

Lanstads gate 54, 2000 Lillestrøm

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Boligblokk

Byggeår: 2023

BRA: 84 m²
BRA-i: 76 m²
BRA-e: 8 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

12

TG-2

1

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdeler med TG2

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstillende ikke standardens krav til luftutskifting. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1)

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk med avtrekk ut, men dette må avklares med sameiet eller borettslaget. Det er ikke alltid at dette lar seg gjennomføre.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
27.08.2025

Rapportdato
27.08.2025

Hjemmelshavere

Navn: Mathias Klyve Ustad

Tilstede ved inspeksjon: Nei, stedfortreder

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Tore Haugstulen

Telefon: 90418516

Firma: Din Takst AS

Epost: th@din-takst.no

Adresse: Fjellrabben 12b, 2022 Gjerdrum

Informasjon om boligen

Adresse: Lanstads gate 54, 2000 Lillestrøm

Kommunenr: 3205

Gårdsnr: 81

Bruksnr: 2709

Festenr:

Seksjonsnr: 14

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 2023 - Kilde Norges

Boligtype: Eiendom Boligblokk

Utebod i kjeller merket 602.

Ca 6m2 syd vestvendt balkong fra stue.

Vannboren gulvvarme.

5. Arealinformasjon

6 etg.

Entre : Eikeparkett på gulv, malt gips og råbetong vegger og malt himling med downlight. glatte dører. sikringsskap. ventilasjonsanlegg.

Soverom 1 : Eikeparkett på gulv, malt gips på vegger og malt himling, garderobeskap.

Soverom 2: Eikeparkett på gulv, malt gips på vegger og malt himling.

Bad: Mørke 60x60 fliser på gulv med varme, Mørke 60x60 fliser på noe vegger, resten av vegger er malt gips, Innfellbare dusjvegger, himling med downlight, hvit vask med møbel under, speilskap, innebygd wc, opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Rørfordelingsskap med stoppekran.

Kjøkken : Grå Ballingslöv kjøkkeninnredning, med mørk laminat benkeplate, integrerte hvitevarer. Kullfilter avtrekk i koketopp.

Stue : Eikeparkett på gulv, malt gips og råbetong på vegger og malt himling. Utgang til ca 6m2 syd vestvendt balkong .

Takhøyde målt i stue til 2,6 meter.

Utebod i kjeller merket 602.

Vannboren gulvvarme.

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
6. etasje	84	76	8	0	6
Totalt m²	84	76	8	0	6

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
6. etasje	76	76	0	2 Soverom, Entre, Stue, Kjøkken og bad.	
Totalt m²	76	76	0		

Kommentar til arealberegning

"Arealer for balkong/veranda/terrasse (TBA) er målt etter beste evne. Det kan ikke utelukkes avvik over 2%. Arealene må anses som omtrentlige."

6. Hovedrapport

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Høydemålinger på etasjeskiller er tilfredstillende etter NS3600 toleransekrav. Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt: Stue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 3mm over en lengde på 400cm(hele rommet) og ca 2mm over 2m. Entre måles en maksimal høydeforskjell på ca. 2mm over en lengde på 200cm(hele rommet) og 1mm over 2m.	

6.12 Ildsted/Skorstein

6.13 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Kjøkkeninnredning fra Ballingslöv med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskeum. Integrerte hvitevarer

Avtrekk

Type avtrekk	Kullfilter
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstillende ikke standardens krav til luftutskifting. TG 2 er satt på grunn av omluftventilator/kullfilter. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1)	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk med avtrekk ut, men dette må avklares med sameiet eller borettslaget. Det er ikke alltid at dette lar seg gjennomføre.	

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Rombenevning er iht dagens bruk på befaringstidspunkt, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.	

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
---	-----

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
--	-----

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
--	-----

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
---	-----

6.15 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags isolerglass fra 2023. Balkongdør med 3-lags isolerglass, Hvite innerdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
--	-----

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
--	-----

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
--	-----

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
---	-----

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
--	-----

Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

6.18 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-1

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 etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

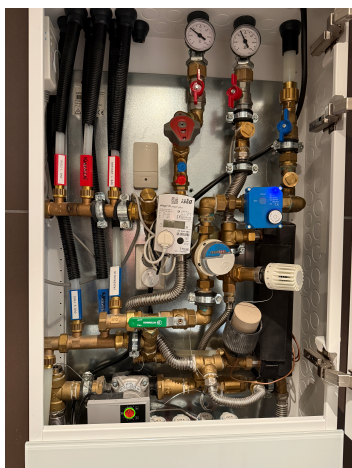
Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (<https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel>).

6.19 Avløpsrør



Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.	

6.20 Vannledninger



Plast

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?

Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?

Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?

Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-1

Stoppekran er plassert i bad og fungerer som tiltenkt.

6.21 Ventilasjon

Type ventilerings

Mekanisk ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Mekanisk avtrekksvifte på bad.

6.22 Våtrom:



Mørke 60x60 fliser på gulv med varme, Mørke 60x60 fliser på noe vegger, resten av vegger er malt gips, Innfellbare dusjvegger, himling med downlight, hvit vask med møbel under, speilskap, innebygd wc, opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Rørfordelingsskap med stoppekran.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av bad

TG-1

mekanisk avtrekksvifte på bad .

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Badet er utstyr med gulvvarme, mekanisk avtrekk og dusjvegger,ett greps dusjbatteri. Vegghengt toalett. servant skap med glatte fronter. hvit servant med ett greps blandebatteri. Speilskap over servanten.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Ja

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Sanitært utstyr fungerer som tiltenkt

Ventilasjon

Type ventiler

Mekanisk avtrekk

Rommet har mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk er testet med papir og fungerer som tiltenkt

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det registrert fukt eller andre skader ved fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det registreres ingen fukt og fungerer som tiltenkt

Dokumentasjon

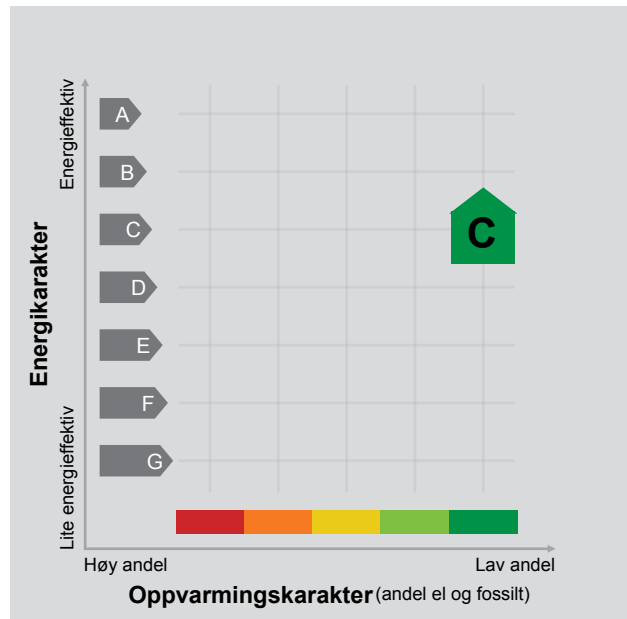
Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.23 Overflater

Alle overflater	Nye 2023
Oppsummering av overflater	TG-1
Det registreres sprekker i parkett. (Eier opplyser om at dette er en reklamasjonssak mot utbygger.	

ENERGIATTEST

Adresse	Landstads gate 54
Postnummer	2000
Sted	LILLESTRØM
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	81
Bruksnummer	2709
Seksjonsnummer	14
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300727451
Bruksenhetsnummer	H0602
Merkenummer	91a48e60-d627-4335-9e12-630624966fef
Dato	10.07.2023



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)

- Slå av lyset og bruk sparepærer

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Slå el.apparater helt av

- Bruk varmtvann fornuftig

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 byggskaader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	75
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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (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**.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Landstads gate 54
Postnummer: 2000
Sted: LILLESTRØM
Kommune: Lillestrøm
Bolignummer: H0602
Dato: 10.07.2023 10:13:28
Energimerkenummer: 91a48e60-d627-4335-9e12-630624966fef

Kommunennummer: 3030
Gårdsnummer: 81
Bruksnummer: 2709
Seksjonsnummer: 14
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300727451

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 9: 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 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. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: 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 13: 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.

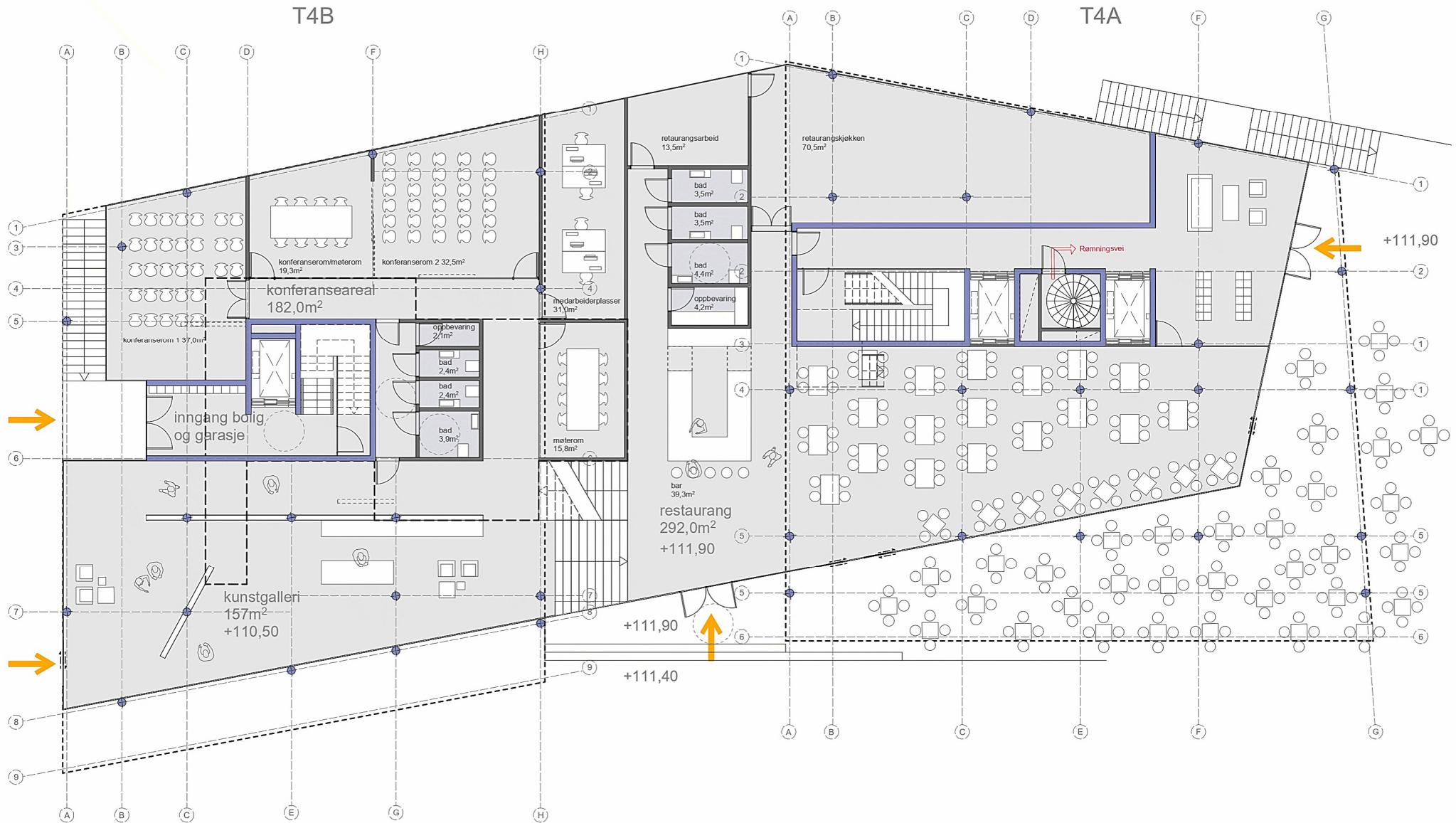
Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

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.



arkitekt:
blå arkitektur landskap ab
box 7036
s12107 stockholm globen
sweden
+46 8 5003140
info@bluearchitecture.com
www.bluearchitecture.com

prosjekt:

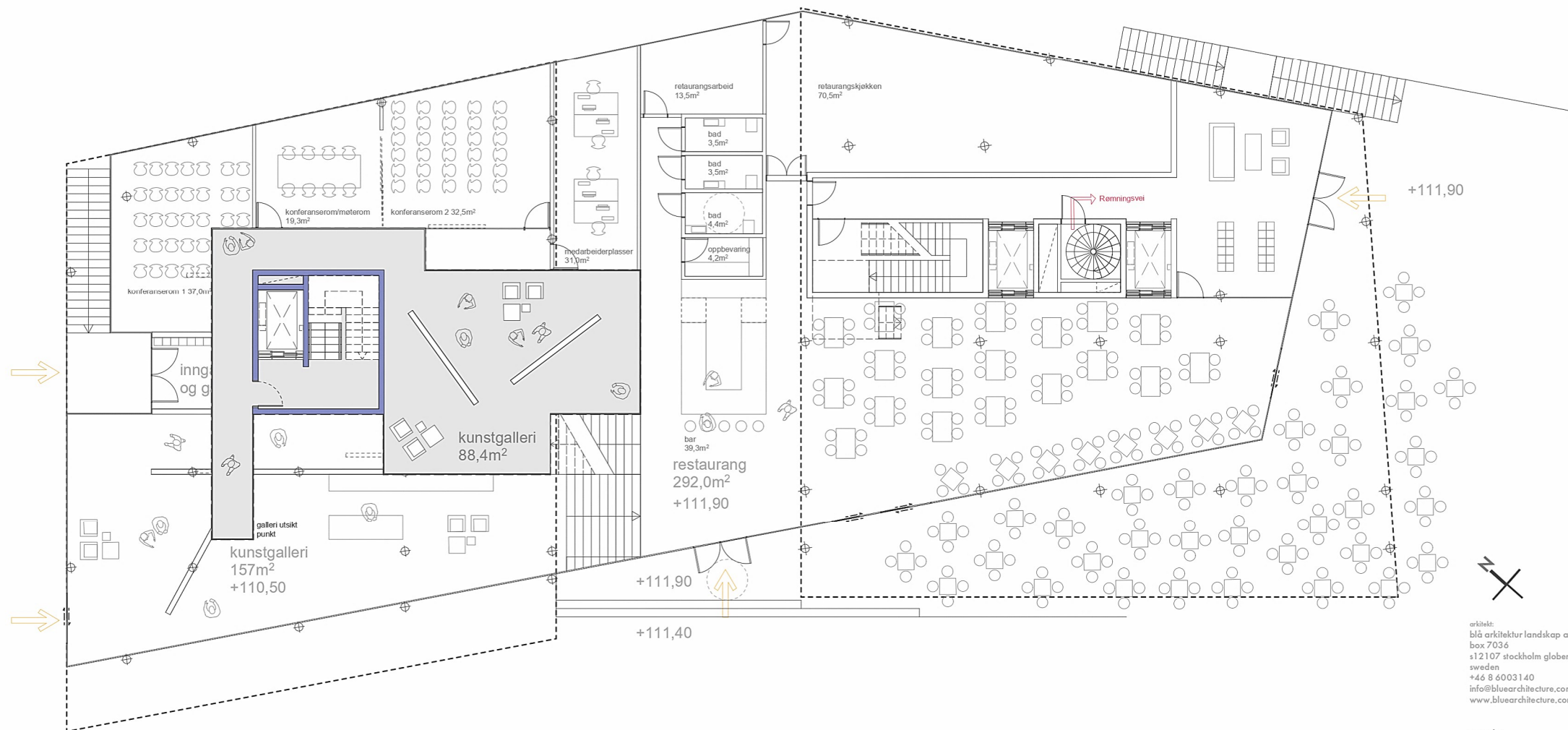
T4
lillestrøm øst
oppdragsgiver:
taraldset eiendom as
prosjektfase:
rammetillatelse
tegningsinnhold:
Plan 1 - rambla
dato:
29.01.2018
mål:
1:100(A2)
tegningsnummer:

ar201-T4

PLAN 1- rambla

T4B

T4A



PLAN 2-mezzanine

arkitekt:
blå arkitektur landskap ab
box 7036
s12107 stockholm globen
sweden
+46 8 5003140
info@bluearchitecture.com
www.bluearchitecture.com

prosjekt:

