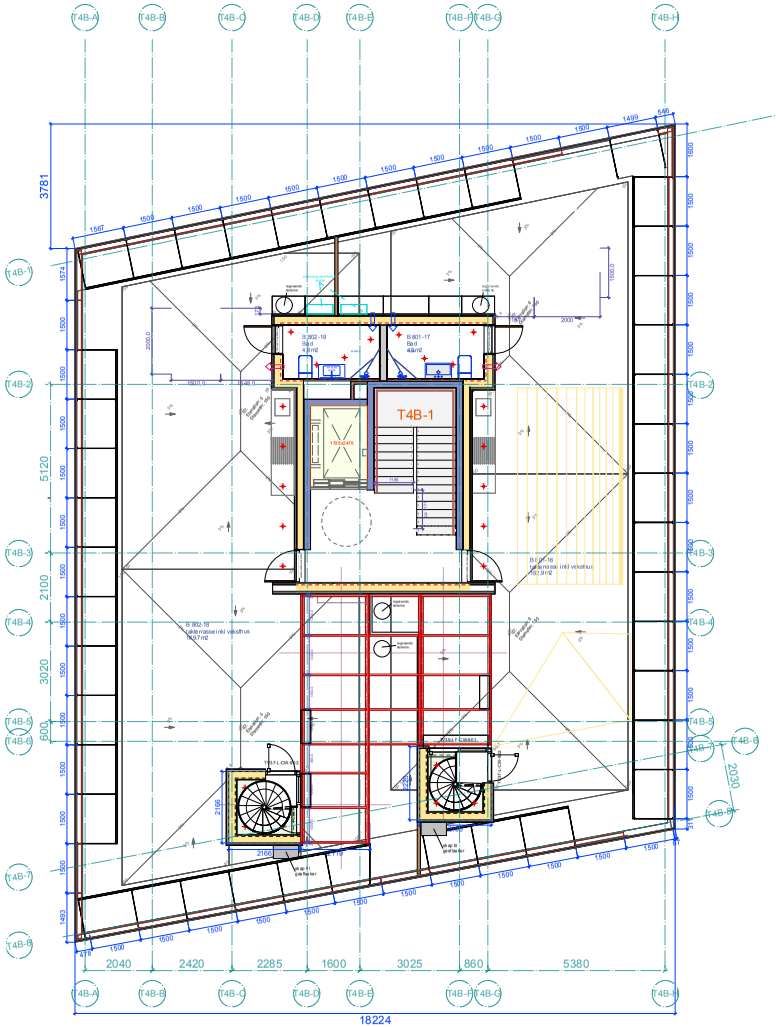
prosjekt:

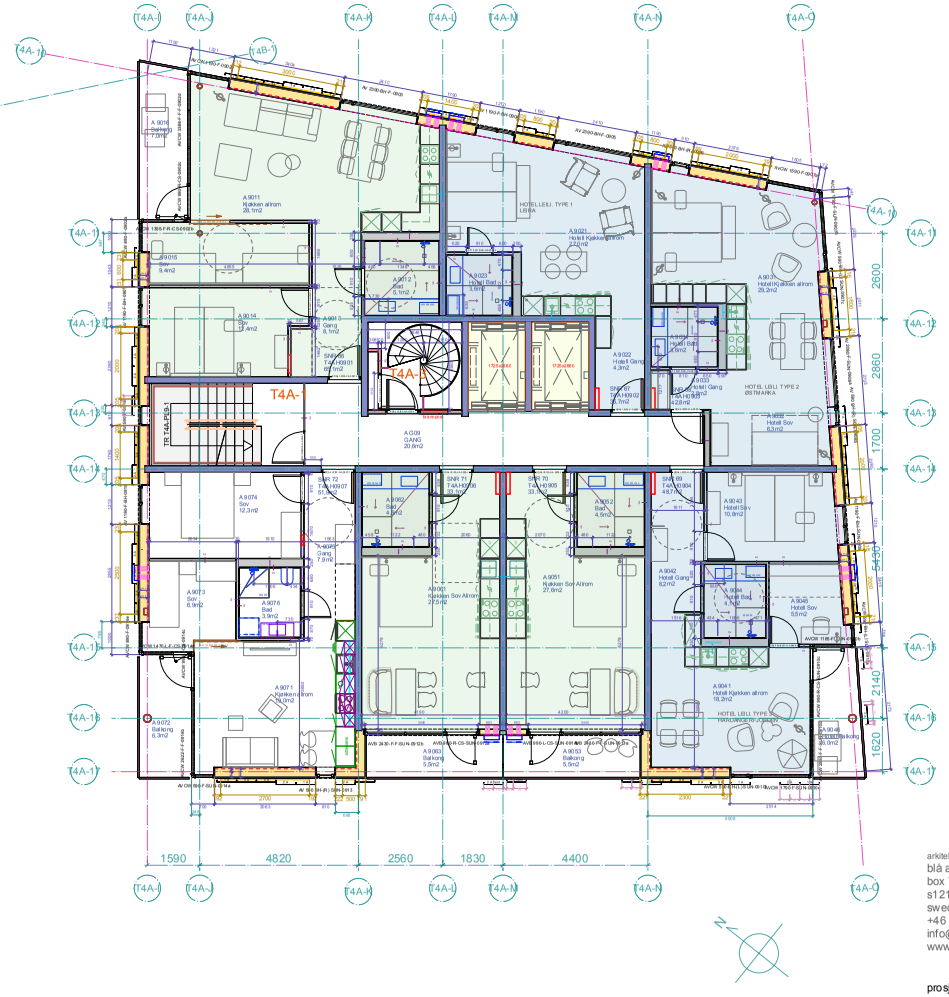
T4
lillestrøm øst

oppdragsgiver:
taraldset eiendom as

prosjektfase:
hovedprosjekt
tegningsinnhold:
PLAN 8
dato:
2025-04-01
mål:
se tegning (A2)
tegnet:
kontrollert:
filnavn:

tegningsnummer:
ah208-T4





Scale: 1:100

rev not dat. sign

arkitekt:
blå arkitektur landskap ab
box 7036
s12107 stockholm globen
sweden
+46 8 6003140
info@bluearchitecture.com
www.bluearchitecture.com

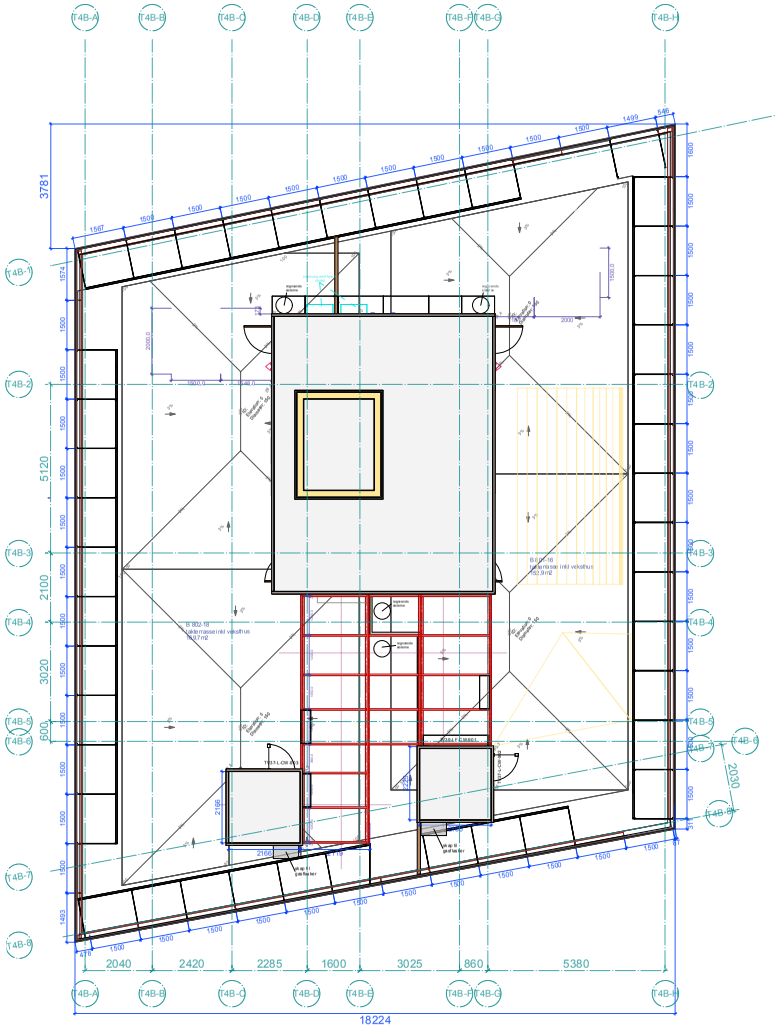
prosjekt:

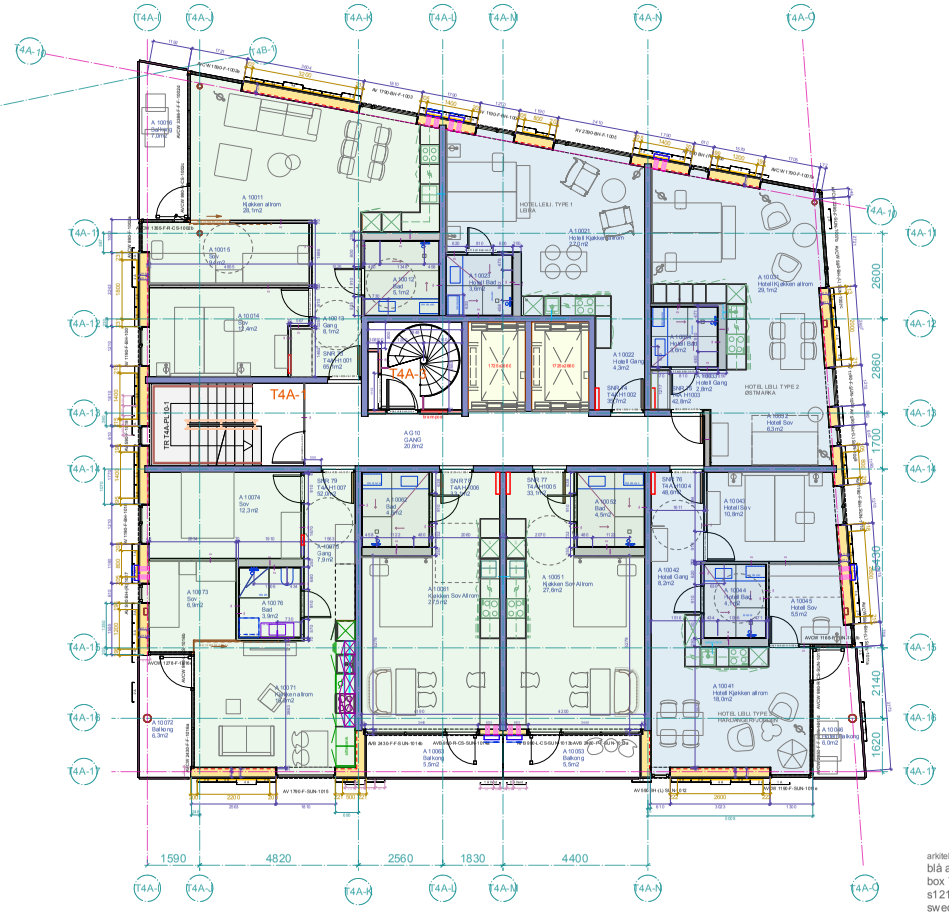
T4
lillestrøm øst

oppdragsgiver:
taraldset eiendom as

prosjektfase:
hovedprosjekt
tegningsinnhold:
PLAN 9/ TAKPLAN T4B
dato:
2025-04-01
mål:
se tegning (A2)
filnavn:

tegningsnummer:
ah209-T4





Scale: 1:100

arkitekt:
blå arkitektur landskap ab
box 7036
s12107 stockholm globen
sweden
+46 8 6003140
info@bluearchitecture.com
www.bluearchitecture.com

prosjekt:

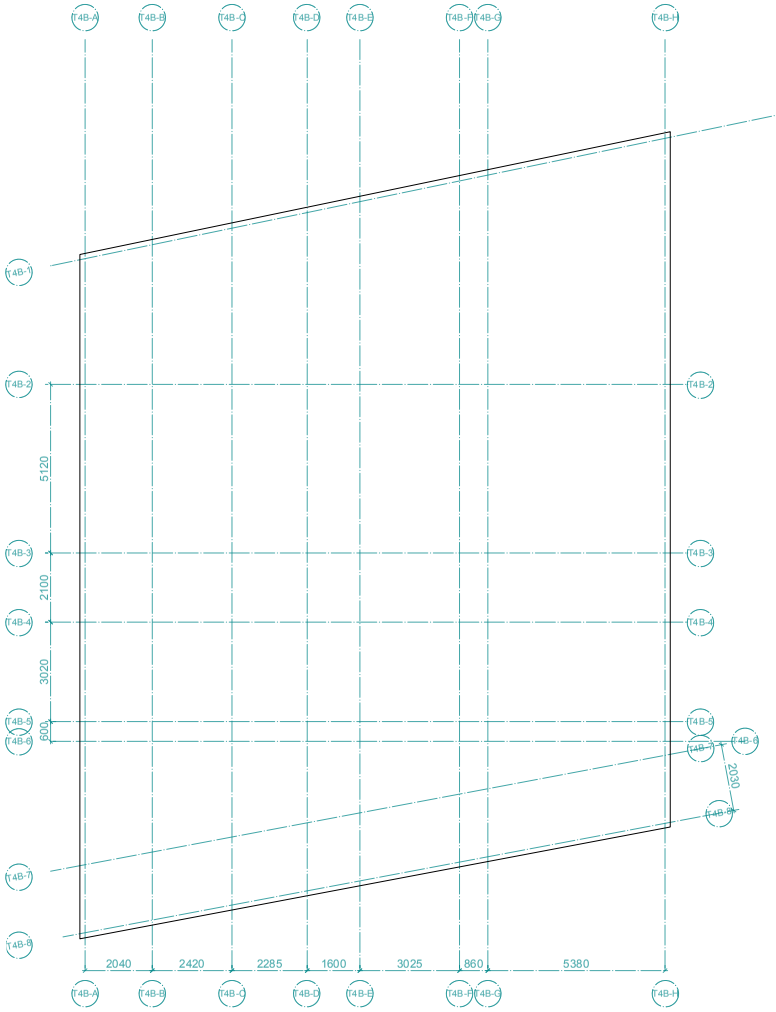
T4
lillestrøm øst

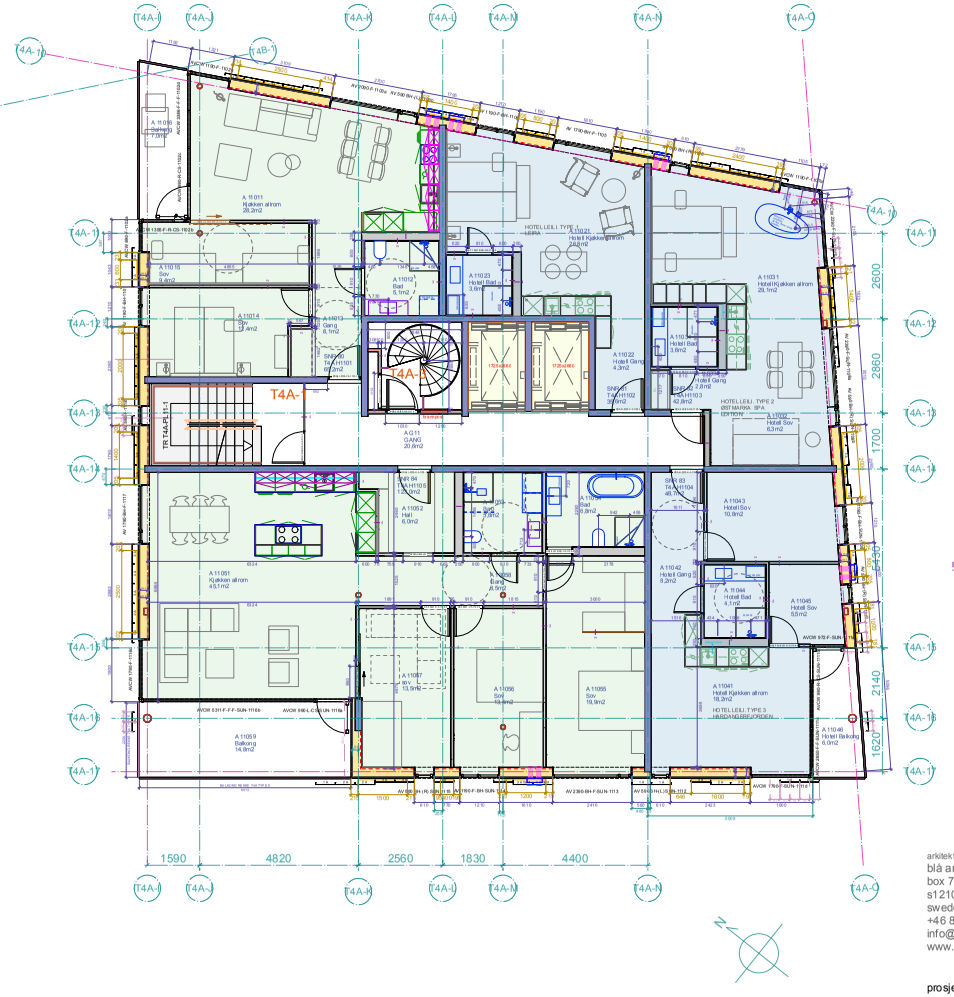
oppdragsgiver:
taraldset eiendom as

prosjektfase:
hovedprosjekt
tegningsinnhold:
PLAN 10
dato:
2025-04-01
mål:
se tegning (A2)
tegnet:
sjekket:
godkjent:

tegningsnummer:
ah210-T4

rev not dat. sign





Scale: 1:100

rev not dat. sign

arkitekt:
blå arkitektur landskap ab
box 7036
s12107 stockholm globen
sweden
+46 8 6003140
info@bluearchitecture.com
www.bluearchitecture.com