T4
lillestrøm øst

oppdragsgiver:
taraldset eiendom as

prosjektfase:
rammetillatelse

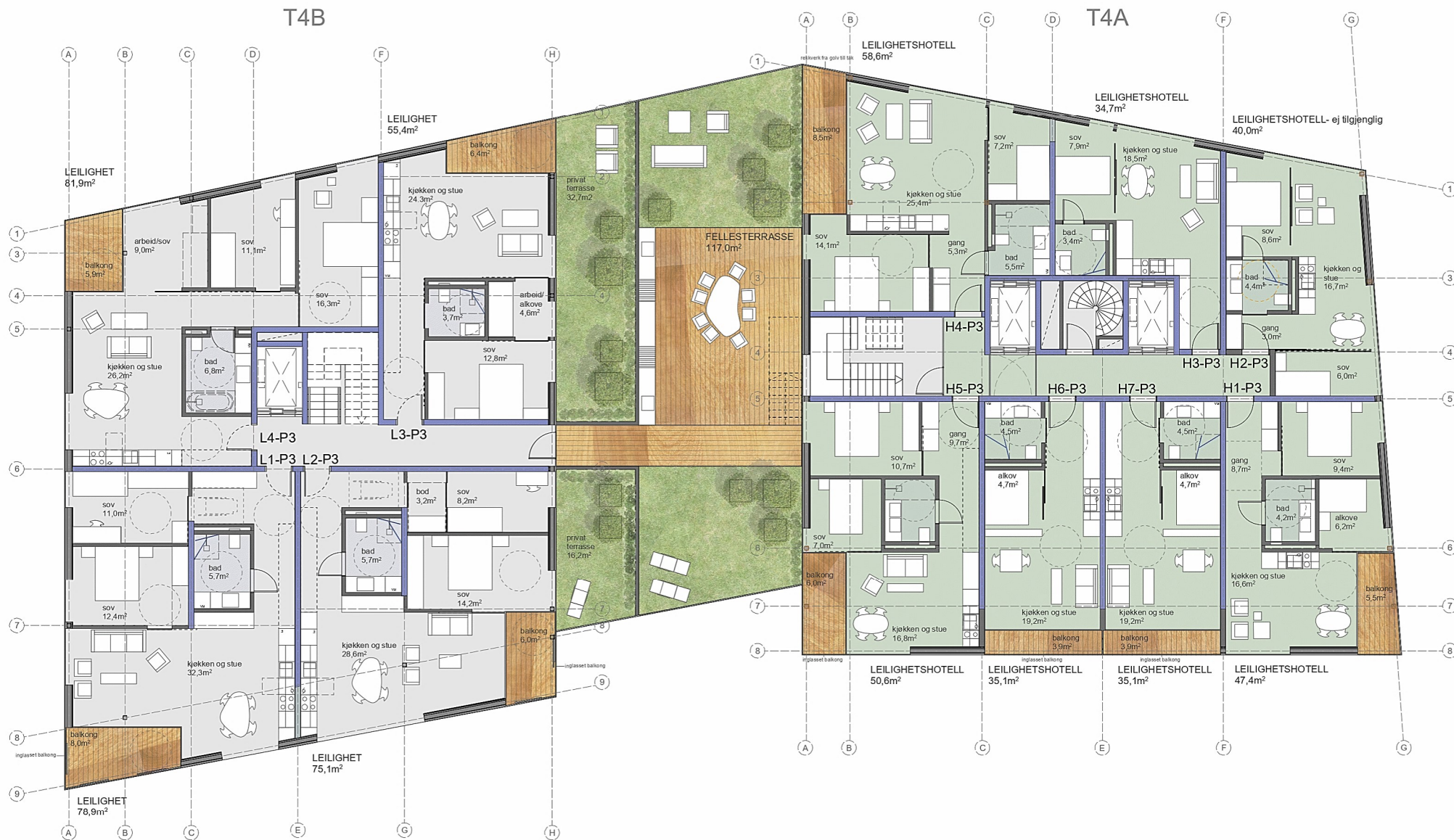
tegningsinnhold:
Plan 2-mezzanine

dato:
29.01.2018

mål:
1:100(A2)

tegningsnummer:

ar202-T4



arkitekt:
blå arkitektur landskap ab
box 7036
s12107 stockholm globen
sweden
+46 8 5003140
info@bluearchitecture.com
www.bluearchitecture.com

prosjekt:

T4
lillestrøm øst

oppdragsgiver:
taraldset eiendom as

prosjektfase:

rammetillatelse

tegningsinnhold:

Plan 3

dato:

29.01.2018

mål:

1:100(A2)

tegningsnummer:

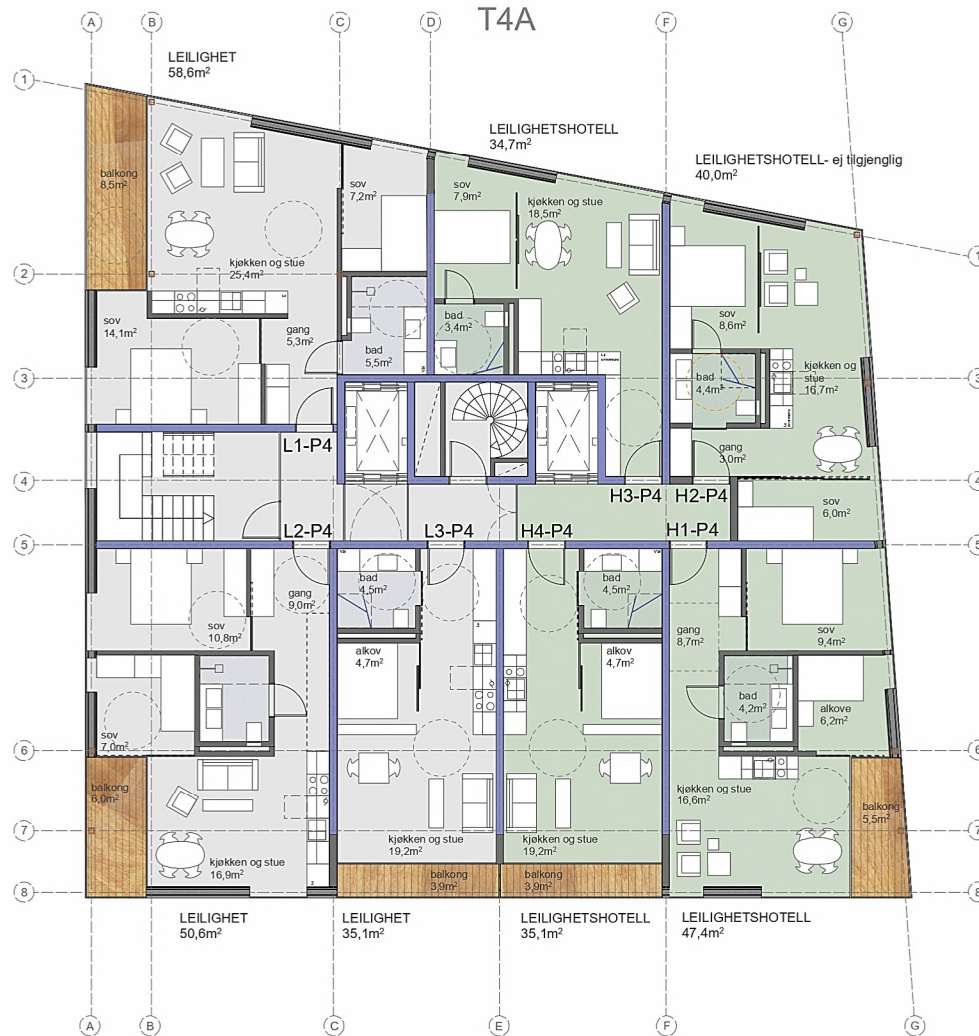
ar203-T4

T4B



PLAN 4

T4A



arkitekt:
blå arkitektur landskap as
box 7036
s12107 stockholm globen
sweden
+46 8 3003140
info@bluearchitecture.com
www.bluearchitecture.com

prosjekt:

T4
lillestrøm øst

oppdragsgiver:
taraldset eiendom as

prosjektfase:
rammetillatelse

tegningsinnhold:
Plan 4

dato:
29.01.2018

mål:
1:100(A2)

tegningsnummer:

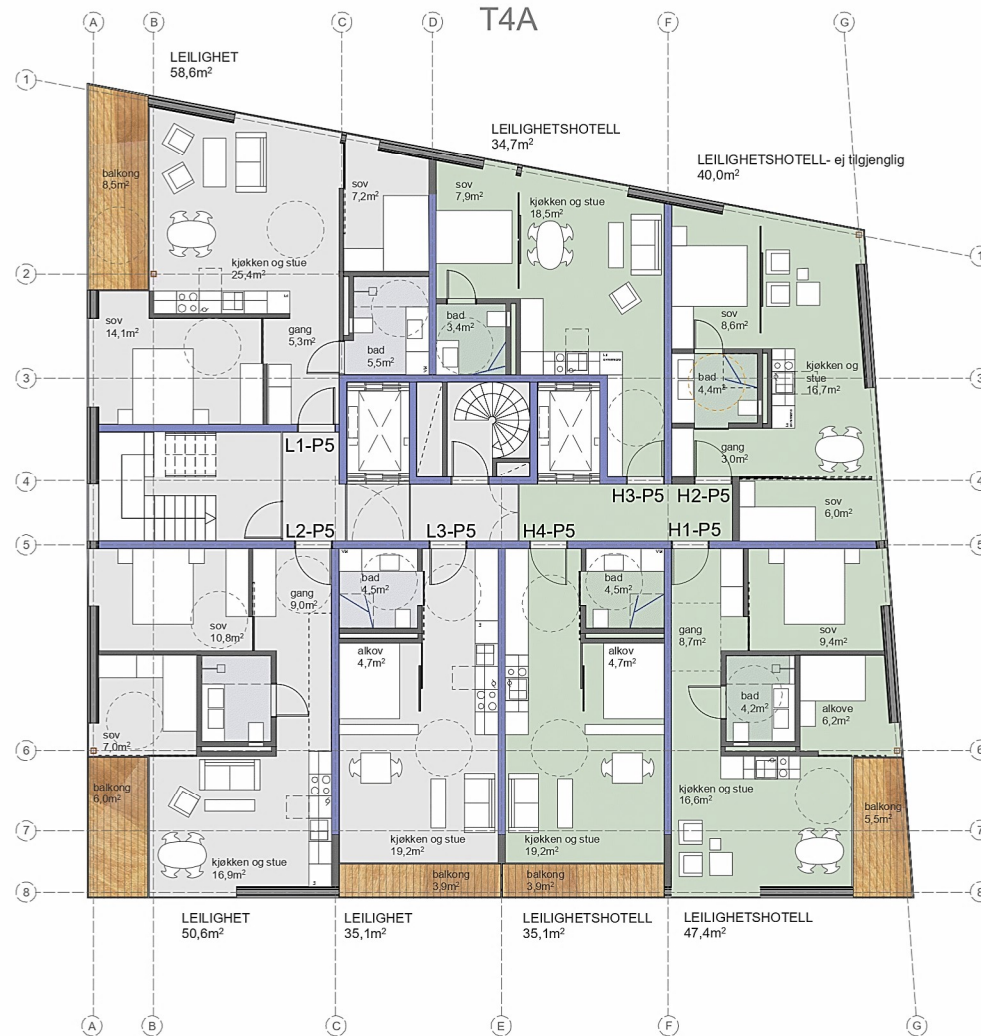
ar204-T4

T4B



PLAN 5

T4A



arkitekt:
blå arkitektur landskap ab
box 7036
s12107 stockholm globen
sweden
+46 8 3003140
info@bluearchitecture.com
www.bluearchitecture.com

prosjekt:

T4
lillestrøm øst

oppdragsgiver:
taraldset eiendom as

prosjektfase:
rammetillatelse

tegningsinnhold:
Plan 5

dato:
29.01.2018

mål:
1:100(A2)

tegningsnummer:

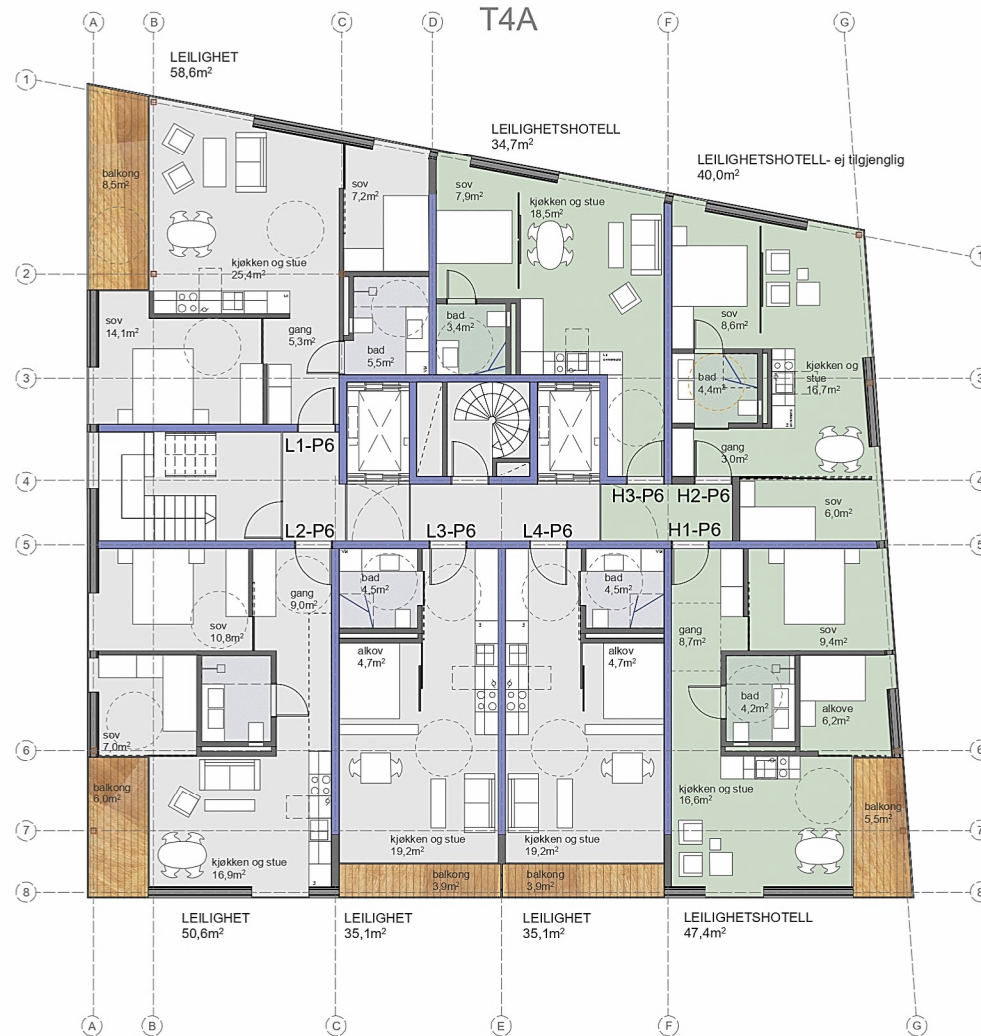
ar205-T4

T4B



PLAN 6

T4A



arkitekt:
blå arkitektur landskap as
box 7036
s12107 stockholm globen
sweden
+46 8 3003140
info@bluearchitecture.com
www.bluearchitecture.com

prosjekt:

T4
lillestrøm øst

oppdragsgiver:
taraldset eiendom as

prosjektfase:
rammetillatelse

tegningsinnhold:
Plan 6

dato:
29.01.2018

mål:
1:100(A2)

tegningsnummer:

ar206-T4

LEILIGHET 81,9m²

LEILIGHET 65,5m²

LEILIGHET 78,9m²

LEILIGHET 75,1m²

sov 11,1m²

sov 16

sov 14,5m²

sov 14,2m²

sov 12,4m²

sov 11,0m²

sov 8,2m²

sov 9,0m²

kjøkken og stue 26,2m²

kjøkken og stue 24,2m²

kjøkken og stue 28,6m²

kjøkken og stue 32,3m²

bad 6,8m²

bad 5,7m²

bad 5,7m²

bad 5,7m²

arbeid/sov 8,0m²

skapet 3,2m²

terrasse 5,9m²

terrasse 6,4m²

terrasse 8,0m²

terrasse 6,0m²

L4-P7

L3-P7

L1-P7

L2-P7

T4A

LEILIGHET 58,6m²

LEILIGHETSHOTELL 34,7m²

LEILIGHETSHOTELL- ej tilgjengelig 40,0m²

LEILIGHET 50,6m²

LEILIGHET 35,1m²

LEILIGHET 35,1m²

LEILIGHETSHOTELL 47,4m²

Room labels and areas include: **sovr** (sovere), **kjøkken og stue** (kitchen and living), **bad** (bathroom), **gang** (corridor), **alkov** (closet), **balkong** (balcony), **H1-P7**, **H2-P7**, **H3-P7**, **L1-P7**, **L2-P7**, **L3-P7**, **L4-P7**, **sovr 14,1m²**, **kjøkken og stue 25,4m²**, **sovr 7,2m²**, **sovr 7,9m²**, **kjøkken og stue 18,5m²**, **sovr 8,6m²**, **bad 3,4m²**, **bad 5,5m²**, **bad 4,4m²**, **kjøkken og stue 16,7m²**, **gang 3,0m²**, **sovr 6,0m²**, **sovr 10,8m²**, **gang 9,0m²**, **bad 4,5m²**, **alkov 4,7m²**, **sovr 7,0m²**, **balkong 8,0m²**, **kjøkken og stue 16,9m²**, **sovr 9,4m²**, **bad 4,2m²**, **alkove 6,2m²**, **kjøkken og stue 16,6m²**, **balkong 5,5m²**, **kjøkken og stue 19,2m²**, **balkong 9,9m²**, **kjøkken og stue 19,2m²**, **balkong 9,9m²**.

ar207-T4



1. etasje

LEILIGHET 165,7m²

LEILIGHET 145,5m²

sov 9,4m²

sov 20,5m²

sov 9,8m²

sov 9,8m²

sov 25,4m²

bad 7,3m²

bad 8,0m²

bad 4,0m²

badstue 3,6m²

badstue 2,9m²

bad 4,1m²

stue 10,5m²

stue 10,5m²

stue 43,4m²

bad 3,3m²

bad 3,7m²

kjøkken 23,6m²

kjøkken 20,6m²

terrasse 7,1m²

terrasse 31,2m²

L1-P8 L2-P8

T4A

LEILIGHET 58,6m²

LEILIGHETSHOTELL 34,7m²

LEILIGHETSHOTELL- ej tilgjengelig 40,0m²

LEILIGHET 50,6m²

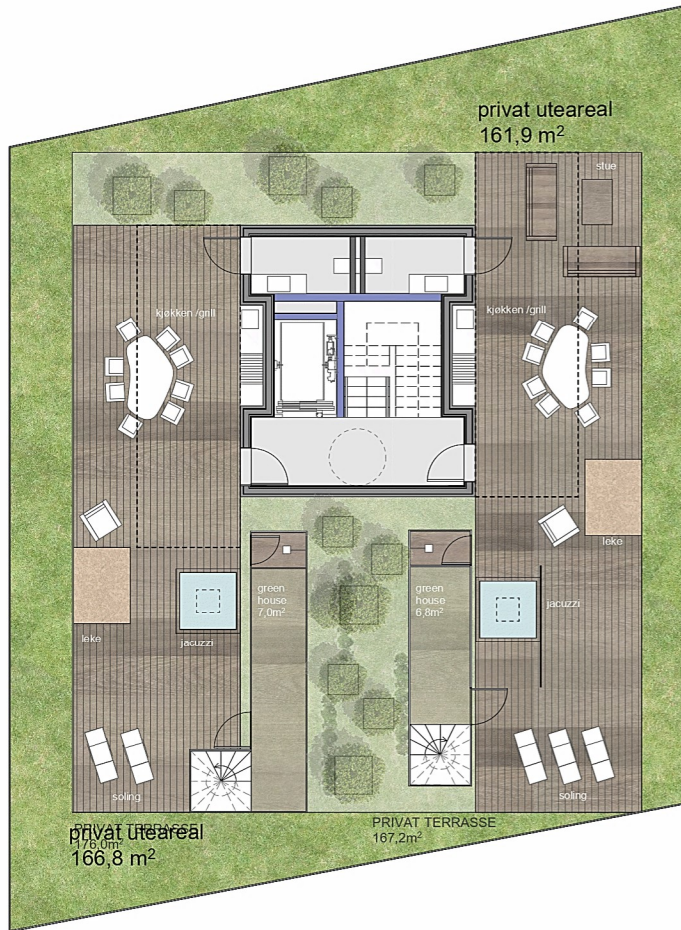
LEILIGHET 35,1m²

LEILIGHET 35,1m²

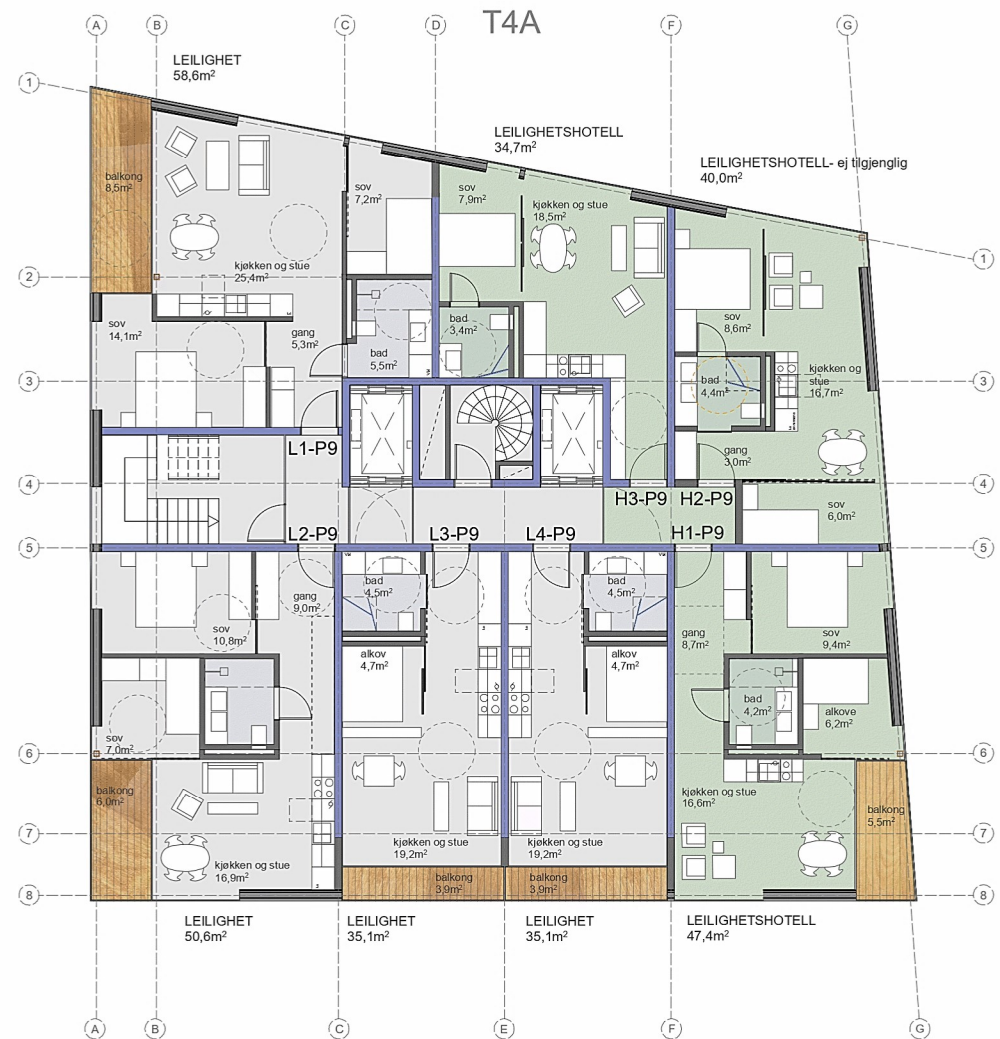
LEILIGHETSHOTELL 47,4m²

ar208-T4

T4B



PLAN 9 / takplan



arkitekt:
blå arkitektur landskap ab
box 7036
s12107 stockholm globen
sweden
+46 8 3003140
info@bluearchitecture.com
www.bluearchitecture.com

prosjekt:

T4
lillestrøm øst
oppdragsgiver:
taraldset eiendom as
prosjektfase:
rammetillatelse
tegningsinnhold:
Plan 9/Takplan T4B
dato:
29.01.2018
mål:
1:100(A2)
tegningsnummer:

ar209-T4



prosjekt:

oppdragsgiver:
taraldset eiendom as

prosjektfase:
rammetillatelse

tegningsinnhold:
Plan 10

dato:
29.01.2018

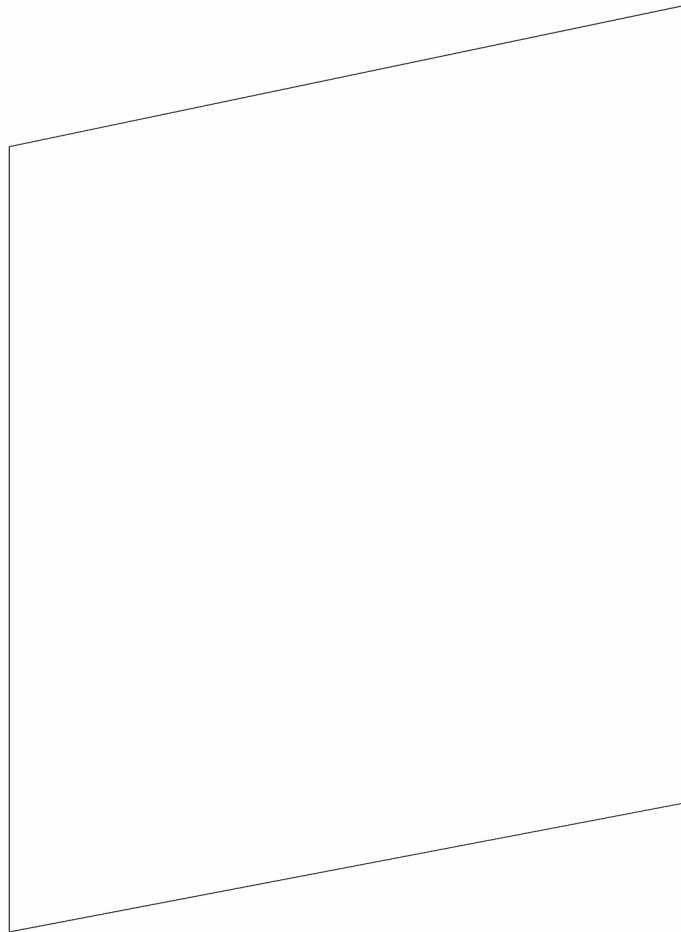
mål:
1:100(A2)

tegningsnummer:

ar210-T4

PLAN 10

T4B



arkitekt:
blå arkitektur landskap ab
box 7036
s12107 stockholm globen
sweden
+46 8 3003140
info@bluearchitecture.com
www.bluearchitecture.com

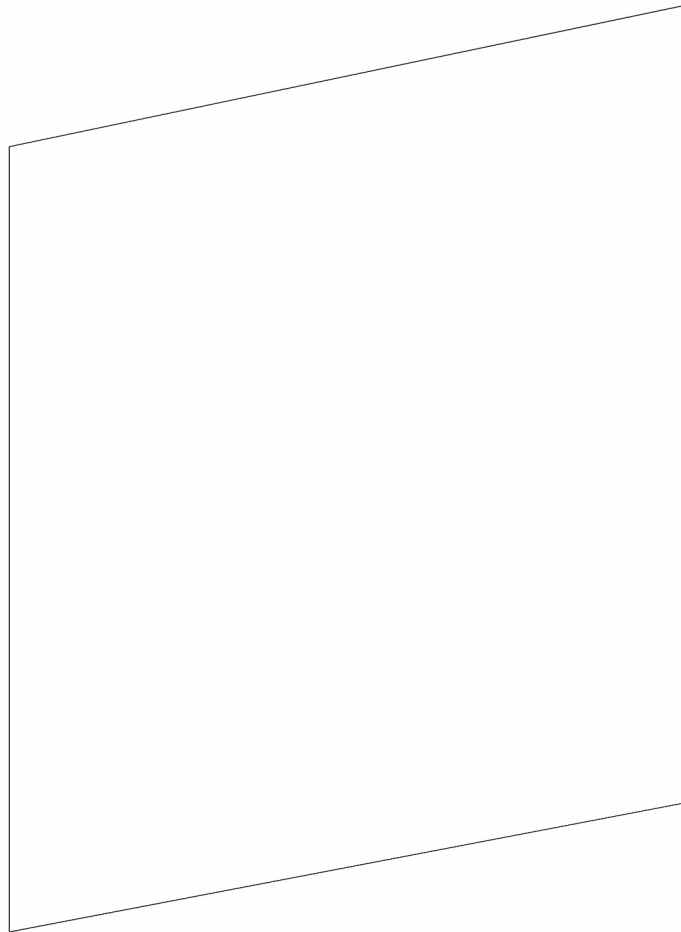
PLAN 11

prosjekt:

T4
lillestrøm øst
oppdragsgiver:
taraldset eiendom as
prosjektfase:
rammetillatelse
tegningsinnhold:
Plan 11
date:
29.01.2018
mål:
1:100(A2)
tegningsnummer:

ar211-T4

T4B



arkitekt:
blå arkitektur landskap ab
box 7036
s12107 stockholm globen
sweden
+46 8 3003140
info@bluearchitecture.com
www.bluearchitecture.com

prosjekt:

T4
lillestrøm øst
oppdragsgiver:
taraldset eiendom as
prosjektfase:
rammetillatelse
tegningsinnhold:
Plan 12
date:
29.01.2018
mål:
1:100(A2)
tegningsnummer:

ar212-T4

PLAN 12



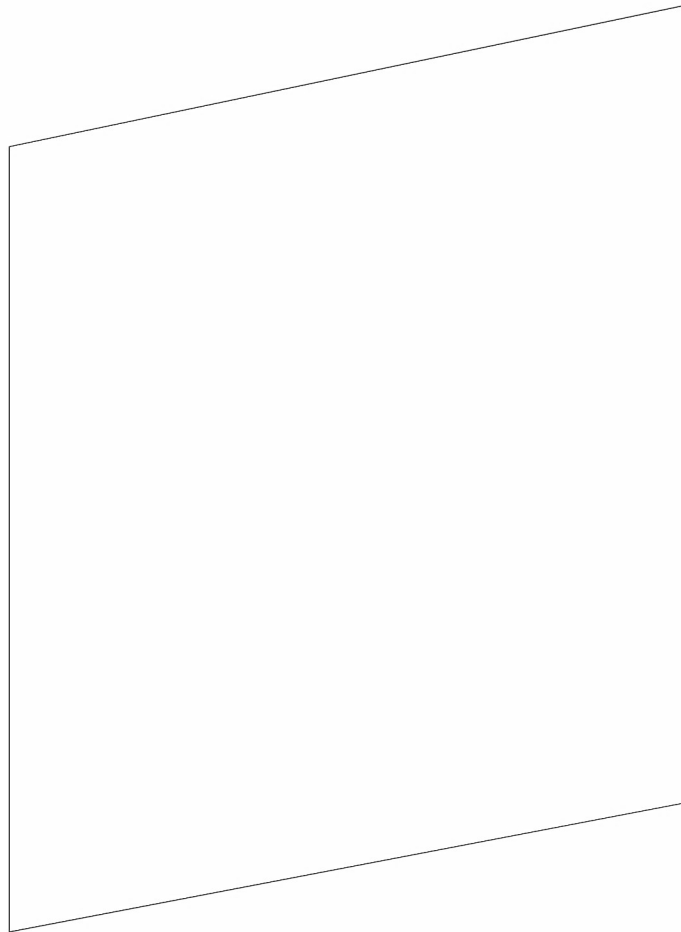
prosjekt:

T4
lillestrøm øst
oppdragsgiver:
taraldset eiendom as
prosjektfase:
rammetillatelse
tegningsinnhold:
Plan 13
dato:
29.01.2018
mål:
1:100(A2)
tegningsnummer:

ar213-T4

PLAN 13

T4B



T4A

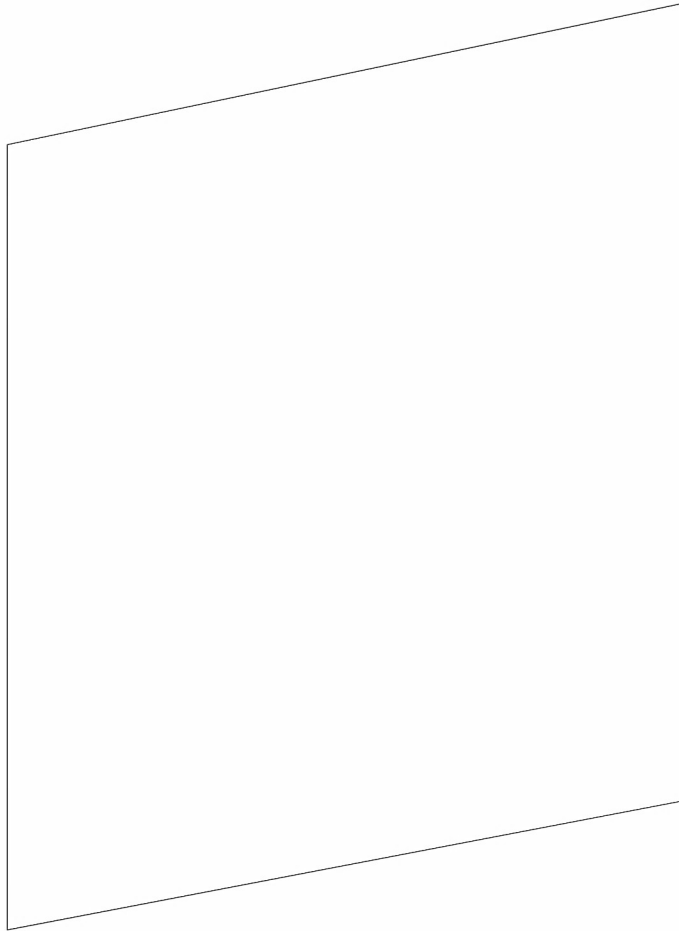


arkitekt:
blå arkitektur landskap ab
box 7036
s12107 stockholm globen
sweden
+46 8 3003140
info@bluearchitecture.com
www.bluearchitecture.com