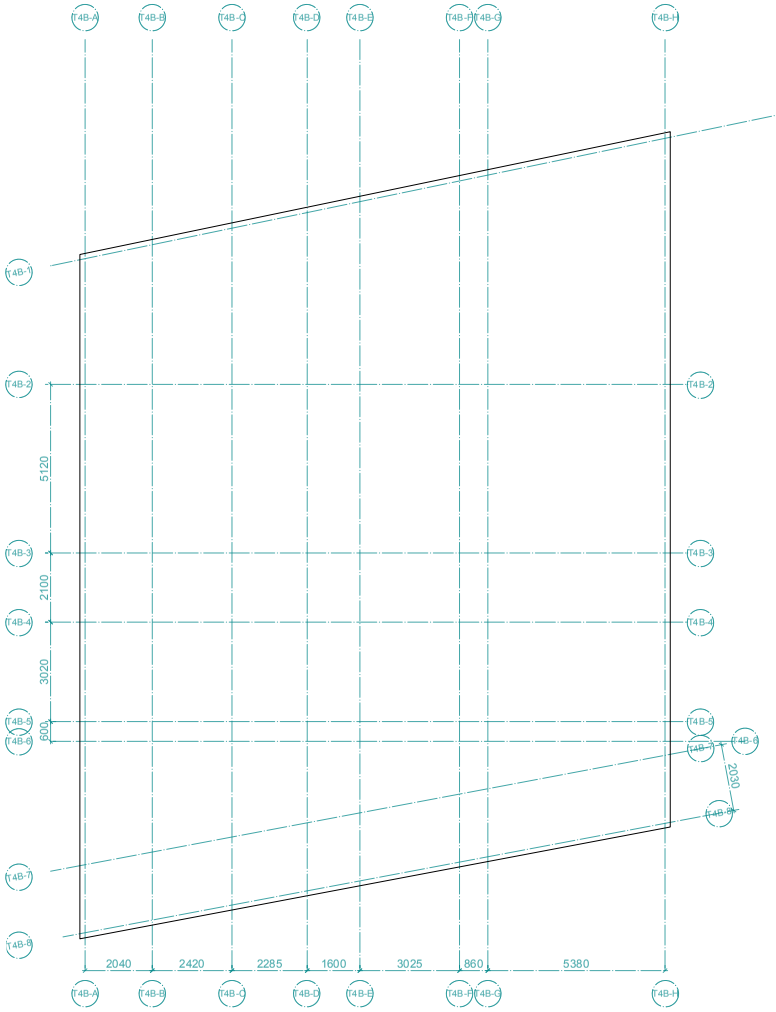
prosjekt:

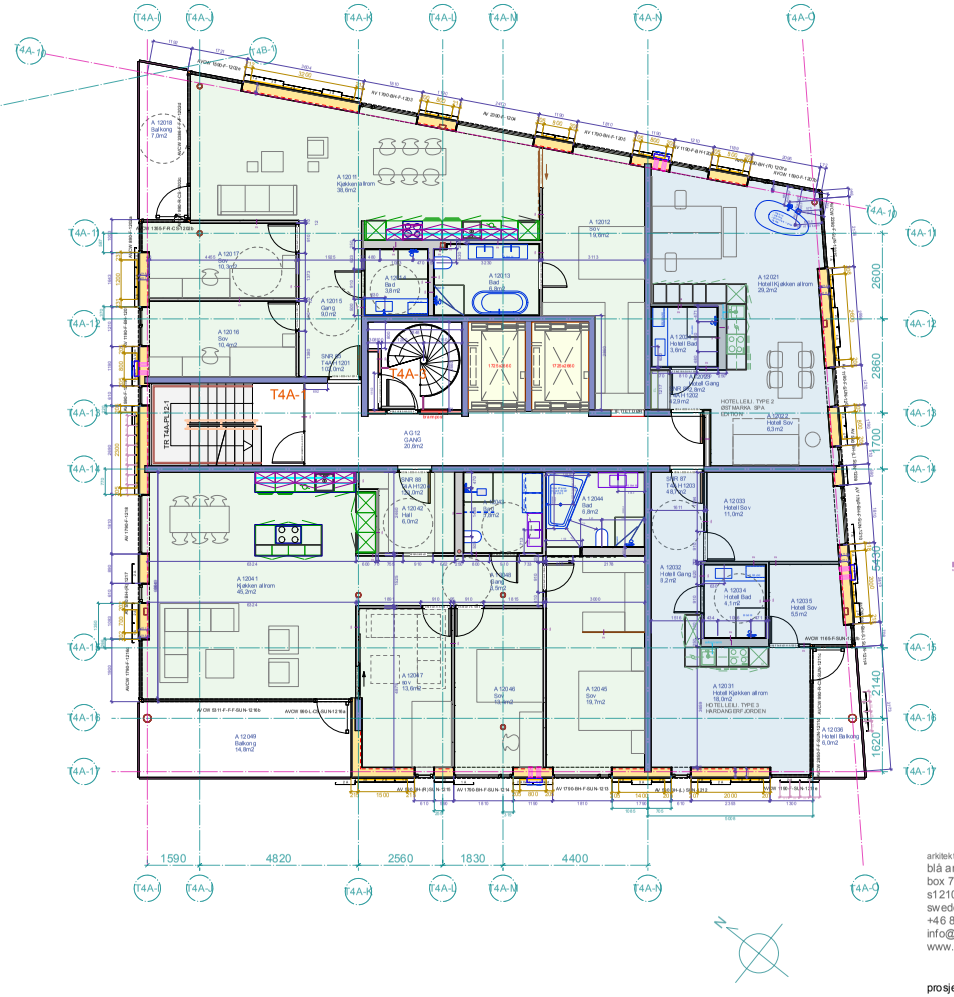
T4
lillestrøm øst

oppdragsgiver:
taraldset eiendom as

prosjektfase:
hovedprosjekt
tegningsinnhold:
PLAN 11
dato:
2025-04-01
mål:
se tegning (A2)

tegningsnummer:
ah211-T4





Scale: 1:100

rev not dat. sign

arkitekt:
blå arkitektur landskap ab
box 7036
s12107 stockholm globen
sweden
+46 8 6003140
info@bluearchitecture.com
www.bluearchitecture.com