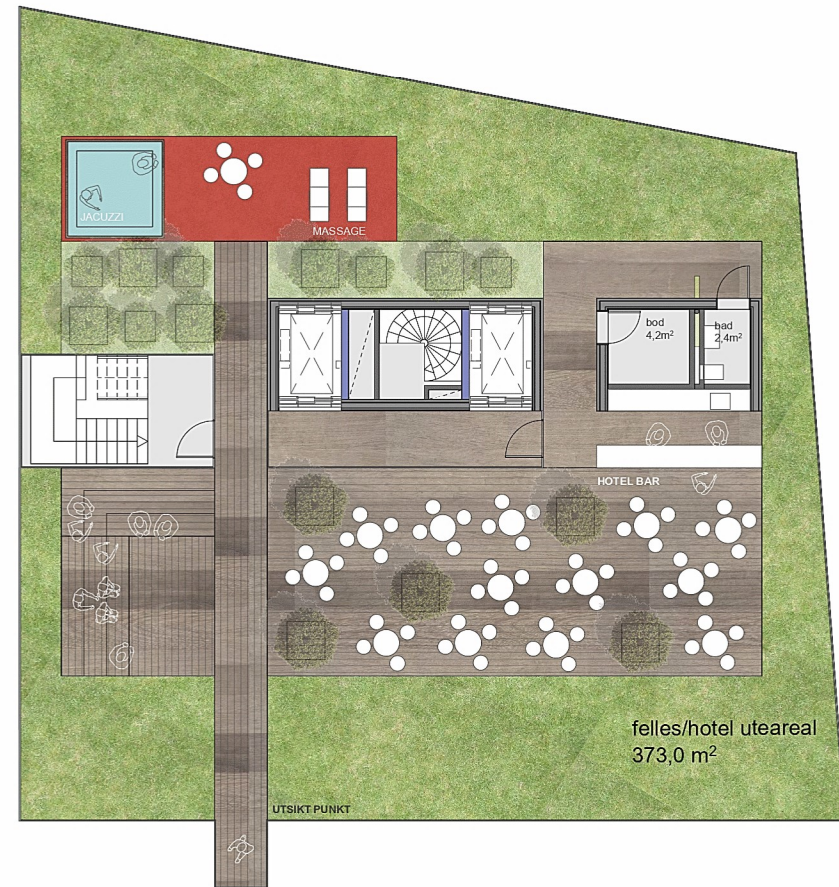
PLAN 14

prosjekt:
T4
lillestrøm øst
oppdragsgiver:
taraldset eiendom as
prosjektfase:
rammetillatelse
tegningsinnhold:
Plan 14
date:
29.01.2018
mål:
1:100(A2)
tegningsnummer:
ar214-T4

T4B



T4A



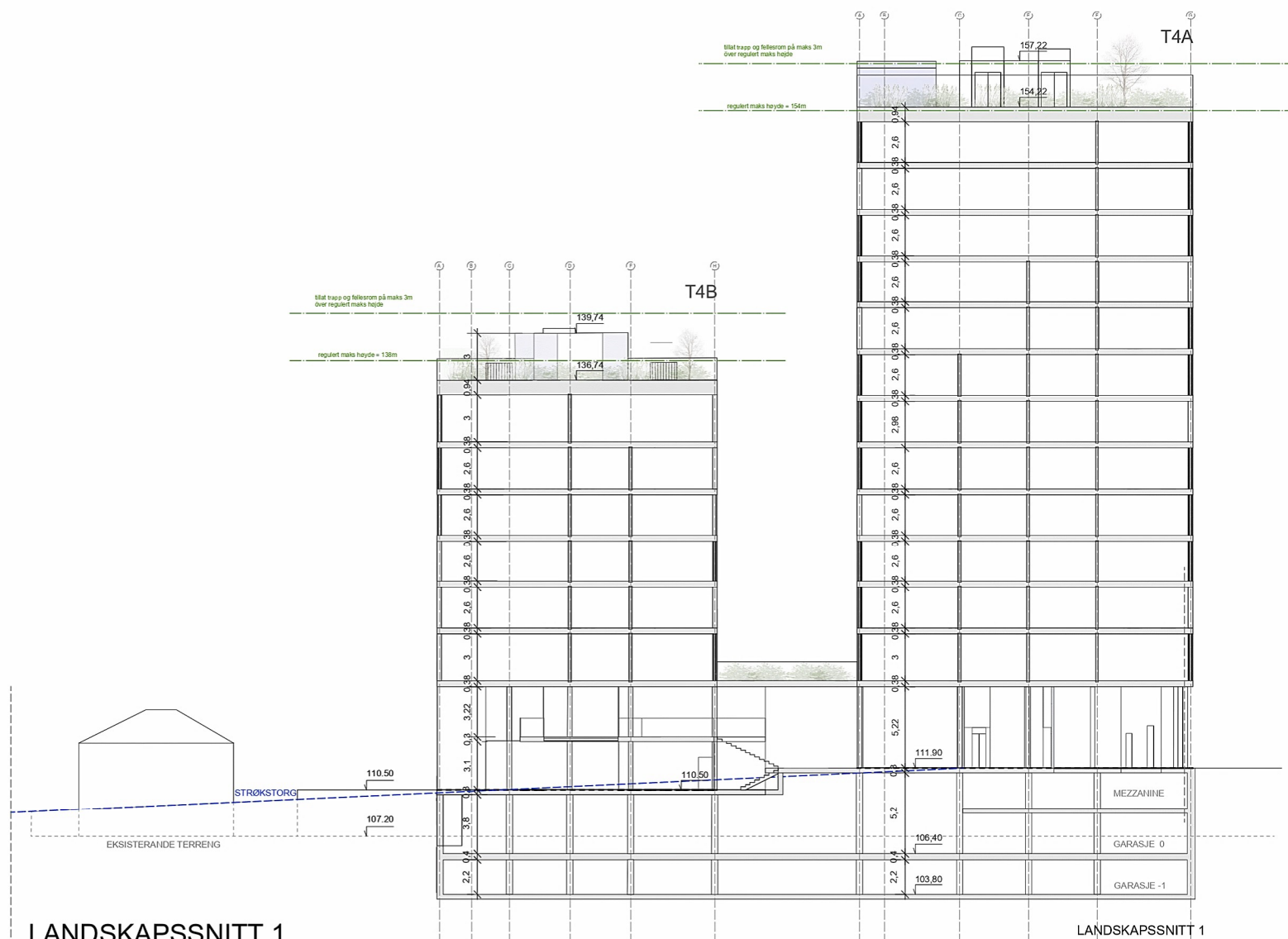
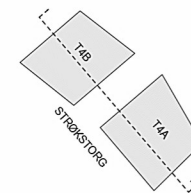
TAKTERRASSE PLAN T4A

arkitekt:
blå arkitektur landskap ab
box 7036
s12107 stockholm globen
sweden
+46 8 5003140
info@bluearchitecture.com
www.bluearchitecture.com

prosjekt:

T4
lillestrøm øst
oppdragsgiver:
taraldset eiendom as
prosjektfase:
rammetillatelse
tegningsinnhold:
Takplan T4A
date:
29.01.2018
mål:
1:100(A2)
tegningsnummer:

ar215-T4



arkitekt:
blå arkitektur landskap ab
box 7036
s12107 stockholm globen
sweden
+46 8 5003140
info@bluearchitecture.com
www.bluearchitecture.com

prosjekt:

T4
lillestrøm øst

oppdragsgiver:
toralset eiendom as

prosjektfase:

rammetillatelse

tegningsinnhold:

landskapssnitt 1

dato:

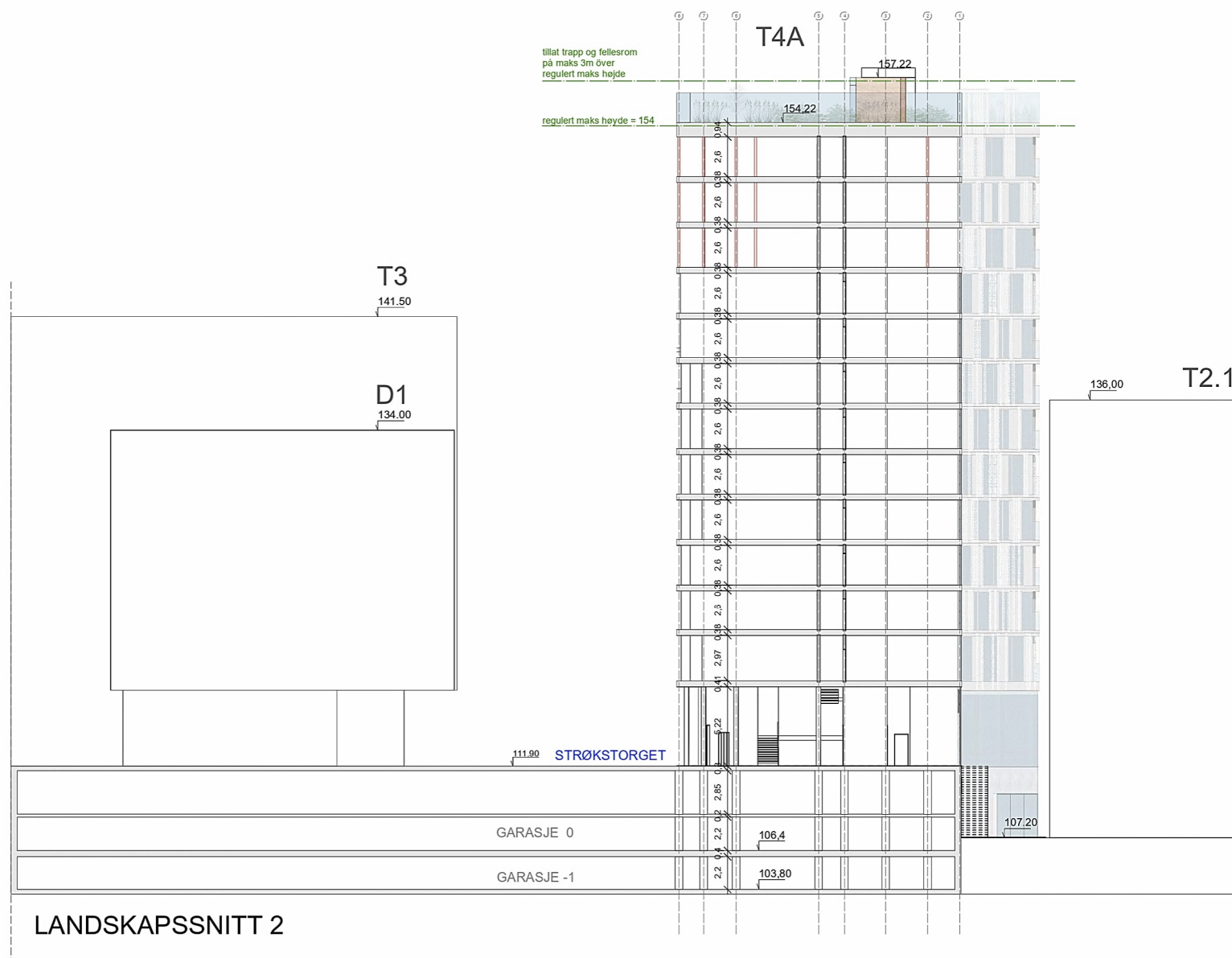
29.01.2018

mål:

1:200(A2)

tegningsnummer:

ar301-T4



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

projektphase:

rammetillatelse

tegningsinnhold:

regningsinnhold:
landskapsnitt 2

landskapsskift 2
date:

dato:
29 01 2018

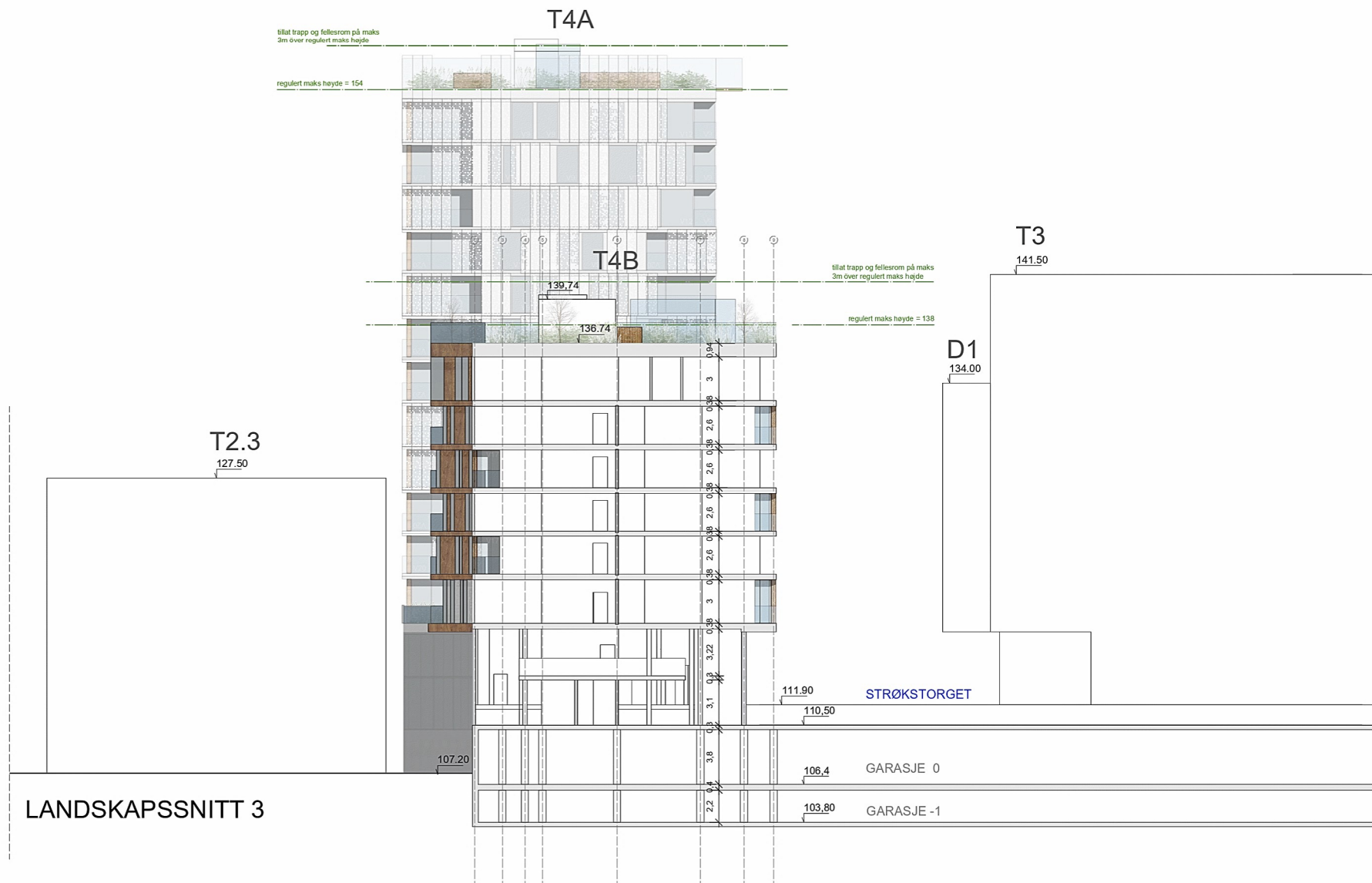
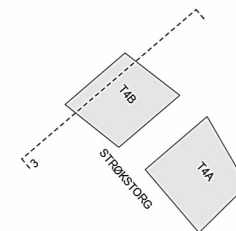
29.01.2018
= 1:

mål:
1.300(A3)

1:200(A2)

tegningsnummer:

ar302-T4



arkitekt:
blå arkitektur landskap ab
box 7036
s12107 stockholm globen
sweden
+46 8 3003140
info@bluearchitecture.com
www.bluearchitecture.com

prosjekt:

T4
lillestrøm øst

oppdragsgiver:
toralset eiendom as

prosjektfase:

rammetillatelse

tegningsinnhold:

landskapssnitt 3

date:

29.01.2018

mål:

1:200(A2)

tegningsnummer:

ar303-T4



arkitekt:
blå arkitektur landskap ab
box 7036
s12107 stockholm globen
sweden
+46 8 3003140
info@bluearchitecture.com
www.bluearchitecture.com

prosjekt:

T4
lillestrøm øst

oppdragsgiver:
taraldset eiendom as

prosjektfase:

rammetillatelse

tegningsinnhold:

fasade nord

date:

29.01.2018

mål:

1:200(A2)

tegningsnummer:

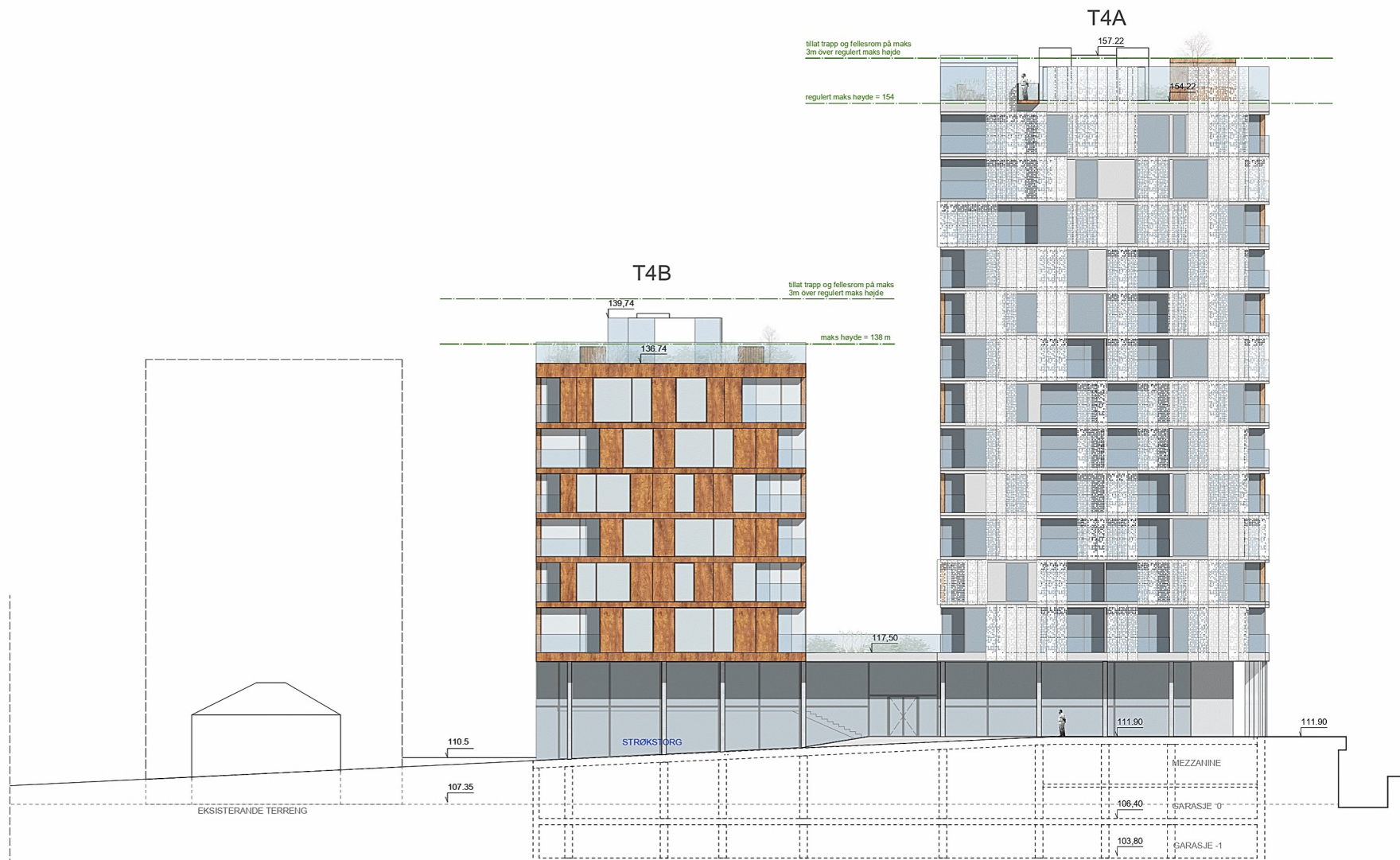
ar401-T4



arkitekt:
blå arkitektur landskap ab
box 7036
s12107 stockholm globen
sweden
+46 8 5003140
info@bluearchitecture.com
www.bluearchitecture.com

prosjekt:
T4
lillestrøm øst
oppdragsgiver:
taraldset eiendom as
prosjektfase:
rammetillatelse
tegningsinnhold:
fasade vest
dato:
29.01.2018
mål:
1:200(A2)
tegningsnummer:

ar402-T4



FASADE SYD

arkitekt:
blå arkitektur landskap ab
box 7036
s12107 stockholm globen
sweden
+46 8 3003140
info@bluearchitecture.com
www.bluearchitecture.com

prosjekt:

T4
lillestrøm øst

oppdragsgiver:
taraldset eiendom as

prosjektfase:
rammetillatelse

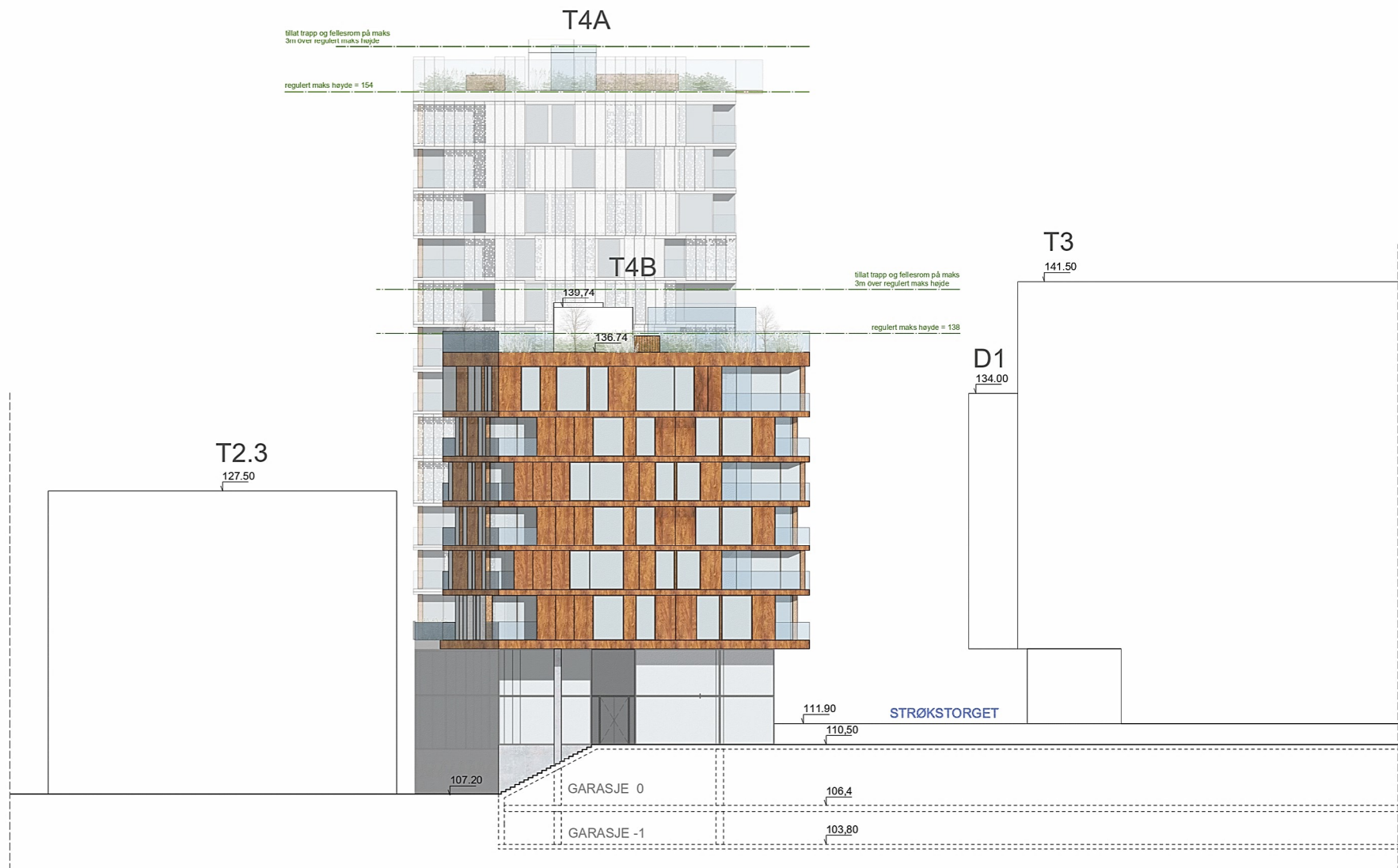
tegningsinnhold:
fasade syd

dato:
29.01.2018

mål:
1:200(A2)

tegningsnummer:

ar403-T4



FASADE ØST

arkitekt:
blå arkitektur landskap ab
box 7036
s12107 stockholm globen
sweden
+46 8 3003140
info@bluearchitecture.com
www.bluearchitecture.com

prosjekt:

T4
lillestrøm øst

oppdragsgiver:
taraldset eiendom as

prosjektfase:
rammetillatelse

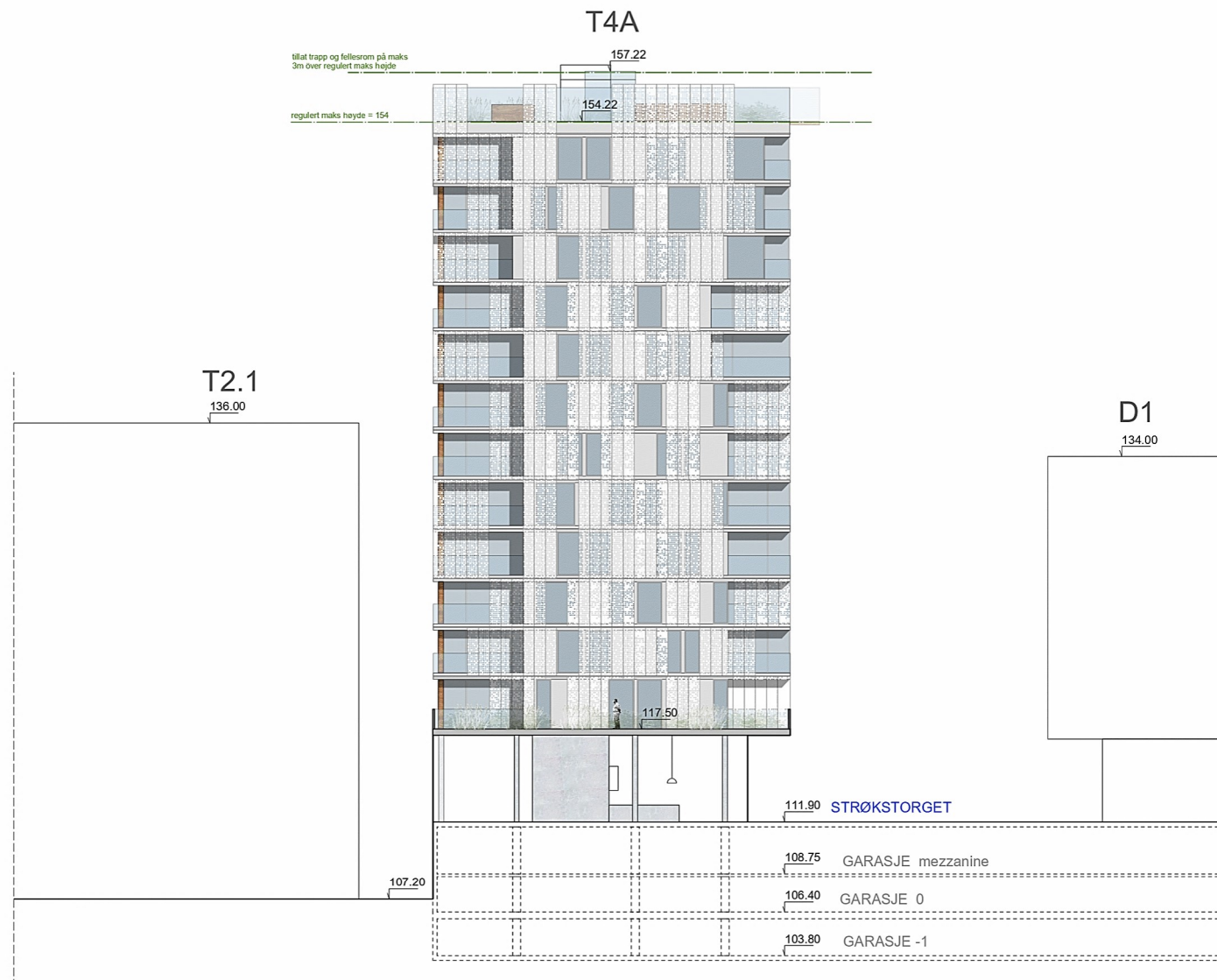
tegningsinnhold:
fasade øst

date:
29.01.2018

mål:
1:200(A2)

tegningsnummer:

ar404-T4



FASADE ØST T4A

arkitekt:
blå arkitektur landskap ab
box 7036
s12107 stockholm globen
sweden
+46 8 5003140
info@bluearchitecture.com
www.bluearchitecture.com

prosjekt:

T4
lillestrøm øst

oppdragsgiver:
taraldset eiendom as

prosjektfase:

rammetillatelse

tegningsinnhold:

fasade vest

date:

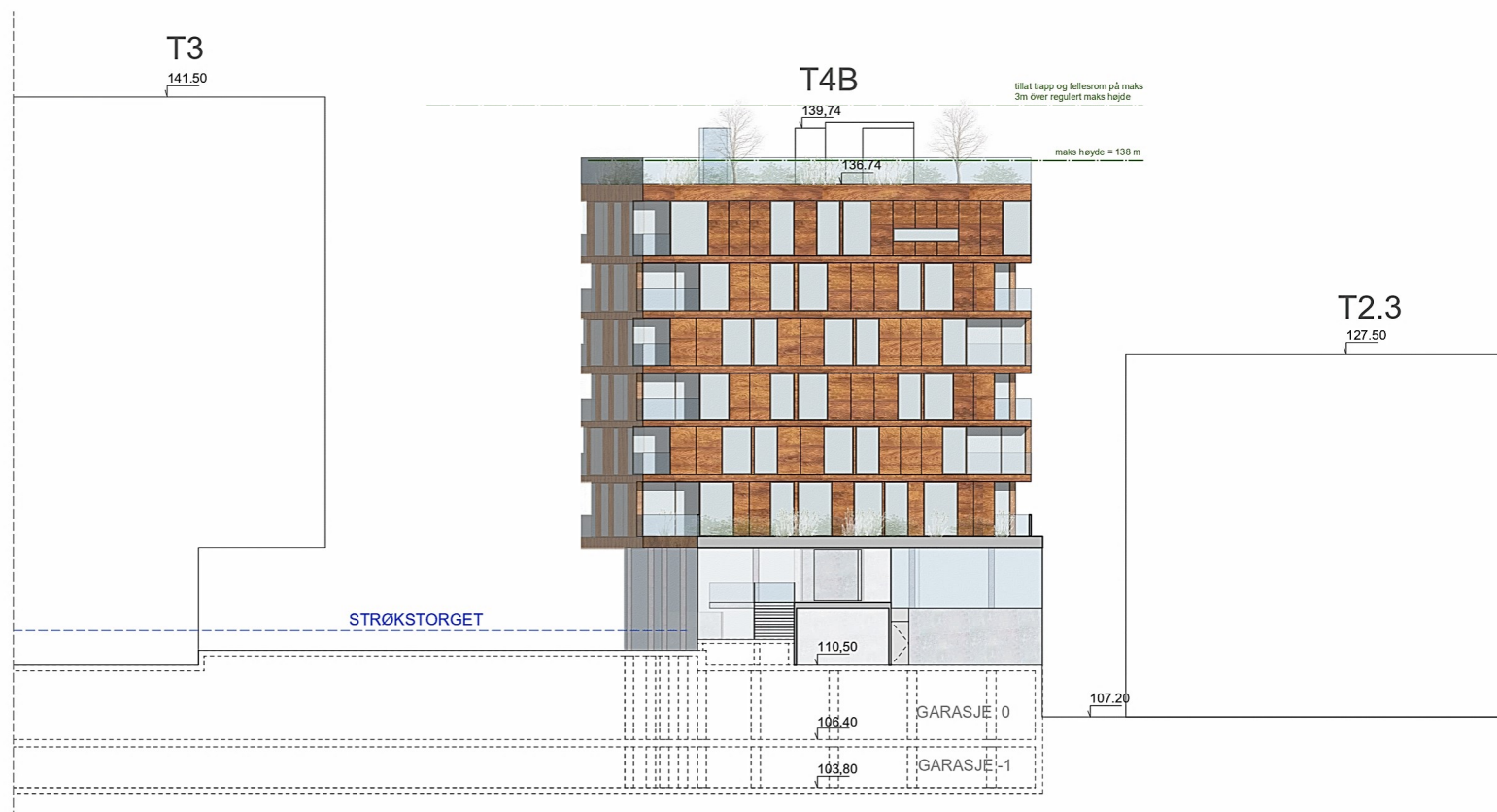
29.01.2018

mål:

1:200(A2)

tegningsnummer:

ar405-T4



FASADE VEST T4B

arkitekt:
blå arkitektur landskap ab
box 7036
s12107 stockholm globen
sweden
+46 8 5003140
info@bluearchitecture.com
www.bluearchitecture.com

prosjekt:

T4
lillestrøm øst

oppdragsgiver:
taraldset eiendom as

prosjektfase:

rammetillatelse

tegningsinnhold:

fasade vest

date:

29.01.2018

mål:

1:200(A2)

tegningsnummer:

ar402-T4

T4
tegningsliste

Rammetillatelse

inhold

Målestokk (A1/A11)

ar001

Situasjonsplan

1/500 (A3)

ar002

Utomhusplan for takterrasse

1/200 (A2)

ar301-T4

Landskapssnitt 1

1/200 (A2)

ar302-T4

Landskapssnitt 2

1/200 (A2)

ar303-T4

Landskapssnitt 3

1/200 (A2)

ar401-T4

Fasade nord

1/200 (A2)

ar402-T4

Fasade vest

1/200 (A2)

ar403-T4

Fasade syd

1/200 (A2)

ar404-T4

Fasade øst

1/200 (A2)

ar405-T4

Fasade øst T4B

1/200 (A2)

ar406-T4

Fasade vest T4A

1/200 (A2)

ar201-T4

Plan 1 - rambla

1/100 (A2)

ar202-T4

Plan 2 - mezzanine

1/100 (A2)

ar203-T4

Plan 3

1/100 (A2)

ar204-T4

Plan 4

1/100 (A2)

ar205-T4

Plan 5

1/100 (A2)

ar206-T4

Plan 6

1/100 (A2)

ar207-T4

Plan 7

1/100 (A2)

ar208-T4

Plan 8

1/100 (A2)

ar209-T4

Plan 9 /Takterrasseplan T4B

1/100 (A2)

ar210-T4

Plan 10

1/100 (A2)

ar211-T4

Plan 11

1/100 (A2)

ar212-T4

Plan 12

1/100 (A2)

ar213-T4

Plan 13

1/100 (A2)

ar214-T4

Plan 14

1/100 (A2)

ar215-T4

Takterrassee plan (T4A)

1/100 (A2)

ar201-G

Garasje KFA3.1 Plan -1

1/100 (A2)

ar202-G

Garasje KFA3.1 Plan 0

1/100 (A2)

ar203-G

Garasje KFA3.1 Plan mezzanine

1/100 (A2)



Lillestrøm kommune

Fagenhet Sentrumsformål

BLÅ ARKITEKTUR LANDSKAP AB
Postboks 7036
SE-121 07 STOCKHOLM-GLOBEN

Vår ref.:
BYGG-20/00253-40
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
29.11.2022

81/2709, Landstads gate 54 - 60 - Nordmannkvartalet, Midlertidig brukstillatelse 2, boliger i T4B 3. - 7. etasje og deler av garasjeanlegg

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 81 / 2709 / 0 / 0
Ansvarlig søker: BLÅ ARKITEKTUR LANDSKAP AB
Tiltakshaver: NORDMANNGÅRDEN AS
Tiltaket gjelder: Kombinert bolig- og næringsblokk
BRA nytt: T4 A+B: 7.474 m²
Antall nye boenheter: 20 (omfattes av denne søknaden)

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10 tredje ledd gir Lillestrøm kommune midlertidig brukstillatelse for boliger i T4B 3. - 7. etasje, atkomst fra gateplan, personheis og del av kjelleretasje med tilhørende boder og parkeringsplasser.

Vilkår for vedtaket:

1. Gjenstående arbeid må fullføres og det må søkes om ferdigattest innen **01.07.2023**.
2. Forskriftsmessig sikkerhet i bruk skal være etablert.
3. Ved innflytting i del av prosjekt skal all ferdsel for brukere og beboere, herunder spesielt barn være skjermet mot pågående byggearbeider og byggeplass.
4. Nødvendige parkeringsplasser, boder, bod/ stativ for avfall med mer skal være etablert for de boenheter som flytter inn.
5. Adkomst skal være forskriftsmessig sikret for beboere og besøkende (nødetater)

Vilkår for ferdigattest

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

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

Grunnlag for behandlingen

Følgende personheis inngår i søknaden:

Fabrikasjonsnr.: 44020121
Leverandør: Kone - Oslo - HQ
NHK Objektnr.: 120911
NiNr: 1303075329

Ansvarlig søker har opplyst at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhetsnivå for å kunne tas i bruk.

Arbeidene som gjenstår er bolig i T4B etasje 8 og 9 (takterrasse), næringsetasje 1 og 2 og T4A inklusive deler i garasjeanlegg (boder, trapperom etc, innenfor inngangsdør til T4A på etasje U1 og 0) samt næringsarealer i bygg T3 som omfattes av samme rammesak.



Gjenstående arbeid skal være utført innen 01.07.2023 og bekreftelse om at dette er utført må deretter sendes kommunen sammen med søknad om ferdigattest.

Dersom gjenstående arbeid og innsendelse av søknad om ferdigattest ikke blir utført innen fristen, skal kommunen i medhold av pbl. § 21-10 tredje ledd gi pålegg om ferdigstilling 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 inntreder 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) §§ 8-1 og 12-2 j /12-1b, jf. pbl. § 21-10.

Gjennomføringsplan versjon 13 datert 28.10.2022 legges til grunn for denne tillatelsen.

Gebyr

Det må betales gebyr i henhold til gebyrregulativ fastsatt av Lillestrøm kommunestyre. Alle gebyr tilknyttet byggesaken faktureres tiltakshaver. Ved en eventuell klage må også gebyr betales. Gebyrsatsene er tilgjengelige på kommunens hjemmesider: www.lillestrom.kommune.no

Med hilsen

Farrukh Hussain
Fagleder/Koordinator

Per Christian Tellefsen
Overarkitekt

Dokumentet er godkjent elektronisk.

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

**BORI BBL**

Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 26.08.25
Vår ref.: 5281 / 14
Meglers ref.: 02250104

Boligopplysninger

Enhet	14	Bolignr	H0602
Boligselskap	5281 Sameie T4 Lux	Etasje	6.etg
Adresse	Landstads gate 54, 2000 Lillestrøm	Oppr.ant.rom	2
Eier(e)	Alexandra Strand, Mathias Klyve Ustad	Bygningstype	Høyblokk

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Ikke sikret. Restanse pr 26.08.25: kr 0,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2025-08	2025-09	2025-10	2025-11	2025-12	2026-01
Bolig - Fordeling etter BRA	2 654	2 654	2 654	2 654	2 654	2 654
Bolig - Kabel TV/Bredbånd (fordeling kr. 180 TV og 270 bredbånd)	450	450	450	450	450	450
Bolig fordelt etter nytte	632	632	632	632	632	632
Faste kommunale avgifter	481	481	481	481	481	481
Total	4 217	4 217	4 217	4 217	4 217	4 217

Andel fellesgjeld for Enhet

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	5281 Sameie T4 Lux (orgnr. 930555312)
Antall enheter	96
Styrets e-post	sameiet4lux@borimail.no
Styreleder	Paal Clemet Wenger Hagene (98215563)
Forsikring	Protector (Polise 3428891)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	81/2709
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 0,00	Andre inntekter	kr 12,00
Formue	kr 4 590,00	Utgifter	kr 2,00

Merknader

Pliktig medlemskap for sameiet i Strøktorget syd som drifter uteområdene i Dovrekvartalet. Sameiet eier seksjon nr. 9, 16, 21, 22, 24 og 25 i garasjeanlegget. Disse seksjonene driftes og vedlikeholdes av sameiet. I tillegg eier sameiet en ideell andel av tekniske rom som de er pliktig å være med å drifte jfr. vedtektene § 1. Parkeringsplasser er organisert i Sameiet Dovrekvartalet P-hus, og er ikke endel av Sameiet T4 Lux. Seksjonseiere som har kjøpt parkeringsplass vil bli fakturert en andel av kostnader til drift og vedlikehold av Sameiet Dovrekvartalet P-huset eller Sameiet T4 Lux.

Endel seksjoner har kjøpt bruksrett til garasjeplass i Dovrekvartalet p-hus. Eierskifte av garasjeplass må meldes til forretningsfører og Dovrekvartalet Phus. Kontaktinfo til Dovrekvartalet P-hus er : E-post: odd.nyholt@taraldset.no og carl-fredrik@eiendomsgruppen.no.

Det er pliktig medlemskap for beboere T4 LUX i Strøktorget driftsforening som drifter all utenomhus sammen med de andre boligselskapene på området.

Sameiet T4Lux består av 96 seksjoner, fordelt på bolig, næring og apartment. Det er 1 næringslokale i 1. etg og 2 næringslokaler i øverste etg. Lokalene er foreløpig ikke ferdigstilt. Alle apartments leilighetene ligger i bygg B.

For mer informasjon om leie av P-plass se; <https://onepark.no/parkering/viken/lux-p-hus-lillestrom/>

Sameiet har månedlig forbruksfakturerings av energi og kaldtvann etter måler. Ved omsetning av boliger må det gis melding til om navn på selger og kjøper, samt overtakelsesdato, til support@ista.no. Henvendelser som gjelder målerverdier, forbruk og feil på måler rettes til support@ista.no. Faktura- og betalingsspørsmål rettes til felleskostnader@bori.no.

Innkalling til ordinært årsmøte 27.05.2025 for 5281 SAMEIE T4 LUX.

Møtested: LUX Tak, Landstads gate 60

Tid: kl. 18:00

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

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

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

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

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.

Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

Saksliste

Sak 1: Konstituering

Sak 2: Styrets årsrapport

Sak 3: Regnskap

Sak 4: Styrehonorar

Orienteringssak

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

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

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

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

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

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

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

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

Sak 13: Forslag til endring av vedtekter § 14 Mislighold

Sak 14: Forslag til endring av vedtekter § 15 Fravikelse

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

Sak 16: Personvalg

Sak 1: Konstituering

Konstituering av årsmøte i henhold til vedtaksforslag

Styrets forslag

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

Sak 2: Styrets årsrapport

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

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 2 265 628 (mot budsjett 3 390 755)

Utgifter: 1 896 357 (mot budsjett 1 404 400)

Resultat: 370 220 (mot budsjett 89 998)

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

Resultatet fordelt per avdeling er:

Bolig: Positivt resultat pr 31.12.2024 på kr. 129 540

Hotell: Positivt resultat pr 31.12.2024 på kr. 208 021

Garasje: Positivt resultat pr 31.12.2024 på kr. 32 659

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Styrehonorar

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

Styrehonorar ★ **Styrets innstilling**

"Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 185.000"

Orienteringssak

Denne saken er kun til orientering og skal ikke stemmes over.

Etter dialog mellom styret og forslagstiller er det kommet til enighet å trekke noen av de innkomne forslagene som er i vedlagt oversikt over innkommede saker.

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

Vedlagt ligger oversikt over innkomne forslag.

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

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

Det er kommet inn forslag om oppheving av § 18 i vedtektene med grunnlag i at denne paragrafen ble vedtatt før det første årsmøte, uten at sameierne (de første kjøperne av boligseksjonene) fikk en reell mulighet til medvirkning.

Dette svekker sameiets demokratiske styringsstruktur, og ved å fjerne § 18, vil sameiet istedet følge Eierseksjonsloven § 49, som allerede regulerer vedtektsendringer på en balansert måte. Å fjerne § 18 betyr at § 3, 4, 17 og 20 kun krever 2/3 flertall.

Dagens tekst § 18:

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

Innsenders forslag

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

Mot

Forslaget godkjennes ikke

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

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

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

reflekterer hvordan sameiet er per dags dato. Forslaget er for å sikre at vedtektene inneholder korrekt tinglysningsdato, samtidig som den oppdaterer fordelingen av bolig- og næringsseksjoner i tråd med årsmøtevedtaket 17. oktober 2024, hvor seksjon nr. 93 og 95 ble omgjort fra næring til bolig.

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

Forslagstiller foreslår å endre dagens tekst fra:

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

til:

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

Styret ser behovet for å oppdatere denne teksten, og ønsker å fremme et alternativ til forslagstillers forslag.

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

Styrets forslag til ny tekst:

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

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

Forslagstillers forslag

"Vedtektene § 1 tredje avsnitt oppdateres etter innsendt forslag"

Styrets forslag ★ **Styrets innstilling**

"Vedtektene § 1 tredje avsnitt oppdateres etter styrets forslag"

Mot

Forslaget godkjennes ikke

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

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

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

Forslagsstiller foreslår å endre teksten fra:

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

til:

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

Forslagstillers forslag

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

Mot

Forslaget godkjennes ikke

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

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

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

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

Forslagsstiller foreslår å endre teksten fra:

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

til:

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

Forslagstillers forslag

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

Mot

Forslaget godkjennes ikke

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

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

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

Dersom styret mener at denne bestemmelsen likevel skal beholdes, bes de redegjøre for:

1. Hvorfor dette må reguleres i vedtektene, når det allerede følger av gjeldene regnskapsprinsipper.
2. Hvordan denne bestemmelsen påvirker fordelingen av felleskostnader mellom boligseksjoner og næringsseksjoner.
3. Hvorfor sameiet skal ha en bestemmelse knyttet til MVA-fradrag nær sameiet selv ikke er MVA-pliktig.

Forslagstiller foreslår at følgende tekst slettes fra vedtektene:

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

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

Forslagstillers forslag

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

Mot

Forslaget godkjennes ikke

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

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

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

Forslagstiller foreslår å endre dagens tekst fra:

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

til:

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

Forslagstillers forslag

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

Mot

Forslaget godkjennes ikke

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

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

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

Forslagsstiller foreslår å endre teksten fra:

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

til:

"Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet, jf. Eierseksjonsloven § 42."

Forslagstillers forslag

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

Mot

Forslaget godkjennes ikke

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

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

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

Forslagstiller foreslår å endre dagens tekst fra:

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet

formål eller omvendt,

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

til:

"For vedtak som krever kvalifisert flertall gjelder bestemmelsene i Eierseksjonsloven § 49."

Styrets forslag til ny tekst:

Styret ønsker å fremme et alternativt forslag til det forslagstiller har kommet med, grunnet et par årsaker.

Den første årsaken er at forslagstillers forslag kun dekker punkt a) til c), ettersom dette er direkte fra eierseksjonsloven, og dekker ikke da de andre punktene. Punkt d) kommer direkte fra Eierseksjonsloven § 50 og forslagstillers forslag vil da ikke inkludere denne.

Den andre kommer av at punkt e) spesifikt for Sameiet T4 Lux sitt medlemskap i Velforeningen Strøktorget Syd, og er da ikke dekket i eierseksjonsloven.

Derav forslår styret at dagens tekst endres til:

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

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

Styrets forslag ★ **Styrets innstilling**

"Vedtektene § 11 tredje avsnitt oppdateres etter foreslått tekst

Mot

Forslaget godkjennes ikke

Sak 13: Forslag til endring av vedtekter § 14 Mislighold

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

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

Forslagsstiller foreslår å endre teksten fra:

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

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

til:

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

Forslagstillers forslag

"Forslaget godkjennes og vedtektene § 14 endres etter forslaget"

Mot

Forslaget godkjennes ikke

Sak 14: Forslag til endring av vedtekter § 15 Fravikelse

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

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

Forslagsstiller foreslår å endre teksten fra:

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

til:

"Reglene for fravikelse følger Eierseksjonslovens § 39."

Forslagstillers forslag

"Forslaget godkjennes og vedtektene § 15 endres etter forslaget"

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

første setning

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

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

Per dags dato referer vedtekten til "Punkt 16" i stedet for "§ 16".

Forslagsstiller foreslår å endre første setning i § 16 fra:

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

til:

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

Forslagstillers forslag

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

Mot

Forslaget godkjennes ikke

Sak 16: Personvalg

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

Følgende posisjoner er på valg.

Tre posisjoner som styremedlem er på valg.

To posisjoner som varamedlem er på valg.

Grunnet unngåelse av eventuell totalt skift i styrets sammensetning i fremtiden, er den ene posisjonen som styremedlem satt som ett år.

Grunnet flytting er styremedlem Ole Kristian svendsen sitt verv på valg.

Tommy Myhre og Justinas Ranonis har meldt sin interesse i sitte i styret.

Det er mulig å stille til valg direkte under årsmøtet.

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

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

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

Sameie T4 Lux

STYRETS ÅRSMELDING 2025

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

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

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

Varamedlemmer til styret:

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

Valgkomite:

:	Sameiet har ikke valgt valgkomite
---	-----------------------------------

SELSKAPSFORMASJON

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

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

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

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

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

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

STYRETS ARBEID

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

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

Det er også gjennomført:

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

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

Godkjent av styret, den 19.5.2025.

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2024

Sameie T4 Lux
Alle beløp i NOK

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

Balanse 31.12.2024

Sameie T4 Lux
Alle beløp i NOK

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

Balanse 31.12.2024

Sameie T4 Lux
Alle beløp i NOK

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

Sameie T4 Lux

Paal Clemet Wenger Hagene
Styrets leder

Fredrik Grefsrud
Styremedlem

Ole Kristian Masdal Svendsen
Styremedlem

Richard Martin Nordås
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Note 1 Felleskostnader

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

Note 2 Andre driftsinntekter

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

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

Note 3 Lønns- og personalkostnader

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

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

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 Konsulentttjenester

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

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

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

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Note 7 Energi og fyring

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

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

Note 8 Kabel-TV og telefoni

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

Note 9 Driftskostnader

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

Note 10 Andre driftskostnader

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

Note 11 Opptjent egenkapital

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

Note 12 Annen kortsiktig gjeld

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

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

Note 13 Arbeidskapital

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

Resultatregnskap 2024

Sameie T4 Lux
Alle beløp i NOK

Bolig

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

Note 1 Felleskostnader

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

Note 2 Andre driftsinntekter

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

Note 3 Lønns- og personalkostnader

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

Note 4 Konsulentttjenester

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

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

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

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

Note 7 Energi og fyring

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

Note 8 Kabel-TV og telefoni

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

Note 9 Driftskostnader

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

Note 10 Andre driftskostnader

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

Resultatregnskap 2024

Sameie T4 Lux
Alle beløp i NOK

Appartments

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

Note 1 Felleskostnader

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

Note 2 Andre driftsinntekter

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

Note 3 Lønns- og personalkostnader

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

Note 4 Konsulentttjenester

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

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

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

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

Note 7 Energi og fyring

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

Note 8 Driftskostnader

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

Note 9 Andre driftskostnader

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

Resultatregnskap 2024

Sameie T4 Lux
Alle beløp i NOK

Næring

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

Note 1 Felleskostnader

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

Note 2 Lønns- og personalkostnader

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

Note 3 Konsulentttjenester

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

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

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

Note 5 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

Note 6 Energi og fyring

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

Note 7 Driftskostnader

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

Note 8 Andre driftskostnader

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

5281 Årsoppgjørspakke 2024 med noter.pdf

Navn
Nordås, Richard Martin

Dato
2025-03-20

Identifikasjon

 Nordås, Richard Martin

Navn
Svendsen, Ole Kristian Masdal

Dato
2025-03-31

Identifikasjon

 Svendsen, Ole Kristian
Masdal

Navn
Hagene, Paal Clemet Wenger

Dato
2025-03-24

Identifikasjon

 Hagene, Paal Clemet
Wenger

Navn
Grefsrud, Fredrik

Dato
2025-03-21

Identifikasjon

 Grefsrud, Fredrik

Til årsmøtet i Sameiet T4 Lux

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 31. mars 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD



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

31.03.2025 22:05:21

Signaturmetode

Norwegian Bypass

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

Saksfremlegg til ordinært årsmøte 27. mai 2025

Forslagsstiller

A-K Holding AS v/Per Øyvind Iversen

Bakgrunn

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

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

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

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

Vurdering fra forretningsfører

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

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

Forslag til vedtektsendringer

Innledning

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

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

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

Forslag 1

Fjerning av § 18 – Oppheving av særkrav til enstemmighet

Dagens tekst

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

Forslag til endret tekst

Bestemmelsen slettes fra vedtektene.

Begrunnelse

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

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

Forslag 2

Endring av § 1 – Tinglysningsdato for seksjonering

Dagens tekst

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

Forslag til endret tekst

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

Begrunnelse

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

Forslag 3

Endring av § 2.2 – Skilting og reklame for næringsseksjoner

Dagens tekst

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

Forslag til endret tekst

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

Begrunnelse

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

Forslag 4

Endring av § 2.2 – Apartments og retten til fellesarealer

Dagens tekst

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

Forslag til endret tekst

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

Begrunnelse

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

Forslag 5

§ 3 - Fjerning av bestemmelsen om økonomisk adskillelse og momsfradrag

Dagens tekst

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

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

Forslag til endret tekst

Bestemmelsen slettes fra vedtektene.

Begrunnelse

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

Dersom styret mener at denne bestemmelsen likevel skal beholdes, bes de redegjøre for

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

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

Forslag 6

Endring av § 3.3 – Rettferdig fordeling av felleskostnader

Dagens tekst

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

Forslag til endret tekst

Bestemmelsen slettes fra vedtektene.

Begrunnelse

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

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

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

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

Forslag 7

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

Dagens tekst

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

Forslag til endret tekst

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

Begrunnelse

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

Forslag 8

Endring av § 6 – Klargjøring av korttidsutleie

Dagens tekst

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

Forslag til endret tekst

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

Begrunnelse

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

Forslag 9

Justering av styresammensetning og næringsseksjonenes rolle (§ 7)

Dagens tekst

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

Forslag til endret tekst

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

Begrunnelse

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

Forslag 10

Endring av § 9 – Ekstraordinært årsmøte

Dagens tekst

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

Forslag til endret tekst

«Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet, jf. Eierseksjonsloven § 42.»

Begrunnelse

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

Forslag 11

Endring av § 11 – Vedtak som krever kvalifisert flertall

Dagens tekst

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

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

Forslag til endret tekst

«For vedtak som krever kvalifisert flertall gjelder bestemmelsene i Eierseksjonsloven § 49.»

Begrunnelse

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

Forslag 12

Endring av § 14 – Mislighold

Dagens tekst

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

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

Forslag til endret tekst

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

Begrunnelse

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

Forslag 13

Endring av § 15 – Fravikelse

Dagens tekst

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

Forslag til endret tekst

«Reglene for fravikelse følger Eierseksjonsloven § 39.»

Begrunnelse

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

Forslag 14

Redaksjonell korrigering i § 16

Dagens tekst

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

Forslag til endret tekst

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

Begrunnelse

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

VEDTEKTER FOR SAMEIET T4 LUX

§ 1

Navn, forretningskontor og formål

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

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

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

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

Sameiebrøkene er fastsatt ut ifra bruksarealene i seksjonenes hoveddel.

Sameiets formål skal være drift og forvaltning av Eiendommen til sameierens 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 Strøktorget Syd (heretter kalt Velforeningen) som har til formål å sørge for et enhetlig uttrykk i Dovrekvartalet og Strøktorget, 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 uødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene. Innenfor de rammene som fremgår av denne paragrafen, kan årsmøtet fastsette ordensregler for seksjonseierens 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 skille 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	FORKORTEELSE/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 «**Strøktorget Syd**» og eies forholdsmessig i fellesskap av Lillestrøm Øst Enhetene.

Driften av Dovrekvartalet og Strøktorget SYD er organisert gjennom Velforeningen Strøktorget 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 Strøktorget.

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 Strøktorget 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 Strøktorget 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 seksjonseierens felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier etter sin sameiebrøk. Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene etter sameiebrøk 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 besluttet 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 Strøktorget, og Sameiets andel av felleskostnader til Velforeningen vil variere uten at seksjonseierne kan motsette seg dette. Ved behov kan Sameiet kreve ekstra innbetalinger for å dekke kostnader påløpt i Velforeningen, på tilsvarende måte som for øvrige felleskostnader i Sameiet.

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

§ 4

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

§ 5

Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

§6

Registrering av seksjonseiere og leietakere, utleie og erverv av seksjoner

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

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

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

§ 7

Styret

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

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

§ 8

Styrets kompetanse

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

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

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

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

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

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

§ 9

Årsmøtet

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

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

§ 10

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

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

§ 11

Møteledelse og avstemning

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

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter, salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i Sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- c) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt, dog gjelder dette ikke de eierseksjoner som førstegang-seksjoneres til næringsformål for bruk som leilighetshotell (appartement) og for usolgte boligseksjoner som utbygger velger å reseksjonere til næring,
- d) tiltak som har sammenheng med seksjonseierne 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 sjanse 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 persiener, 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 Strøktorget/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 27.05.2025

Sted: LUX Tak, Landstads gate 60

70 av 96 mulige stemmegivere var representert.

14 deltok fysisk, 56 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

Konstituering av årsmøte i henhold til vedtaksforslag

Styrets forslag - Vedtatt med 70 stemmer

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

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 70

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets årsmelding er vedlagt til årsmøteforsamlingens gjennomgang.

Sameiets vedtekter er og vedlagt til referanse.

Styrets forslag - Vedtatt med 70 stemmer

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 70

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 2 265 628 (mot budsjett 3 390 755)

Utgifter: 1 896 357 (mot budsjett 1 404 400)

Resultat: 370 220 (mot budsjett 89 998)

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

Resultatet fordelt per avdeling er:

Bolig: Positivt resultat pr 31.12.2024 på kr. 129 540

Hotell: Positivt resultat pr 31.12.2024 på kr. 208 021

Garasje: Positivt resultat pr 31.12.2024 på kr. 32 659

Styrets forslag - Vedtatt med 70 stemmer

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 70

Sak 4: Styrehonorar

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

Styrehonorar - Vedtatt med 67 stemmer

"Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 185.000"

Mot: 2 stemmer

Totalt antall stemmer: 69

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Orienteringssak

Denne saken er kun til orientering og skal ikke stemmes over.

Etter dialog mellom styret og forslagstiller er det kommet til enighet å trekke noen av de innkomne forslagene som er i vedlagt oversikt over innkommede saker.

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

Vedlagt ligger oversikt over innkomne forslag.

Sak 5: Forslag til oppheving av § 18 Endringer av vedtektene - Oppheving av særkrav til enstemmighet - Forslag ikke vedtatt **Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller.**

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

Det er kommet inn forslag om oppheving av § 18 i vedtektene med grunnlag i at denne paragrafen ble vedtatt før det første årsmøte, uten at sameierne (de første kjøperne av boligseksjonene) fikk en reell mulighet til medvirkning.

Dette svekker sameiets demokratiske styringsstruktur, og ved å fjerne § 18, vil sameiet istedet følge Eierseksjonsloven § 49, som allerede regulerer vedtektsendringer på en balansert måte. Å fjerne § 18 betyr at § 3, 4, 17 og 20 kun krever 2/3 flertall.

Dagens tekst § 18:

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

Mot - 56 stemmer

Forslaget godkjennes ikke

Innsenders forslag - 14 stemmer

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

Totalt antall stemmer: 70

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

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

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

omgjort fra næring til bolig.

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

Forslagstiller foreslår å endre dagens tekst fra:

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

til:

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

Styret ser behovet for å oppdatere denne teksten, og ønsker å fremme et alternativ til forslagstillers forslag.

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

Styrets forslag til ny tekst:

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

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

Styrets forslag - Vedtatt med 69 stemmer

"Vedtektene § 1 tredje avsnitt oppdateres etter styrets forslag"

Forslagstillers forslag - 1 stemme

"Vedtektene § 1 tredje avsnitt oppdateres etter innsendt forslag"

Mot: 0 stemmer

Forslaget godkjennes ikke

Totalt antall stemmer: 70

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

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller.

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

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

Forslagsstiller foreslår å endre teksten fra:

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

til:

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

Mot - 56 stemmer

Forslaget godkjennes ikke

Forslagstillers forslag - 13 stemmer

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

Totalt antall stemmer: 69

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

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

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller.

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

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

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

Forslagsstiller foreslår å endre teksten fra:

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

til:

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

Mot - 68 stemmer

Forslaget godkjennes ikke

Forslagstillers forslag - 2 stemmer

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

Totalt antall stemmer: 70

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

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller.

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

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

Dersom styret mener at denne bestemmelsen likevel skal beholdes, bes de redegjøre for:

1. Hvorfor dette må reguleres i vedtektene, når det allerede følger av gjeldene regnskapsprinsipper.
2. Hvordan denne bestemmelsen påvirker fordelingen av felleskostnader mellom boligseksjoner og næringsseksjoner.
3. Hvorfor sameiet skal ha en bestemmelse knyttet til MVA-fradrag nær sameiet selv ikke er MVA-pliktig.

Forslagstiller foreslår at følgende tekst slettes fra vedtektene:

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

Forslagstillers forslag - 9 stemmer

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

Mot: 60 stemmer

Forslaget godkjennes ikke

Totalt antall stemmer: 69

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 10: Forslag om endring av vedtekter § 4 Seksjonseierens

vedlikeholdsplikt, andre avsnitt

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

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

Forslagstiller foreslår å endre dagens tekst fra:

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

til:

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

Forslagstillers forslag - Vedtatt med 70 stemmer

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

Mot: 0 stemmer

Forslaget godkjennes ikke

Totalt antall stemmer: 70

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

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

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

Forslagsstiller foreslår å endre teksten fra:

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

til:

"Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet, jf. Eierseksjonsloven § 42."

Forslagstillers forslag - Vedtatt med 70 stemmer

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

Mot: 0 stemmer

Forslaget godkjennes ikke

Totalt antall stemmer: 70

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

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

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

Forslagstiller foreslår å endre dagens tekst fra:

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

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

til:

"For vedtak som krever kvalifisert flertall gjelder bestemmelsene i Eierseksjonsloven § 49."

Styrets forslag til ny tekst:

Styret ønsker å fremme et alternativt forslag til det forslagstillers har kommet med, grunnet et par årsaker.

Den første årsaken er at forslagstillers forslag kun dekker punkt a) til c), ettersom dette er direkte fra eierseksjonsloven, og dekker ikke da de andre punktene. Punkt d) kommer direkte fra Eierseksjonsloven § 50 og forslagstillers forslag vil da ikke inkludere denne.

Den andre kommer av at punkt e) spesifikt for Sameiet T4 Lux sitt medlemskap i Velforeningen Strøktorget Syd, og er da ikke dekket i eierseksjonsloven.

Derav forslår styret at dagens tekst endres til:

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

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

Styrets forslag - Vedtatt med 70 stemmer

"Vedtektene § 11 tredje avsnitt oppdateres etter foreslått tekst

Mot: 0 stemmer

Forslaget godkjennes ikke

Totalt antall stemmer: 70

Sak 13: Forslag til endring av vedtekter § 14 Mislighold

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

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

Forslagsstiller foreslår å endre teksten fra:

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

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

til:

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

Forslagstillers forslag - Vedtatt med 70 stemmer

"Forslaget godkjennes og vedtektene § 14 endres etter forslaget"

Mot: 0 stemmer

Forslaget godkjennes ikke

Totalt antall stemmer: 70

Sak 14: Forslag til endring av vedtekter § 15 Fravikelse

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

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

Forslagsstiller foreslår å endre teksten fra:

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

til:

"Reglene for fravikelse følger Eierseksjonslovens § 39."

Forslagstillers forslag - Vedtatt med 70 stemmer

"Forslaget godkjennes og vedtektene § 15 endres etter forslaget"

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 70

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

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

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

Forslagsstiller foreslår å endre første setning i § 16 fra:

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

til:

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

Forslagstillers forslag - Vedtatt med 70 stemmer

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

Mot: 0 stemmer

Forslaget godkjennes ikke

Totalt antall stemmer: 70

Sak 16: Personvalg

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

Følgende posisjoner er på valg.

Tre posisjoner som styremedlem er på valg.

To posisjoner som varamedlem er på valg.

Grunnet unngåelse av eventuell totalt skift i styrets sammensetning i fremtiden, er den ene posisjonen som styremedlem satt som ett år.

Grunnet flytting er styremedlem Ole Kristian svendsen sitt verv på valg.

Tommy Myhre og Justinas Ranonis har meldt sin interesse i sitte i styret.

Det er mulig å stille til valg direkte under årsmøtet.

Styreleder (2 år)

Paal Clemet Wenger Hagene (Valgt tidligere)

Styremedlem (2 år) (2 posisjoner)

Justinas Ranonis 1. valg

Fredrik Grefsrud 2. valg

Totalt antall stemmer: 69

Styremedlem (1 år) (2 posisjoner)

Daniel Almankaas Guerreiro 1. valg

Tommy Myhre 2. valg

Totalt antall stemmer: 69

Varamedlem (1 år) (2 posisjoner)

Emma Kolloen Lundberg 1. valg

Per Berg Olsen 2. valg

Totalt antall stemmer: 69

Ordinært årsmøte 27.05.2025 protokoll.pdf

Navn

Brekke, Sølve A Munk

Dato

2025-05-27

Navn

Hagene, Paal Clemet Wenger

Dato

2025-05-27

Identifikasjon

 bankID™ Brekke, Sølve A Munk

Identifikasjon

 bankID™ Hagene, Paal Clemet
Wenger

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 seksjonseierens 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 seksjoneringsplan tinglyst den 23. november 2022. Senere resekjonering kan ha endret denne sammensetningen. Vedtektene vil bli oppdatert i sin helhet på dette punkt når resekjoneringer 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 sameierens 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 Strøktorget Syd (heretter kalt Velforeningen) som har til formål å sørge for et enhetlig uttrykk i Dovrekvartalet og Strøktorget, 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 seksjonseierens 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 skille 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	FORKORTEELSE/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 «**Strøktorget Syd**» og eies forholdsmessig i fellesskap av Lillestrøm Øst Enhetene.