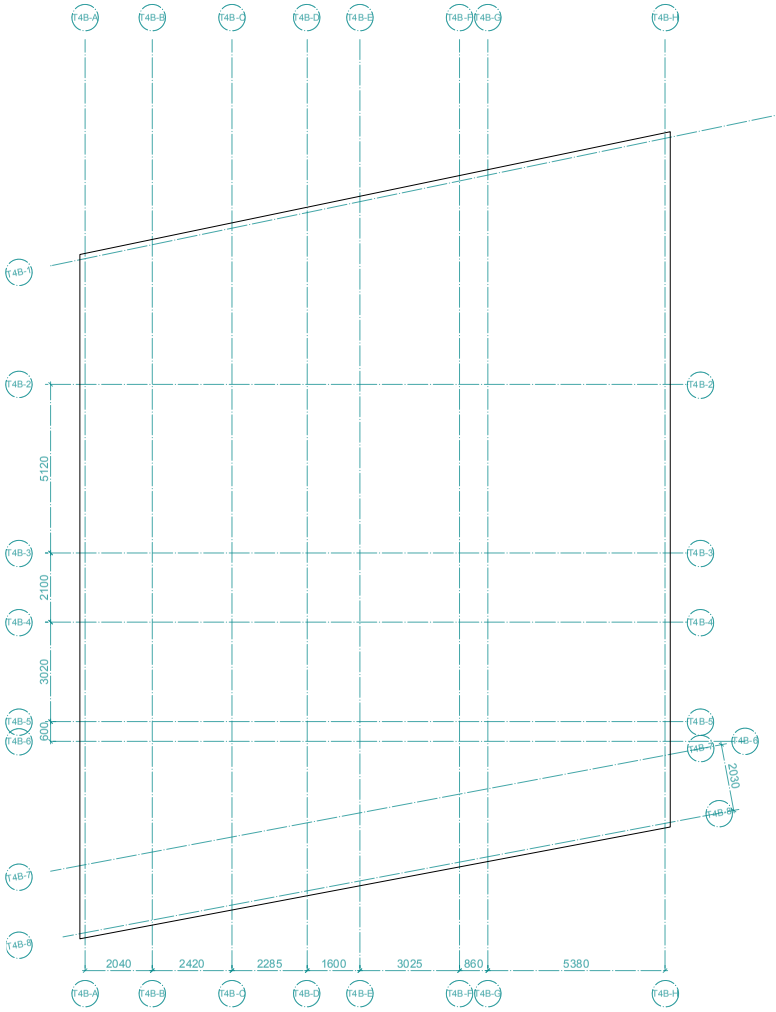
prosjekt:

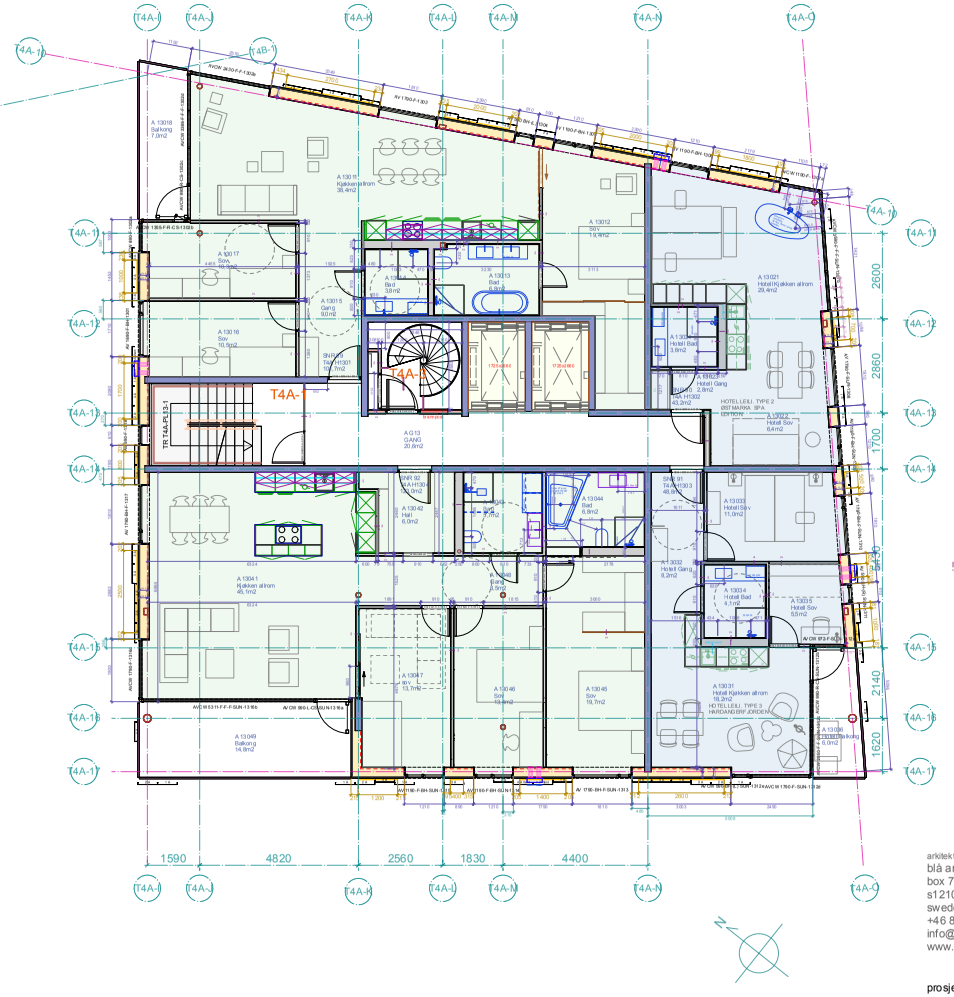
T4
lillestrøm øst

oppdragsgiver:
taraldset eiendom as

prosjektfase:
hovedprosjekt
tegningsinnhold:
PLAN 12
dato:
2025-04-01
mål:
se tegning (A2)
filnavn:

tegningsnummer:
ah212-T4





Scale: 1:100

rev not dat. sign

arkitekt:
blå arkitektur landskap ab
box 7036
s12107 stockholm globen
sweden
+46 8 6003140
info@bluearchitecture.com
www.bluearchitecture.com