Driften av Dovrekvartalet og Strøktorget SYD er organisert gjennom Velforeningen Strøktorget 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 Strøktorget.

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 Strøktorget 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 Dovrekvarialet og Strøktorget 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 seksjonseierne felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier etter sin sameiebrøk. Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene etter sameiebrøk 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 besluttet 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 Strøktorget, 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 bruksenheter 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 bruksenheter 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 forretningsførere 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 førstkommande 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 persiener, 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 Strøktorget/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 besluttet 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 forretningsfører 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.

* * *

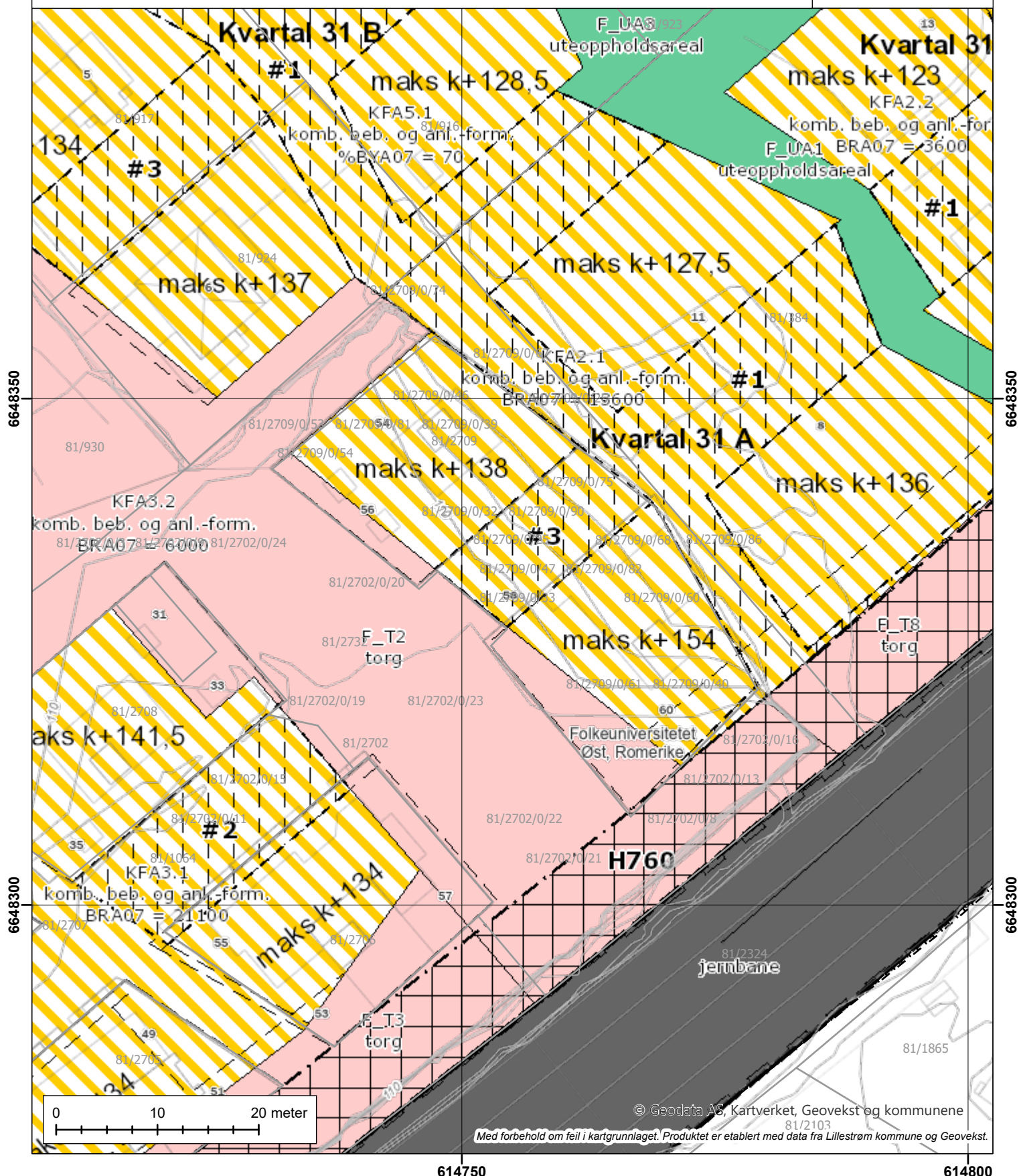


Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 26.08.2025
*Tegnforklaringen viser et
utvalg av linjer/formål.*

Tegnforklaring:

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



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 Strøktorget 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.
<i>Gater, torg og parker</i>	
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)
<i>Vann og avløp og overvannshåndtering</i>	
Overordnet overvannsplan	Helhetlig, overordnet overvannsplan som utarbeides for hele planområdet eller et delområde. Planen skal vise prinsipielle løsninger for lokal overvannsdistribusjon.
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
- Strøktorget 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 tømme punkt 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 insekter, 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 m² pr leilighet til innvendig fellesareal som festlokale, aktivitetsrom, gjesterom eller lignende. Arealene skal inngå i en

* Se referanseliste, side 18

helhetlig 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 m² 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 m² 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.

Strøkparker, 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 dokumenteres 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 Byromsprogrammet 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 m² BRA eller større. Av disse kan maksimalt 20 % bygges med utleieenhet på maks 20 m² BRA. Maksimum 35 % av leilighetene kan være på mellom 25 og 50 m² BRA. Av disse kan maksimum 15 % være mellom 25 og 35 m² 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 tilgjengelige.

3.9 Støy

* Se referanseliste, side 18

Ved ny utbygging skal støyforhold tilfredsstillende 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 forurskningsloven kap 5.

Felt regulert til park eller uteoppholdsareal skal tilfredsstillende 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 tilfredsstillende 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 ANLEGGFORMÅL § 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 Strøktorget 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 kjørbær 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 Strøktorget Landstads gates (f_T2) stigning med innganger rettet mot denne. Virksomhet i første etasje skal ha gangadkomst rettet mot Strøktorget 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 Strøktorget 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 tiliggende 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

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 m²

Utnyttelsesgrad BRA = 8000 m²

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 m²

Utnyttelsesgrad BRA = 17200 m²

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 m²

Maksimum gesimshøyde er vist på plankartet.

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 tiliggende 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 m²

Felles uteoppholdsareal for boliger som skal inngå som en del av det åpne bevegelsesmønsteret 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 m²

Felles uteoppholdsareal for boliger som skal inngå som en del av det åpne bevegelsesmønsteret 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.

ØVRIGE FELT

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 m²

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.

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 m²

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 m²

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 m²

Utnyttelsesgrad BYA = 70%

Maksimum gesimshøyde er vist på plankartet.

4.1.11 Felt: f-UA3 (Kvartal 31B)

Formål: uteoppholdsareal

Areal: 557 m²

Felles uteoppholdsareal for boliger som skal inngå som en del av det åpne bevegelsesmønstrer 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"

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 m²

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 byromsprogrammet 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 ANLEGGFORMÅL

4.3.1 Fellesbestemmelser eksisterende kvartal

Før hovedombygging på mer enn 300 m² 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 %. Formålgrense er lik byggegrense.

* Se referanseliste, side 18

Maks byggehøyde er satt til kote 122.

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 (Strøktorget Landstads gate og Utsiktsplattformen) skal planlegges, opparbeides og brukes som strøktorg 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 (Strøktorget 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 m²

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 spormidtpunkt 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	Eiendommene gnr 81, bnr 523/573 m.m.
353/03	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-PAN 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 bestemmelsen 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 (Strøktorget Landstads gate) første trinn		x	x	x	x	x	x	x
4.4.4	o_T1, f_T2 (Strøktorget 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	
4.1.1 0	f_UA2 Uteoppholdsareal				x				
4.1.1 1	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



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, jmfør § 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

Referansliste

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

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

Revisjon

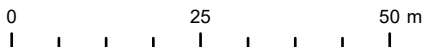
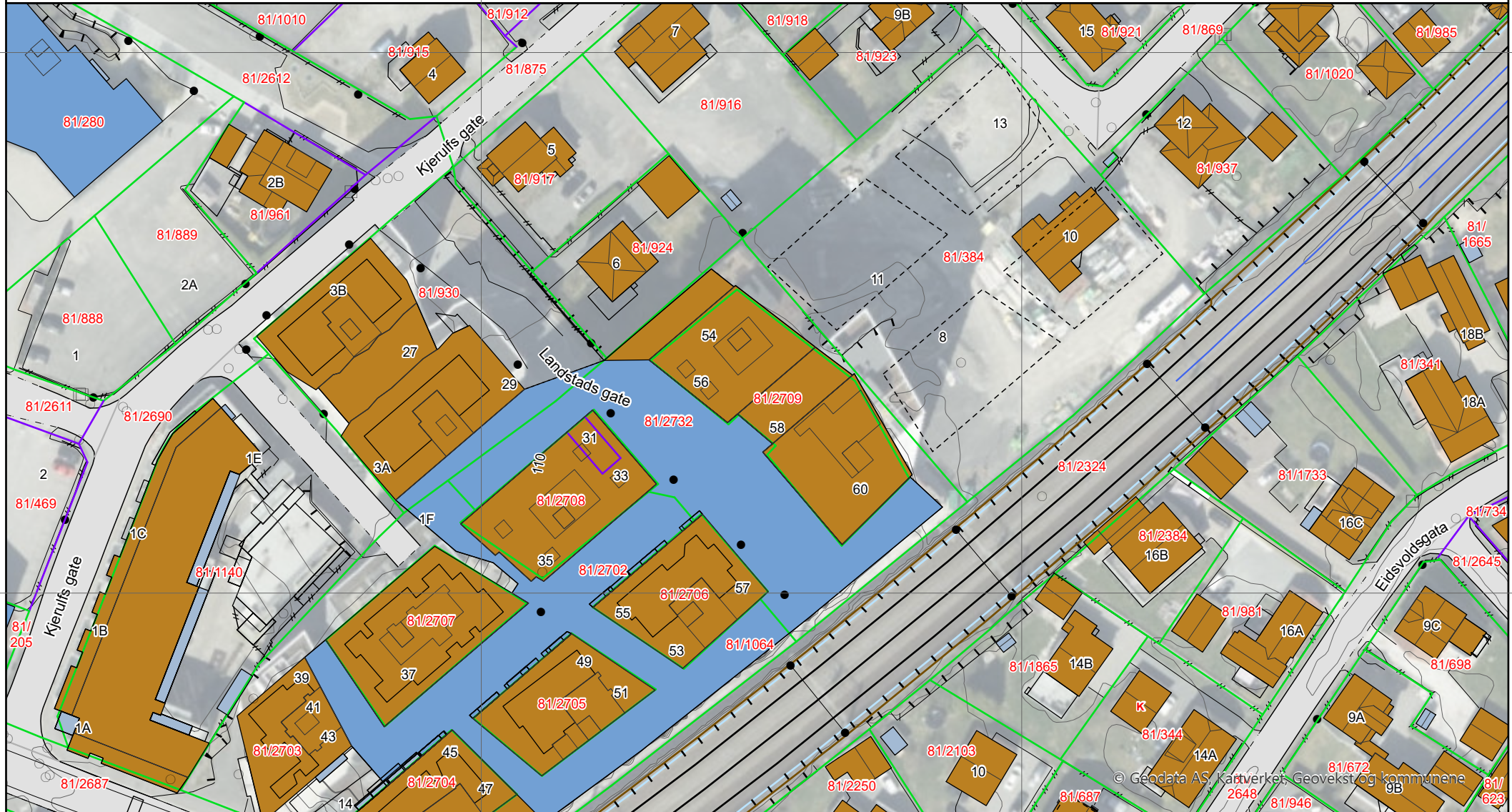
Vedtatt den	<u>09 / 12</u>	<u>20 15</u>
Skedsmo kommunestyre, sak	<u>146</u>	
<i>OK</i>		
Plansjef		

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



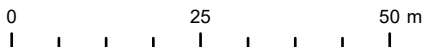
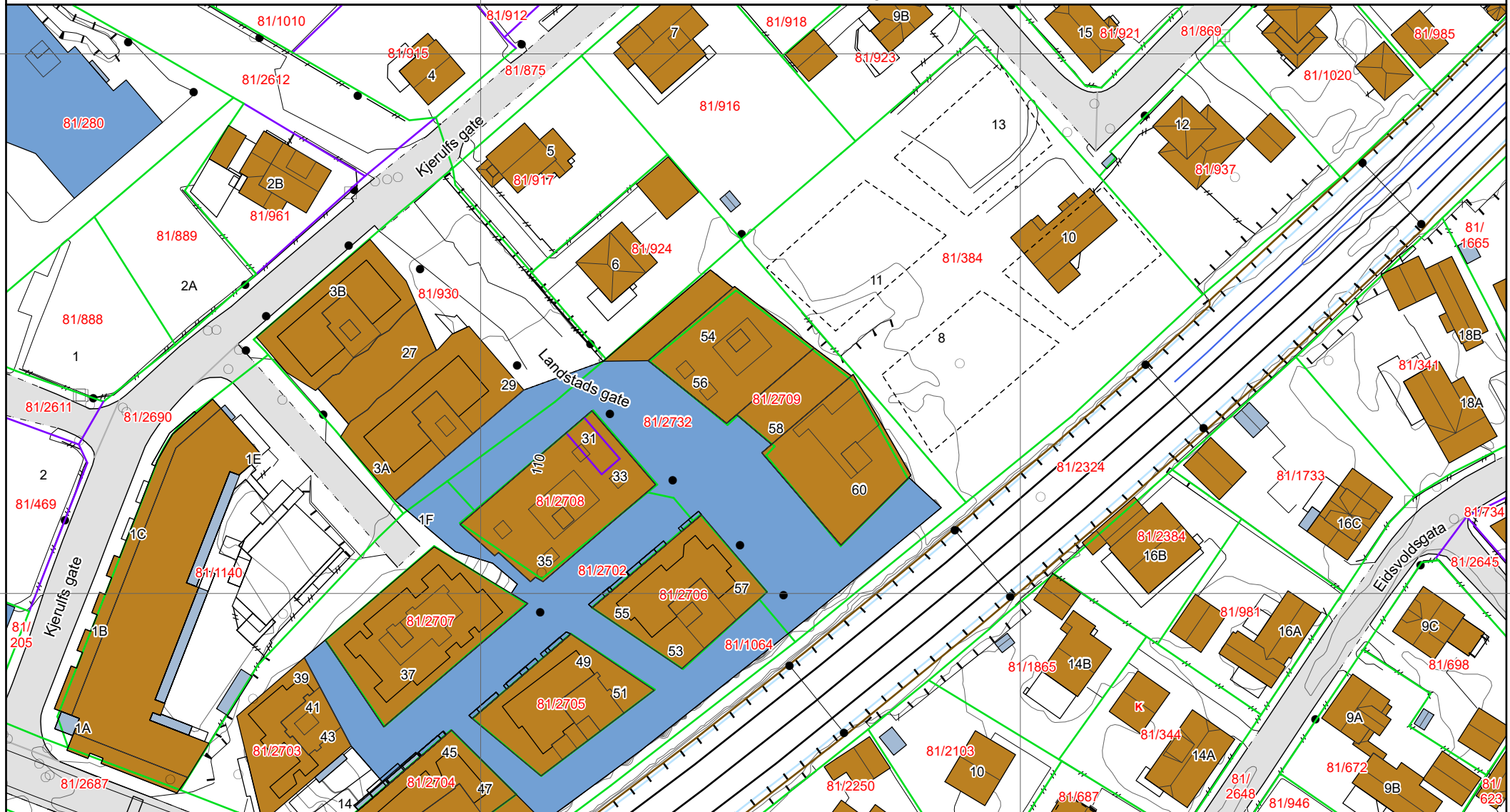
Eiendomsgrenser

- | | |
|--|--|
| — Middels - høy nøyaktighet | --- Vannkant |
| — Mindre nøyaktig | --- Vegkant |
| — Lite nøyaktig | --- Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet eller uviss | --- Teigdelelinje |
| — Omtvistet grense | --- Punktfeste |



Eiendomsgrenser

- | | |
|--|--|
| — Middels - høy nøyaktighet | --- Vannkant |
| — Mindre nøyaktig | --- Vegkant |
| — Lite nøyaktig | --- Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet eller uviss | --- Teigdelelinje |
| — Omtvistet grense | --- Punktfeste |



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
-  Hjelpesurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/spesifiseringer