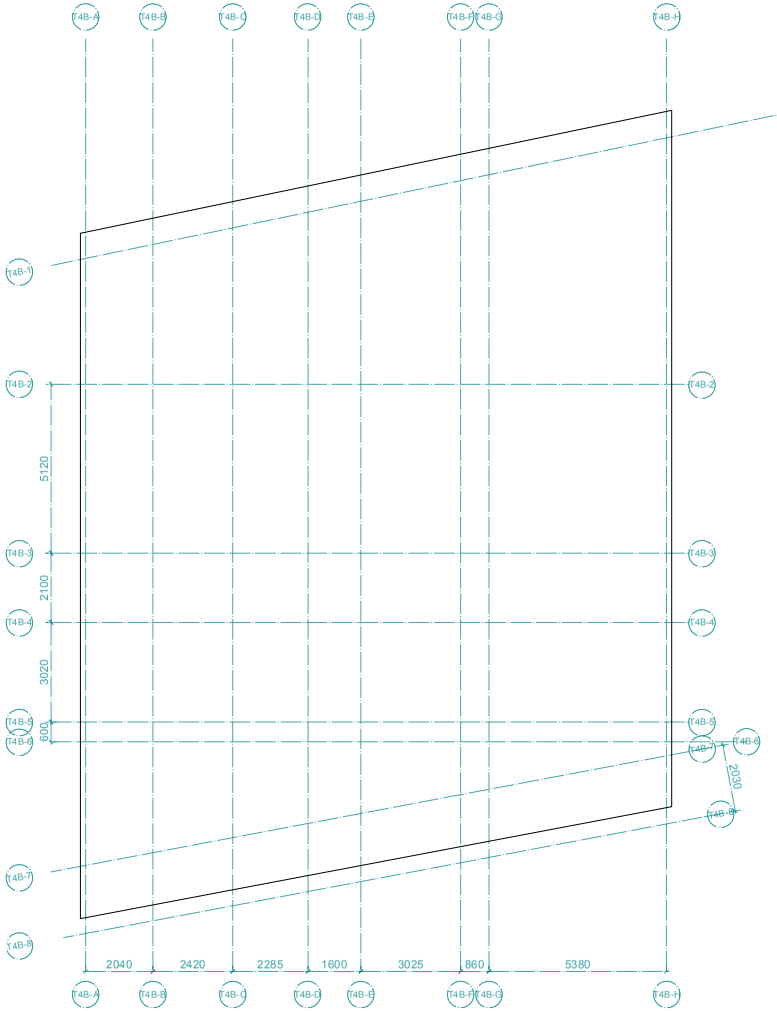
prosjekt:

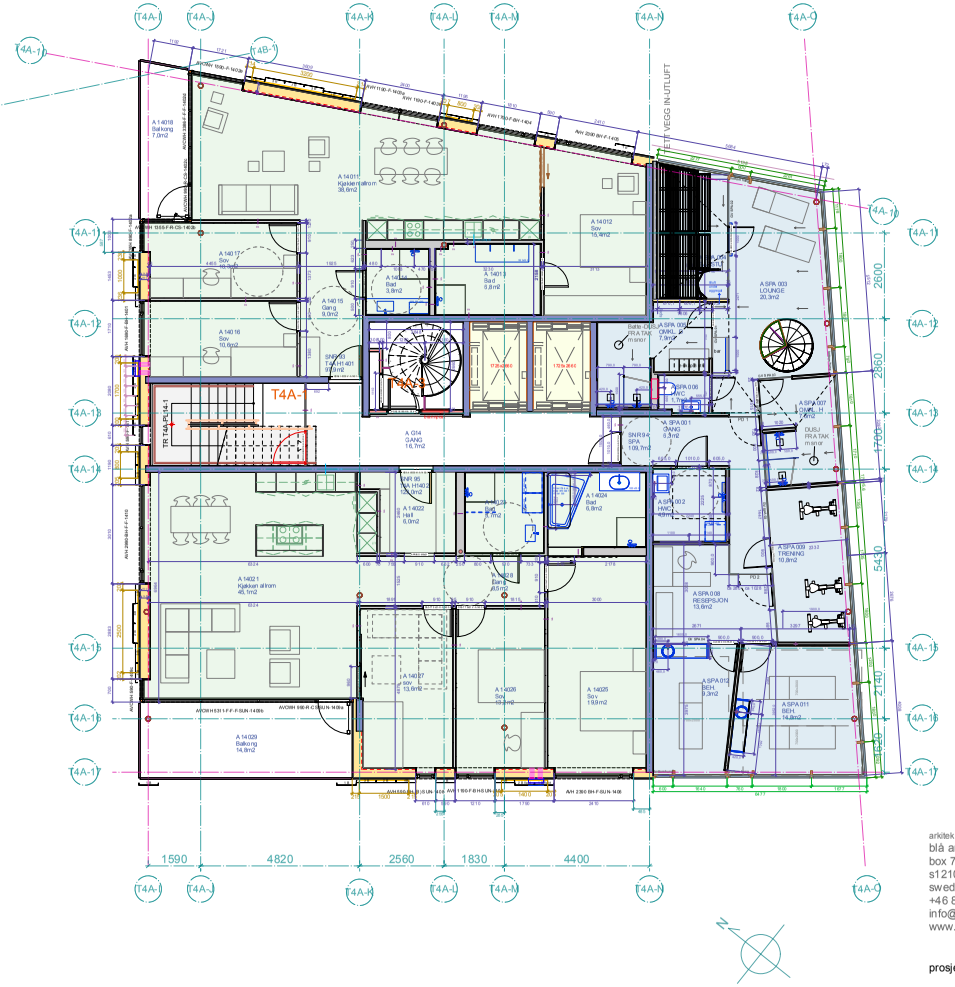
T4
lillestrøm øst

oppdragsgiver:
taraldset eiendom as

prosjektfase:
hovedprosjekt
tegningsinnhold:
PLAN 13
dato:
2025-04-01
mål:
se tegning (A2)
filnavn:

tegningsnummer:
ah213-T4





Scale: 1:100

arkitekt:
blå arkitektur landskap ab
box 7036
s12107 stockholm globen
sweden
+46 8 6003140
info@bluearchitecture.com
www.bluearchitecture.com

prosjekt:

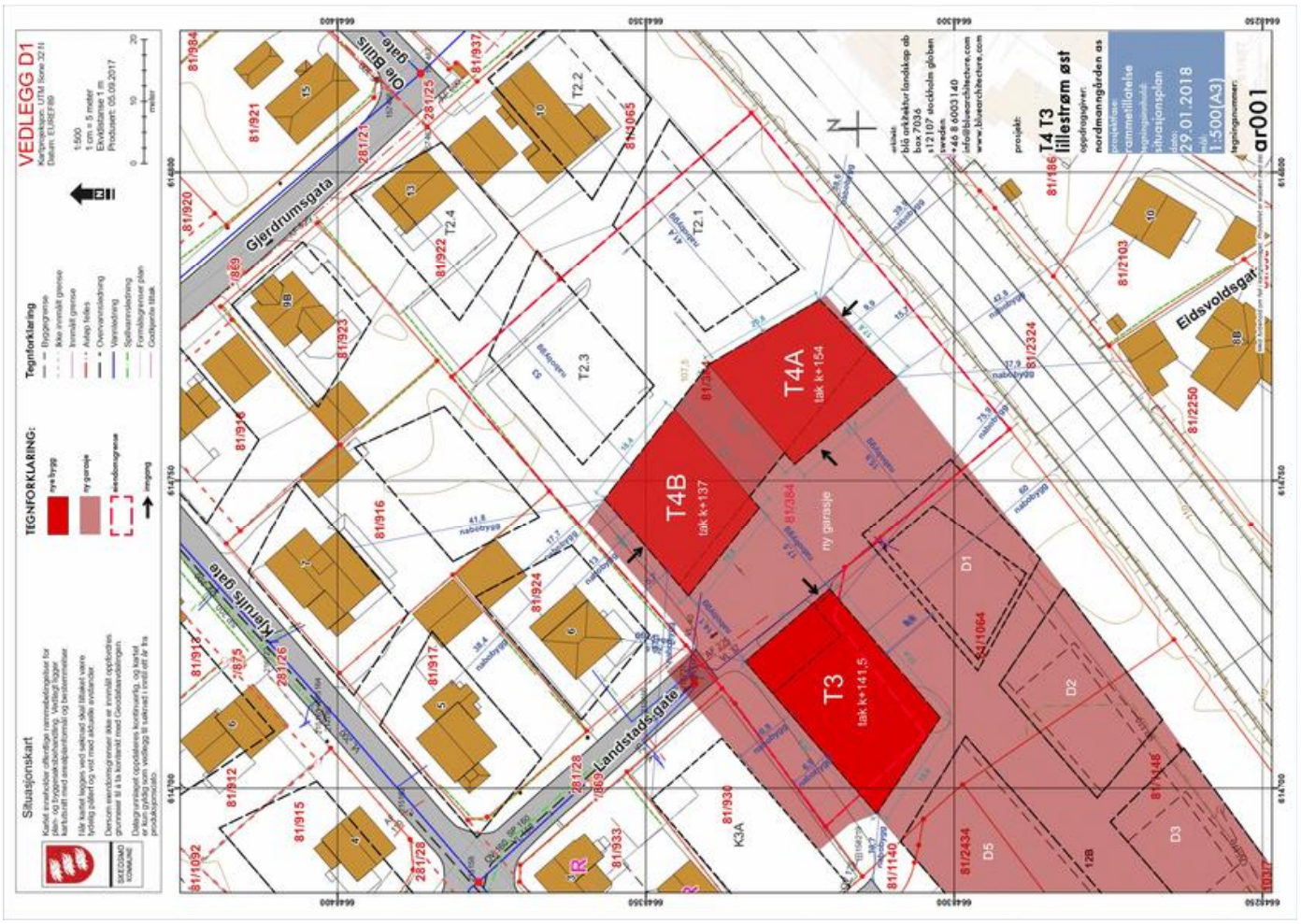
T4
lillestrøm øst

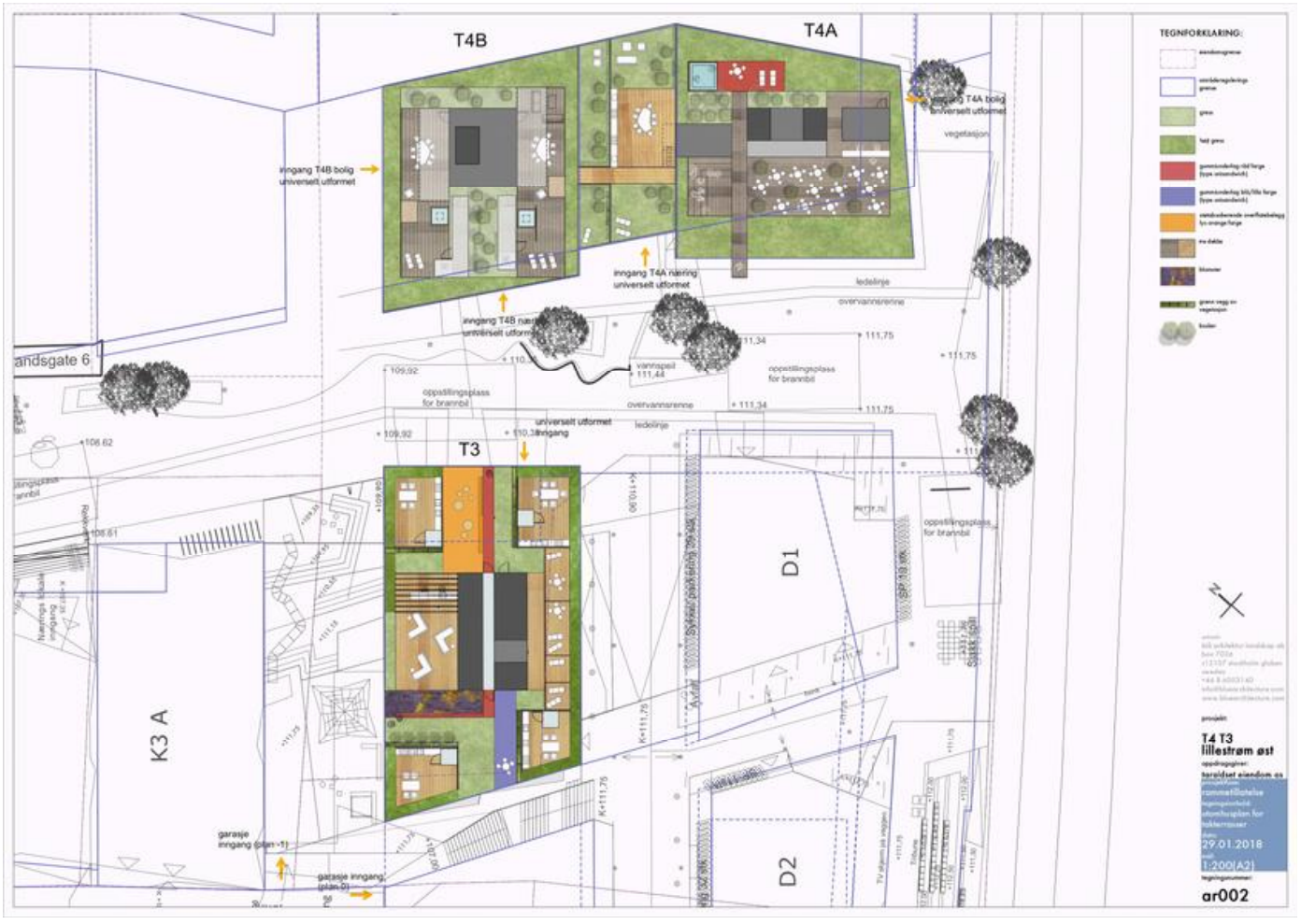
oppdragsgiver:
taraldset eiendom as

prosjektfase:
hovedprosjekt
tegningsinnhold:
PLAN 14
dato:
2025-04-01
mål:
for tegning (A3)
tilnavn:

tegningsnummer:
ah214-T4

rev not dat. sign


VEDLEGG D1
Situasjonskart
TEGNFORKLARING:
Tegnforklaring
Gjørdrumsgata
Kjølnes gate
Landstadsgate
Eldsvoldsgat
Olaf Bulls gate
T4A
tak k+154
T4B
tak k+137
T3
tak k+141,5
ny garasje
D1
D2
D3
D5
K3A
T2.1
T2.2
T2.3
T2.4
T4 T3
lillestrøm øst
nordmannsgården as
29.01.2018
1:500(A3)
ar001


T4B
T4A
T3
D1
D2
K3 A
inngang T4B bolig universelt utformet
inngang T4A bolig universelt utformet
inngang T4A næring universelt utformet
inngang T4B næring universelt utformet
vegetasjon
ledelinje
overvannsrenne
oppstillingsplass for brannbil
vannspeil
garasje inngang (plan -1)
garasje inngang (plan 0)
TEGNFORKLARING:
T4 T3
lillestrøm øst
29.01.2018
1:200(A2)
ar002



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

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

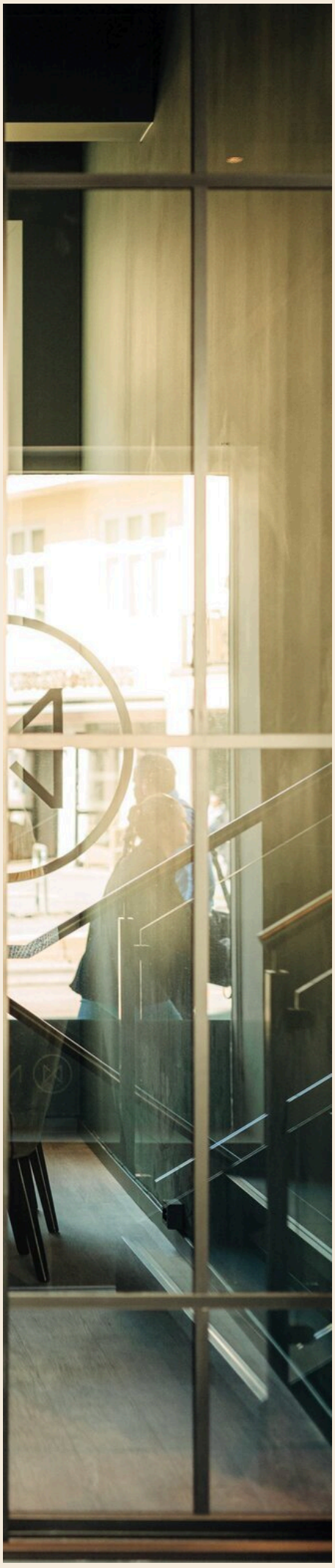
Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som forventer litt mer.

Hos oss står kunnskap, tillit og trygghet i sentrum - enten du skal selge eller kjøpe bolig. Vi har inngående lokalkunnskap om Lillestrøm og Rælingen og vet hva boligkjøperne i området ser etter når de jakter sitt neste hjem.

Gjennom målrettede og effektive digitale løsninger sørger vi for at din bolig når de riktige kjøperne - der de faktisk er.

Ta kontakt for en uforpliktende boligprat, bestill en verdivurdering eller se våre boliger til salgs.

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: 60-0388/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Landstads gate 60 2000 LILLESTRØM
Matrikkel: Gnr 81, bnr 2709, snr 51 (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:



Håvard A. Bjerke
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Lillestrøm
h.bjerke@nordvikbolig.no
924 63 019



Nora Benedikte Haugen-Gjerms
Eiendomsmegler
Nordvik Lillestrøm
n.haugen@nordvikbolig.no
418 41 289

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: