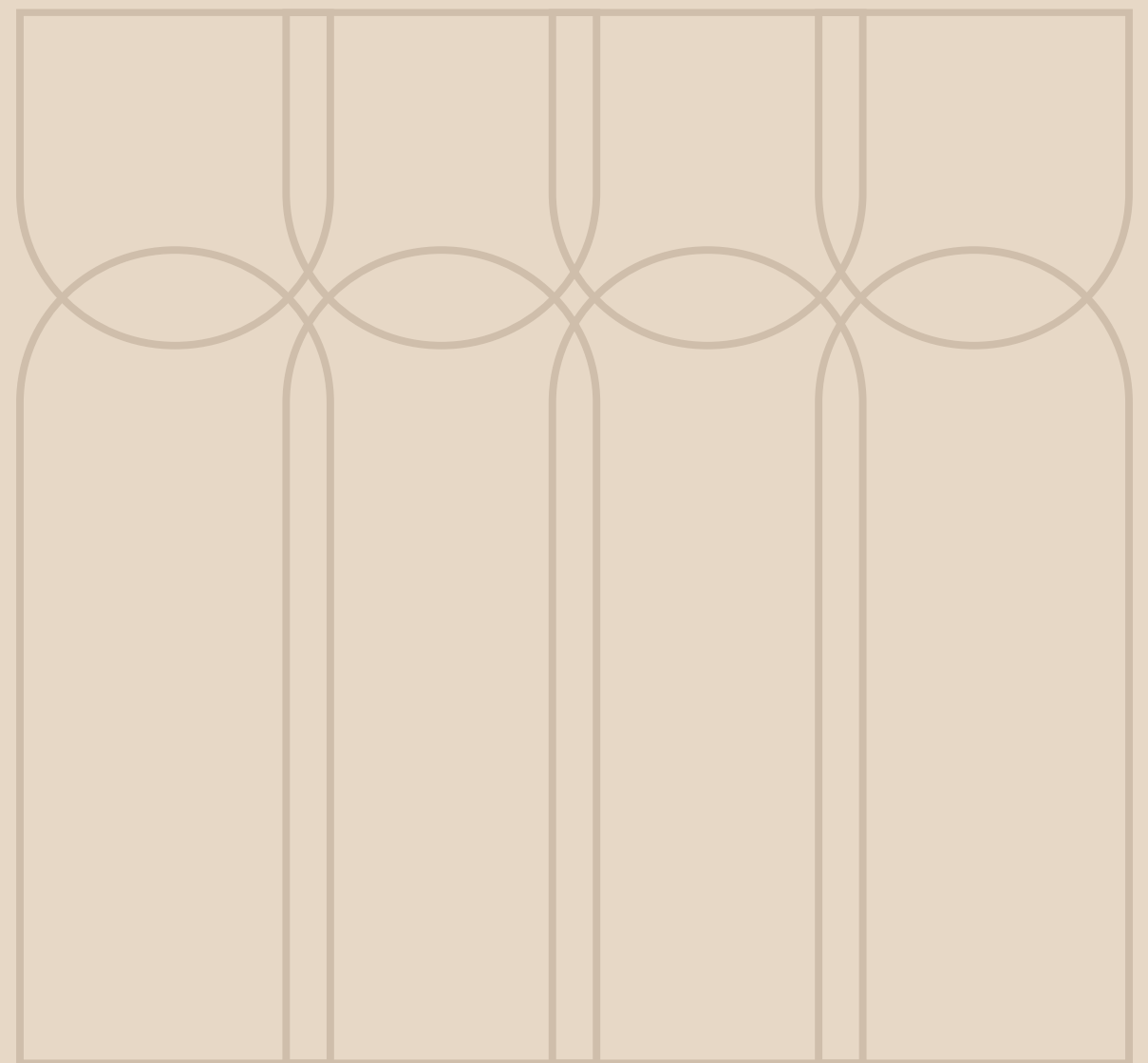




LUX / LILLESTRØM

Landstads gate 54

Velkommen til  
din nye bolig







Her får du et helt nytt boligprosjekt i  
Lillestrøm utenom det vanlige.



# Nøkkelinformasjon

|                 |                |
|-----------------|----------------|
| PRISANTYDNING   | BOLIGTYPE      |
| Kr 6 500 000,-  | Eierseksjon    |
| OMKOSTNINGER    | EIEFORM        |
| 176 090,-       | Eierseksjon    |
| TOTALPRIS       | ANTALL SOVEROM |
| 6 676 090,-     | 2              |
| FELLESKOSTNADER | ETASJE         |
| 4 217,- pr. mnd | 6              |
| FELLESFORMUE    | BYGGEÅR        |
| 4 590,-         | 2023           |
| BRA-I/BRA TOTAL | ENERGIMERKING  |
| 76/84 kvm       | C - Grønn      |

# Din megler



Milad Alexander Sabori

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner

milad.sabori@emera.no

+47 923 02 030



# Eksklusiv 3-roms selveier fra 2023 | Høy standard og solrik balkong | Vannbåren gulvvarme i alle rom | LUX | Garasjeleie

Milad Alexander Sabori v. Emera Eiendomsmegling ønsker velkommen til Landstads gate 54.

Gjennomført 3-roms med høy standard høyt og fritt med solrik balkong og fin utsikt. Beliggenheten er unik, midt i et byrom med grøntanlegg, vannspeil, kunst og flotte fellesarealer som gir en urban, men samtidig harmonisk atmosfære.

Boligen byr på gjennomført kvalitet med vannbåren varme, god takhøyde, stilrent bad og store vindusflater fra gulv til tak som slipper inn rikelig med dagslys. Kjøkkenet fra Ballingslöv har elegante detaljer med mørke materialvalg og moderne uttrykk. Balkongen har skjermet plassering og glassrekkverk som gir både luft og utsyn.

Med toget fra Lillestrøm er du bare 10 minutter unna Oslo sentrum eller Gardermoen – perfekt for både hverdag og fritid.





Stuen har utgang til en balkong med gode solforhold.

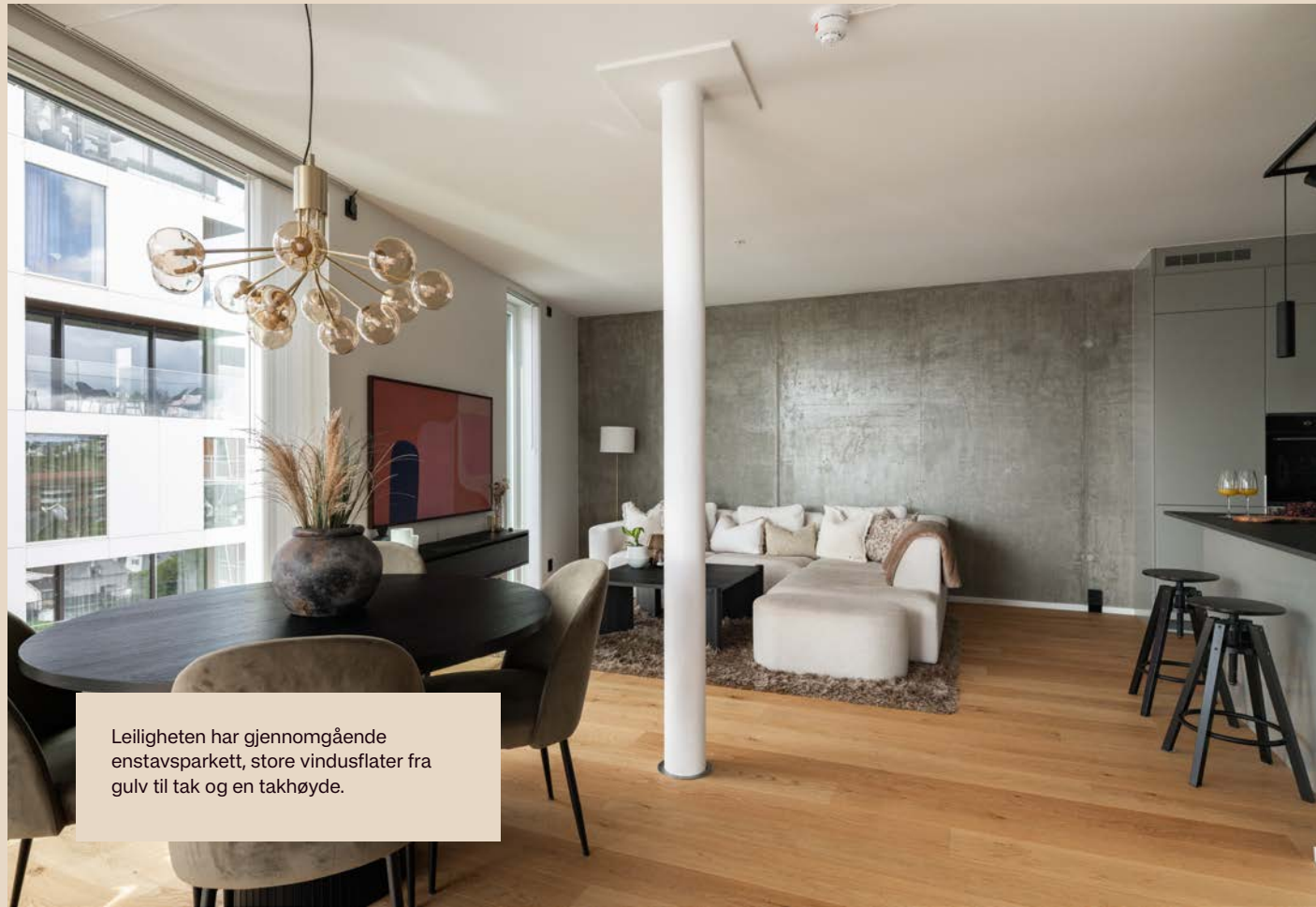






Åpne omgivelser med godt utsyn.





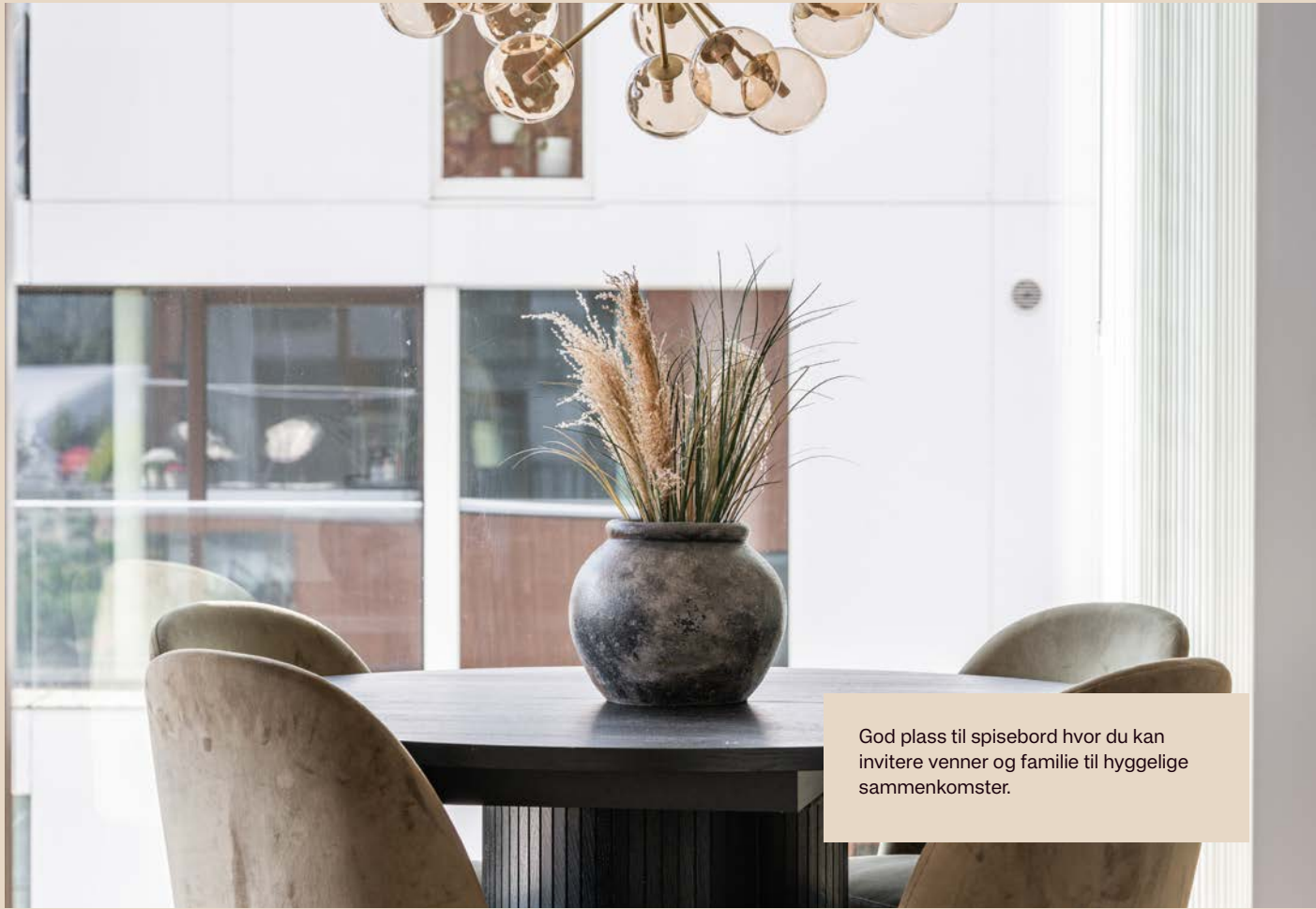
Leiligheten har gjennomgående enstavsparkett, store vindusflater fra gulv til tak og en takhøyde.



Her får du en lys og luftig stue- og kjøkkenløsning, to romslige soverom og et bad med tidløst uttrykk.



Alle rom varmes opp med vannbåren gulvvarme. Hver leilighet har sitt eget system for produksjon av varmtvann.



God plass til spisebord hvor du kan invitere venner og familie til hyggelige sammenkomster.

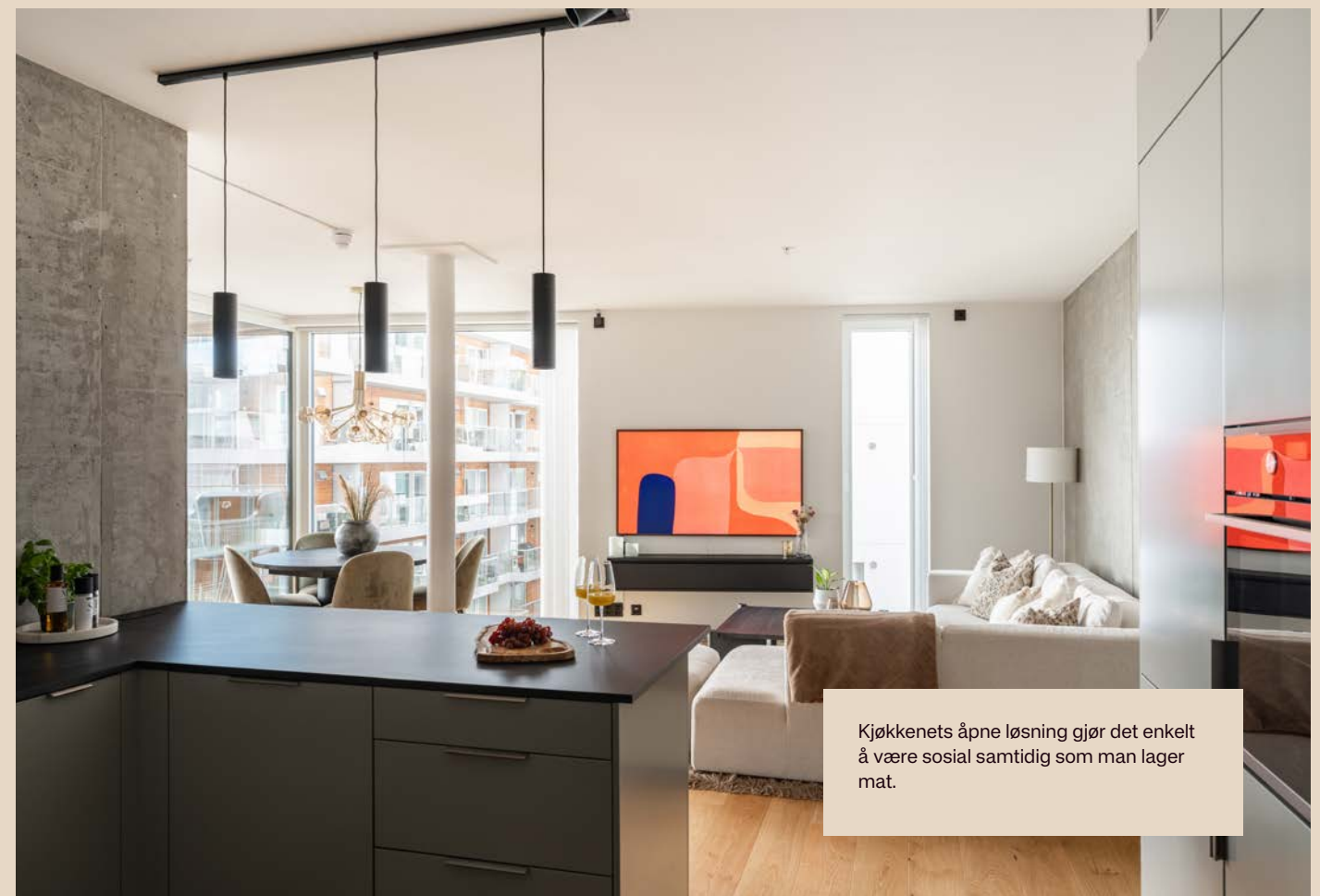




Lekker kjøkken utstyrt med en mørk vask og en benkeplate i elegant, grafittgrå finish.



Integrerte Electrolux-hvitevarer gir kjøkkenet et ryddig uttrykk, med keramisk platetopp og uttrekkbar vifte.



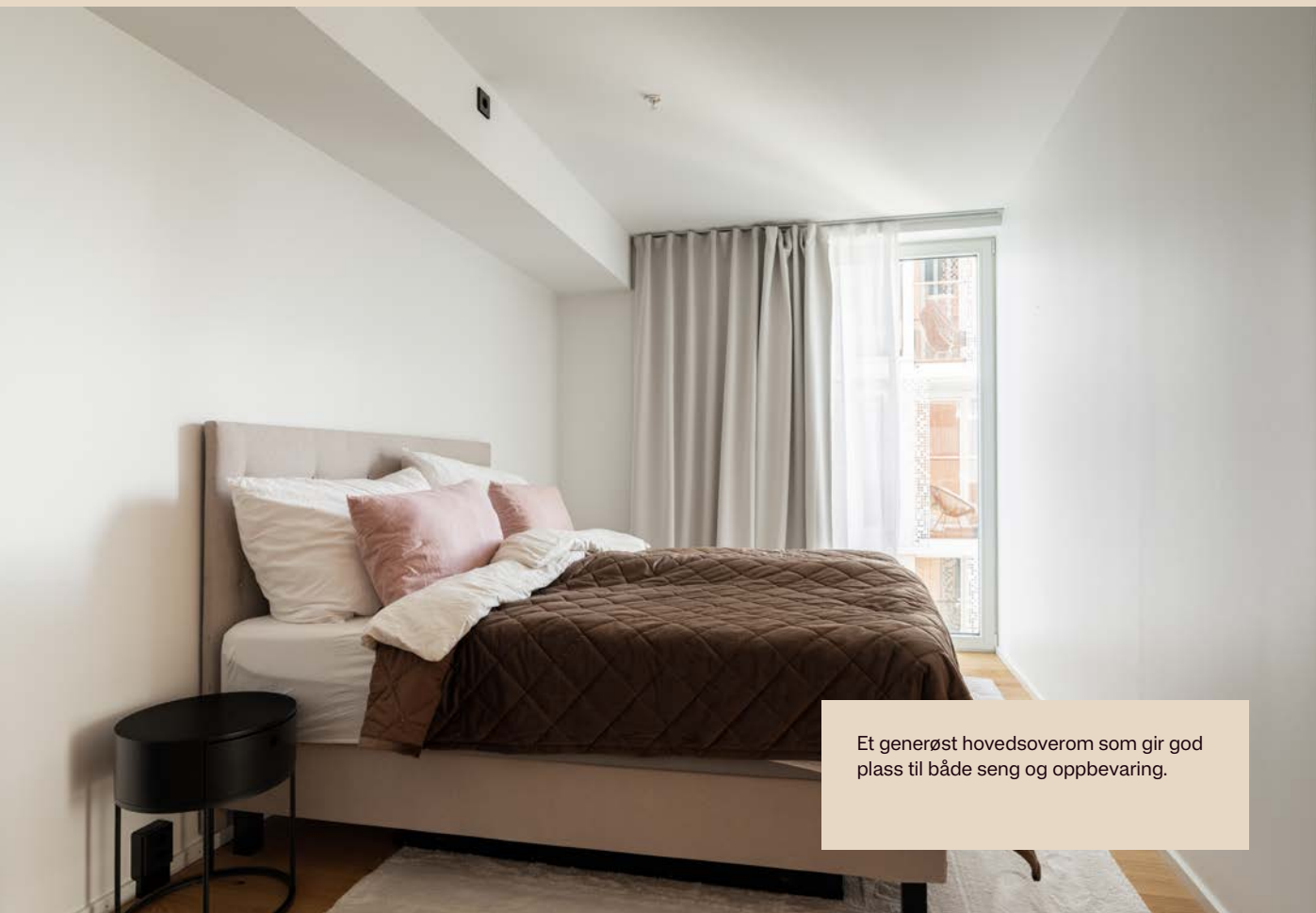
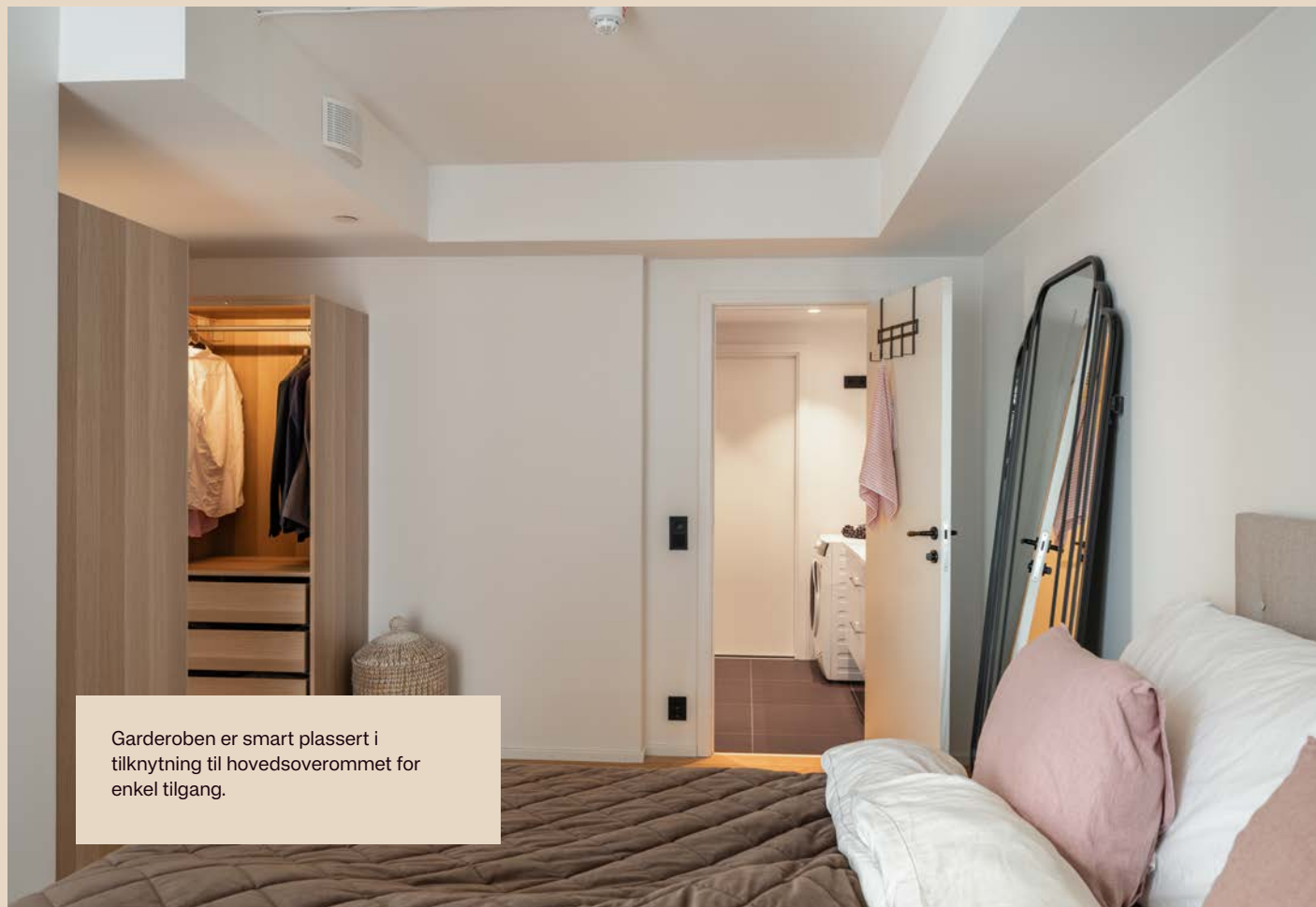
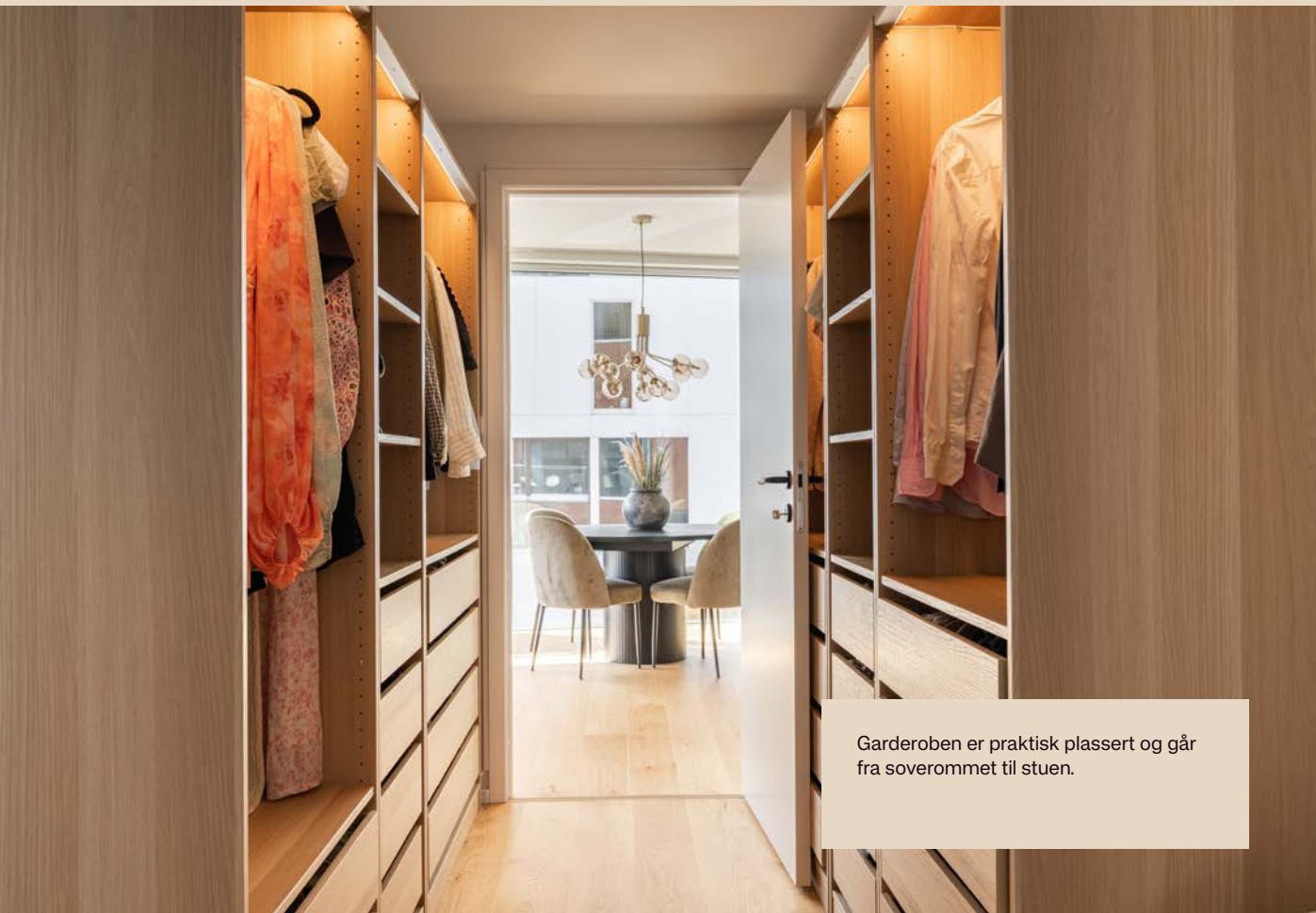
Kjøkkenets åpne løsning gjør det enkelt å være sosial samtidig som man lager mat.





Det er balansert ventilasjonsanlegg  
hvor man kan styre luftmengde og  
temperatur på innluft via app.









Plassen gjør det enkelt å tilpasse rommet etter egne preferanser.



A bright, modern apartment interior featuring a white desk with a glass top and a brown upholstered chair. A large window with light-colored curtains provides a view of a modern apartment complex. A glass door on the right leads to a balcony with a wooden floor, a wicker chair, and a built-in grill. The room has light wood flooring and a small side table with a vase.

Boligens balkong er lett tilgjengelig fra soverom II.

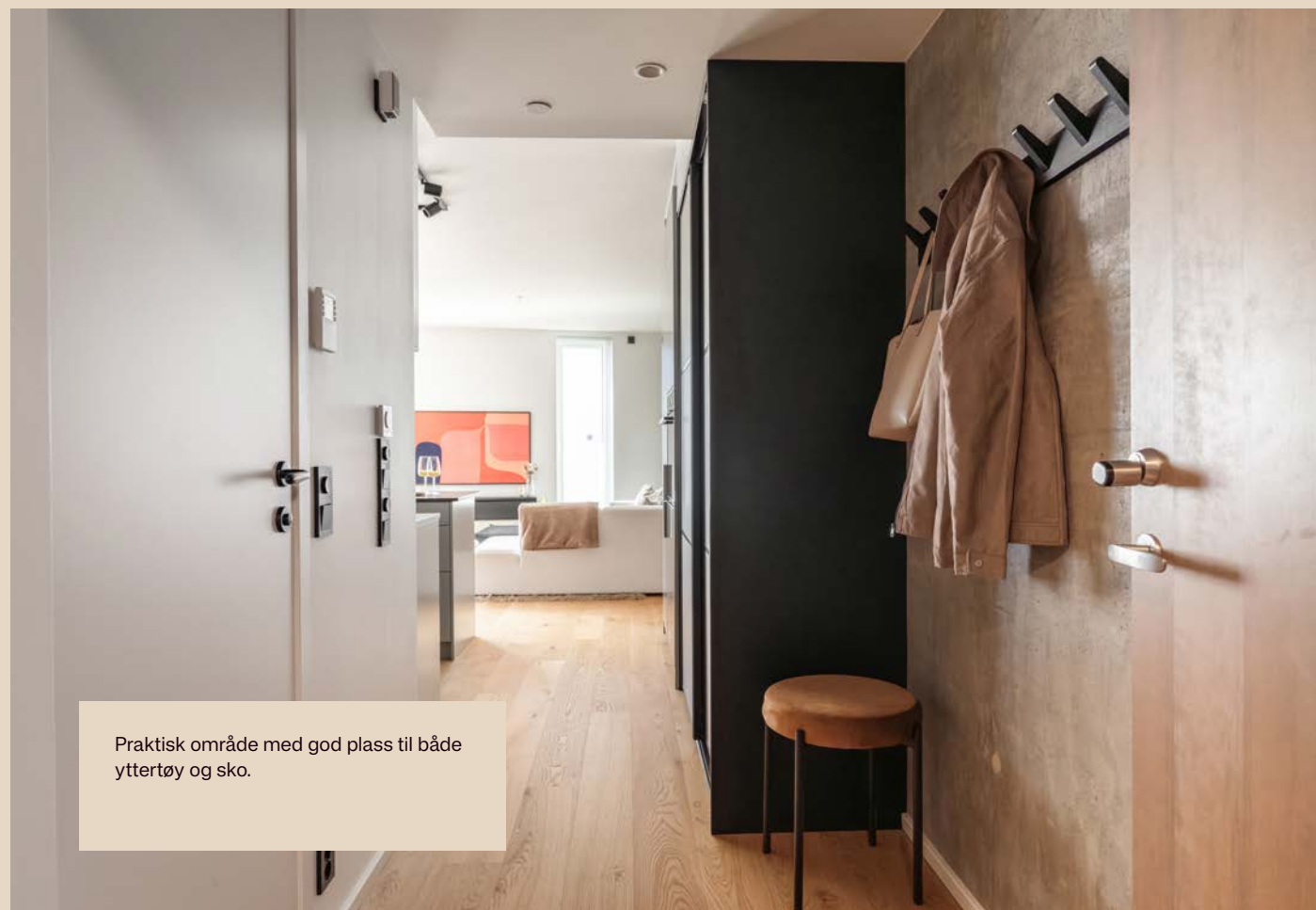




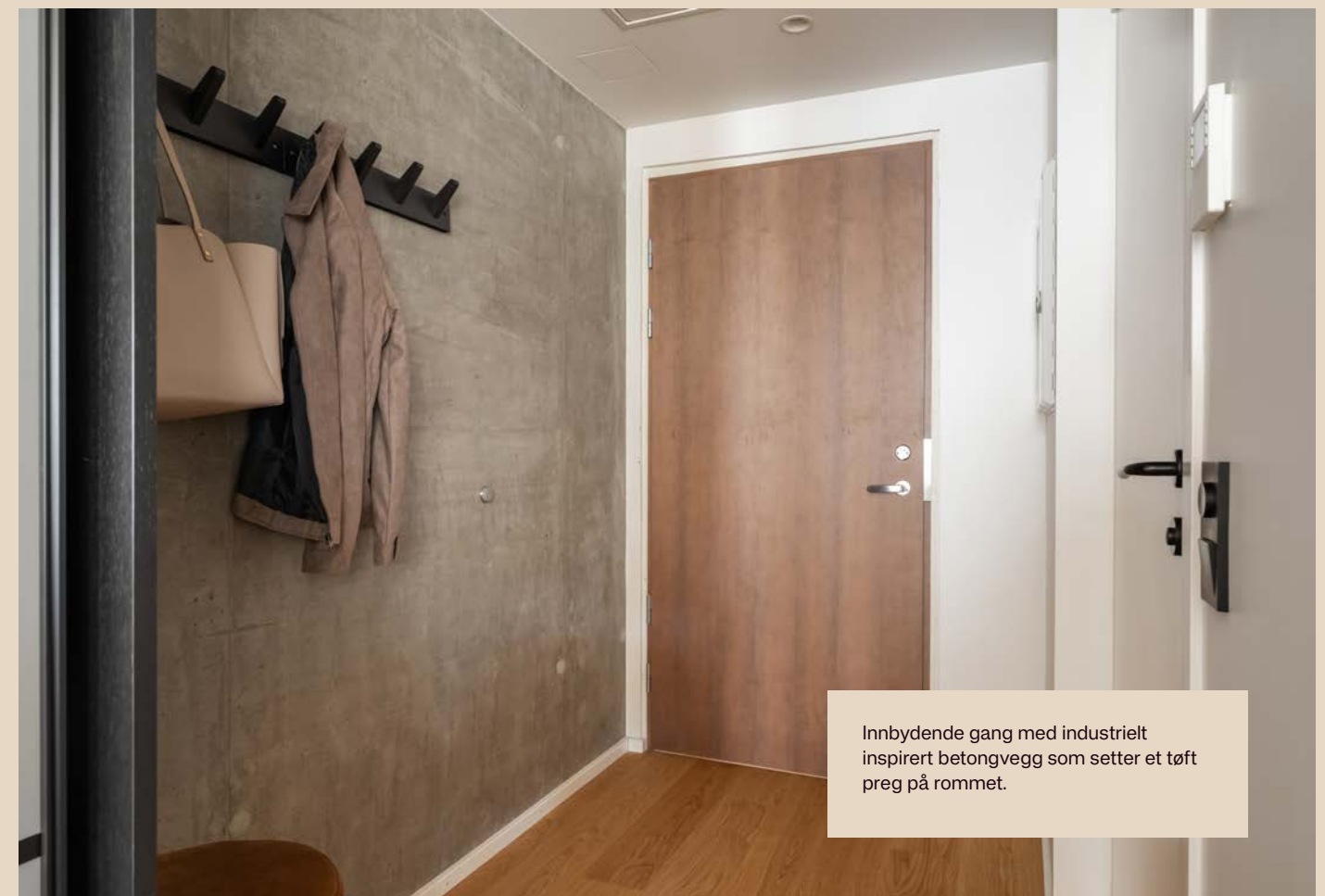
Badet fremstår delikat og funksjonelt, med alle tekniske installasjoner diskret samlet bak sisternen.



Funksjonelt bad med underskuffert servant og dusjhjørne med innfellbare dører.

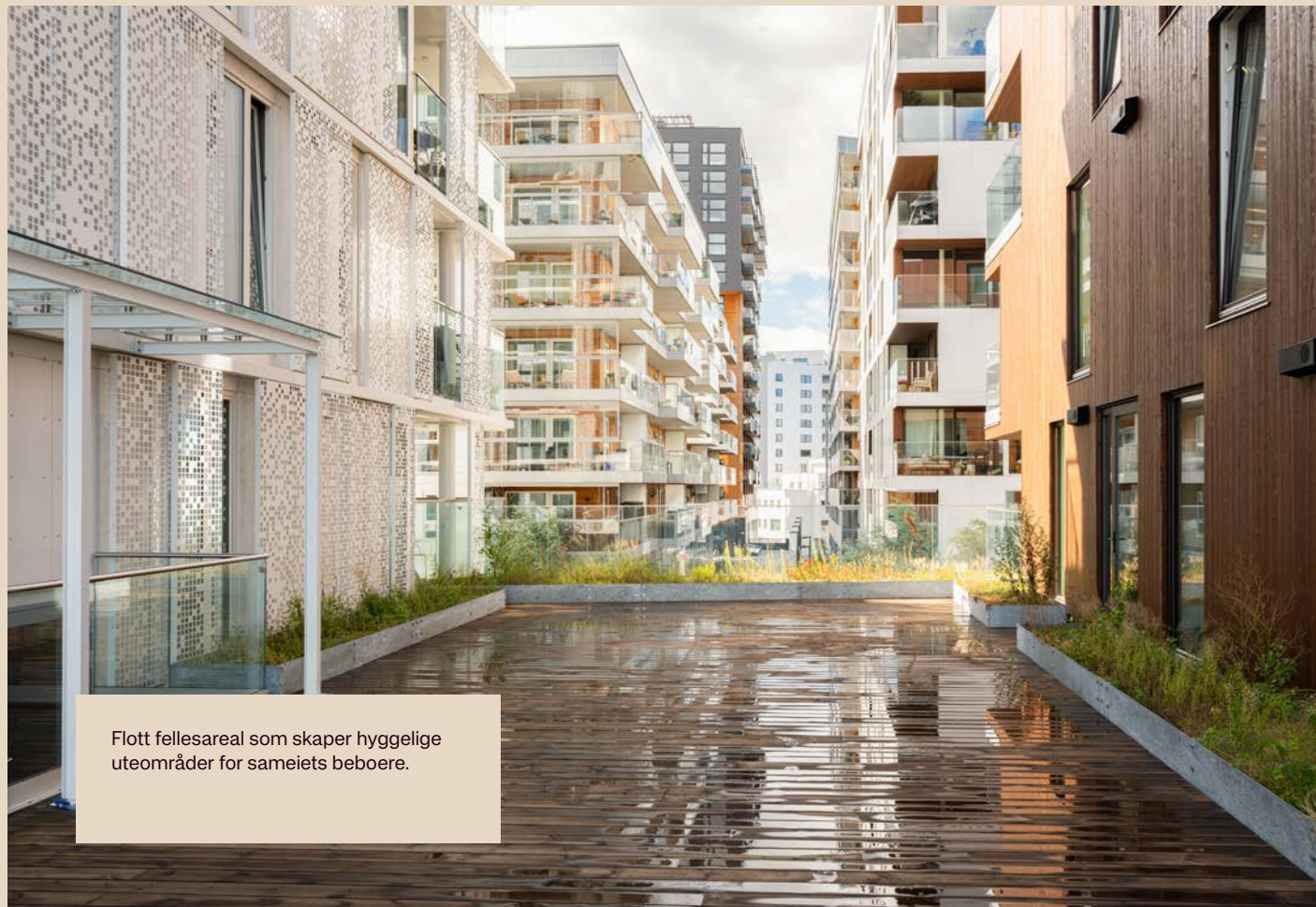


Praktisk område med god plass til både yttertøy og sko.



Innbydende gang med industrielt inspirert betongvegg som setter et tøft preg på rommet.





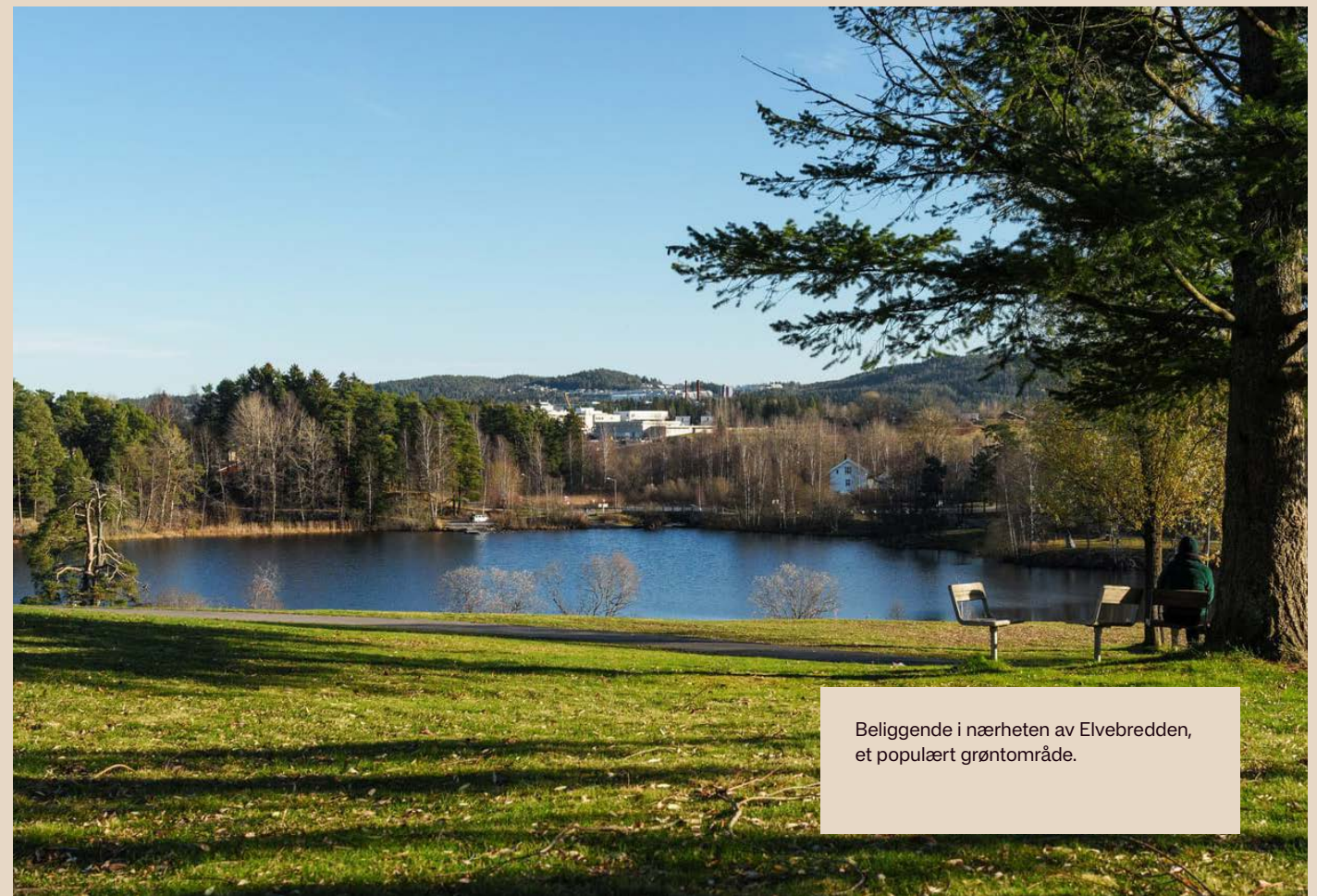
Flott fellesareal som skaper hyggelige uteområder for sameiets beboere.



Bo midt i et attraktivt byrom i Lillestrøm med bybekk, trebrygge og store grøntområder.



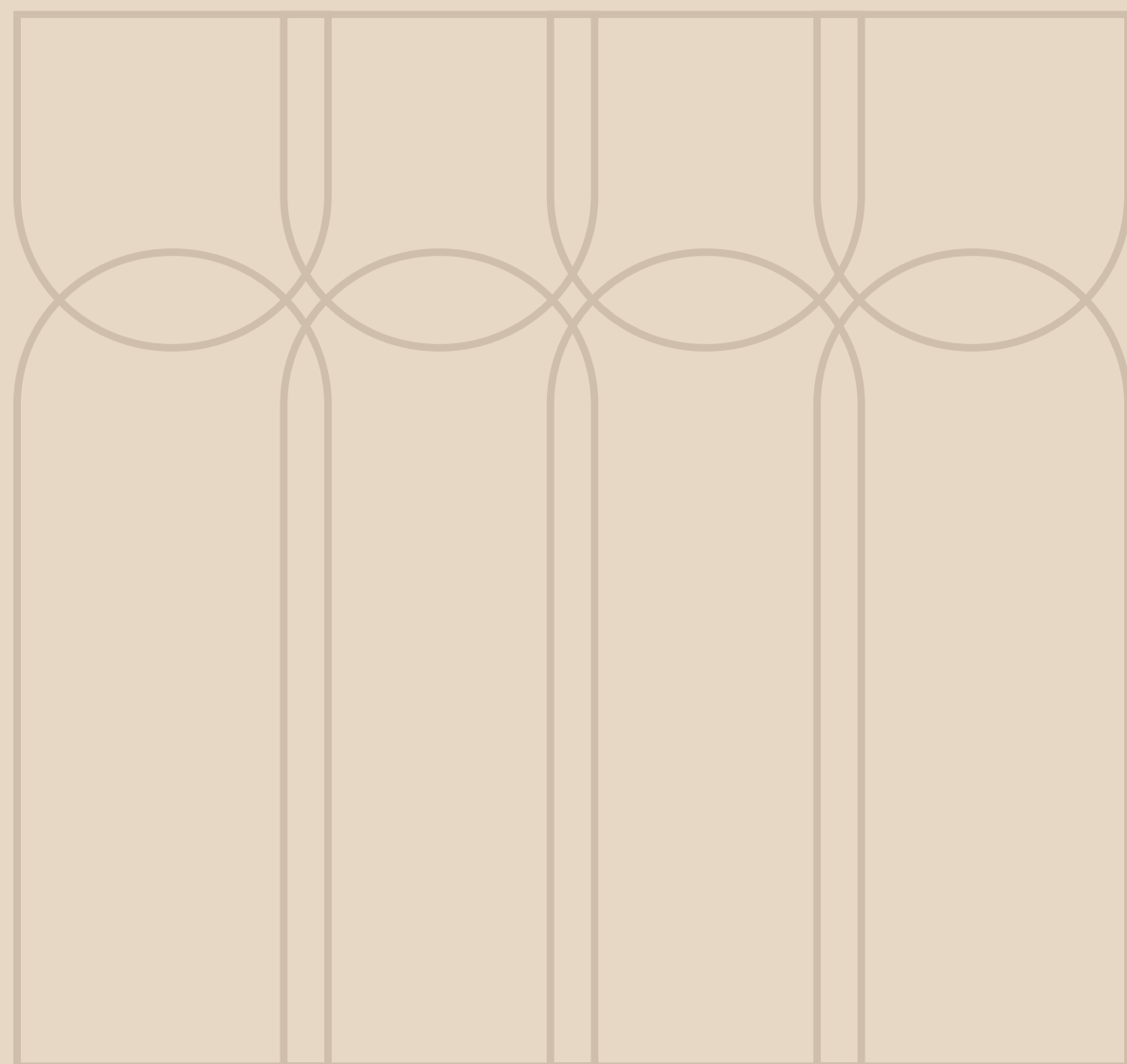
Nærhet til Lillestrøms sentrale bussterminal.



Beliggende i nærheten av Elvebredden, et populært grøntområde.



# Plantegning



Lanstads gate 54





LANDSTADS GATE 54

# OM EIENDOMMEN

## Økonomi

### Prisantydning

Kr 6 500 000

### Omkostninger kjøpers beløp

6 500 000,00 (Prisantydning)

#### Omkostninger

12 500,00 (Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))

162 500,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

163 590,00 (Omkostninger totalt (uten  
Boligkjøperforsikring))

176 090,00 (Omkostninger totalt (med  
Boligkjøperforsikring))

6 663 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten  
Boligkjøperforsikring))

6 676 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med  
Boligkjøperforsikring))

### Eierskiftegebyr

Kr 6570

### Estimert totalpris ink. omk

Kr 6 676 090

## Felleskostnader

Felleskostnader kr 4 217,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Fordelt på følgende poster:

Bolig - Fordeling etter BRA: 2 654 ,-

TV: 180,-

Bredånd: 270,-

Bolig fordelt etter nytte: 632,-

Faste kommunale avgifter: 481,-

Kommunale avgifter utenom vann og avløp inkluderes i fellesutgiftene. Energi, vann og avløp faktureres seksjonseier etter faktisk forbruk hver måned.

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

## Eiendomsskatt

Kr 1 041,- (2025)

Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til kommunen.

## Kommunale avgifter

Informasjon: Inkl. i felleskostnader.

## Sikringsordning

Ikke tilknyttet sikringsordning,

## Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Kabel TV/Bredbånd inkludert i felleskostnader mot kr. 180,- for TV og kr 270,- for bredbånd pr mnd.



## Formue:

Andel fellesformue: Kr 4 590 pr. 31.12.2024

## Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 1 388 300( 2023)

Formueverdi sekundær: Kr 5 553 201(2023)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

# Beliggenhet

Her bor du med kort gangavstand til alt du trenger i hverdagen – togstasjonen, butikker, kafeer, kulturtilbud, treningssentre og flotte friluftsområder. Sameiet er moderne og oppført i 2021, med arkitektur som gir lyse passasjer og hyggelige uterom. Leilighetene finnes i ulike størrelser, noe som skaper et variert og levende bomiljø for alle aldre og livssituasjoner.

Fra boligen er det bare noen minutters gange til Lillestrøm stasjon med bussterminal, et viktig knutepunkt på Nedre Romerike. Herfra tar toget deg til Oslo S på ca. 10 minutter, eller til Gardermoen på rundt 12 minutter – perfekt for både pendlere og de som reiser mye. Bussforbindelser finnes også rett ved, blant annet på holdeplassene "Kjerulfsgate" og "Stortorvet".

Landstads gate gir deg bokstavelig talt alt rett utenfor døren: dagligvarebutikker som Coop Extra (kun 100 meter unna), Rema 1000, Meny, Joker, Bunnpris, Kiwi og Keiser – i tillegg til shopping, studier, kulturtilbud og uteliv. Kulturinteresserte kan enkelt oppleve konserter, teater, kino og kunstutstillinger i byen.

Restauranttilbudet er variert og innbydende. Casa Mia og Mirabel byr på italiensk-inspirerte retter, mens Chi serverer smakfulle asiatiske måltider. For sportsinteresserte finnes LSK-kamper på Åråsen stadion, og byens puber og barer – som Martins, Stasjonen, Fuser og Lillestrøm Bar – gir gode muligheter for sosiale kvelder. For shopping har du både et rikt utvalg av kjede- og nisjebutikker i sentrum, samt Strømmen Storsenter med over 200 butikker kun en kort busstur unna.

For den aktive er det flotte turmuligheter gjennom Elvebredden kunstopark langs Nitelva og Sagelva, hvor man kan kombinere joggeturen med opplevelsen av moderne kunst. Området er godt tilrettelagt for både gående, syklist, barnevogner og rullestolbrukere.

Idrettstilbudene er mange, særlig rundt Skedsmohallen hvor du finner friidrettsbane, fotballhall, gress- og kunstgressbaner, rideanlegg, bowling og driving range. Østmarka, Romeriksåsen og Tæruddalen ligger kun 4–5 km unna med turstier, badevann og skiløyper. Nitelva og området ved Lillestrøm stadion byr på rekreasjon nærmere sentrum. Nebbursvollen friluftsbad på Volla er et populært sommersted med bassenger, vannsklier, lekeplasser og sandvolleyball.

Byen har også flere treningssentre og en moderne treningspark på 900 kvm i Lillestrøm Idrettspark (åpnet i 2020), med hinderløype, apparater, løpebane, boksepute og mer – gratis og åpen for alle. For barnefamilier er Sørums Fritidsgård et hyggelig turmål med dyr, ridesenter, ridekurs og terapitilbud.

Barnefamilier vil også sette pris på trygg gangavstand til skoler og barnehager: Volla barneskole og nye Sophie Radich ungdomsskole ligger i nærheten, mens Lillestrøm og Skedsmo videregående er bare noen minutters gange unna. Det finnes flere barnehager i nærområdet, blant annet Måsan og Volla barnehage. OsloMet har dessuten en egen avdeling på Kjeller, kun en kort busstur unna.

## Parkering

Under bakkenivå er det et garasjeanlegg. Det er mulig å kjøpe bruksrett til parkeringsplass, gitt at det er plasser ledig.

Dersom garasjeplass kjøpes som en bruksrett på et fellesareal vil bruksretten ha en begrensning på 30 år. Det gjøres oppmerksom på at parkeringsplasser selges separat fra leilighetene, og at det er færre plasser enn antall leiligheter.

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.

Det er også mulighet for å leie garasjeplass for 2700kr, se <https://onepark.no/parkering/viken/lux-p-hus-lillestrom/>.

Det er gjesteparkering i samme anlegg.

## Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

# Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 953.3 m<sup>2</sup>

Sameiets tomt.

# Beskrivelse av

# eiendommen

## Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

## Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen, datert 29.11.2022. Midlertidig brukstillatelse bekrefter at boligen lovlig kan benyttes, men at det fortsatt gjenstår arbeid før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må følgende tiltak gjennomføres på eiendommen:

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

Det gjøres oppmerksom på at ferdigattest ikke vil bli utstedt for ufullførte byggesaker/bygningsmeldinger som er fra før 1998.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 29.11.2022.

# Innhold

## Areal

BRA - i: 76 m<sup>2</sup>

BRA - e: 8 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 84 m<sup>2</sup>

TBA: 6 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 8 m<sup>2</sup> Kjellerbod



6. etasje

BRA-i: 76 m<sup>2</sup> 2 Soverom, Entre, Stue, Kjøkken og bad

TBA fordelt på etasje

6. etasje

6 m<sup>2</sup> Balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og

opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til

himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

## Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

## Bygningssakkyndigs

## kommentar til

## arealoppmåling

Arealer for balkong/veranda/terrasse (TBA) er målt etter beste evne. Det kan ikke utelukkes avvik over 2%.

Arealene må anses som omtrentlige.

# Standard

I 6. etasje finner du en eksklusiv og moderne leilighet med gjennomført kvalitet og høy standard. Entréen ønsker deg velkommen med eikeparkett, downlights og en stilren kombinasjon av gips og råbetong på veggene – et urbant og moderne preg.

Leiligheten har to soverom, begge med eikeparkett og god plass til garderobe. Badet er lekkert flislagt med 60x60 mørke fliser, varme i gulv, innfellbare dusjvegger, innredning med speilskap, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

Kjøkkenet fra Ballingslöv har et tidløst uttrykk med grå fronter, mørk benkeplate og integrerte hvitevarer. Stuen har store vindusflater, 2,6 meter takhøyde og utgang til en solrik sydvestvendt balkong på ca. 6 kvm – perfekt for ettermiddagssol og hyggelige kvelder.

Leiligheten har vannbåren gulvvarme, utebod i kjeller og heis. Her bor du moderne, lunt og lettstelt – med det lille ekstra.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de

er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Tv benk medfølger ikke, gardiner på soverommene medfølger ikke. Lampe over kjøkken med spottere og pendler medfølger ikke.

# Eiendommens tilstand

Takstmann: Tore Haugstulen

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg: Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? - Sprekk i gulv mellom stue og sov 2. meldt fra til utbygger. Utbygger retter opp i dette fortløpende.

jenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser? - Det skal bygges nye blokker på andre siden av bygget. (lux tetra)

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? - Sprekk i dør mellom stue og sov 2. meldt fra til utbygger, de retter opp i dette fortløpende

## Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler vurdert med TG2: Oppsummering av avtrekk 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.

Bygningsdeler vurdert med TG3: - Ingen Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU): - Ingen



# Øvrig informasjon

## Adresse

Landstads gate 54, 2000 LILLESTRØM

Gnr. 81, bnr. 2709, snr. 14, ideell andel 1/1 i Lillestrøm kommune.

## Selger

Mathias Klyve Ustad og Alexandra Strand

## Sameie

5281 Sameie T4 Lux

Organisasjonsnummer: 930555312

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.

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.

Forretningsfører: Bori Bbl

Sameiets forsikringsselskap Protector

Polisenummer fellesforsikring: 3428891

Husdyr: Dyrehold søkes styret.

Forkjøpsrett: Praktiseres ikke.

Styregodkjennelse: Praktiseres ikke.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Fra årsmøte i 2025:  
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

## Vedtekter/husordensregler

Vedlagt salgsoppgaven.

## Energimerke

Energikarakter: C

Energifarge: Grønn

## Info energiklasse

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til

salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

## Oppvarming

Det er vannbåren gulvvarme i alle gulv, tilknyttet fjernvarme.

Nåværende eier har hatt et gjennomsnittlig forbruk på ca 200-400kr per måned.

## Regulering

Regulerings og arealplaner: Eiendommen er regulert til blant annet bolig og næring. For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

På andre siden av boligblokken skal det oppføres nye boligblokker. Det må forventes byggestøy ifm dette. Se vedlagt bilde i salgsoppgaven for oversikt.

## Tinglyste heftelser

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

3205/81/2709/14:

20.11.1918 - Dokumentnr: 900086 - Rettigheter iflg. skjøte

Bestemmelse om generende virksomhet

Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2709

Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.1955 - Dokumentnr: 105096 - Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2709

Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

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

30.01.2019 - Dokumentnr: 127739 - Erklæring/avtale  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune  
Org.nr: 820 710 592  
Bestemmelse om ferdsels- og oppholdsrett for allmennheten



Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2709

Gjelder denne registerenheten med flere

12.03.2019 - Dokumentnr: 298151 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Bane Nor Sf

Org.nr: 917 082 308

Utbygger er gitt en tidsubestemt midlertidig

dispensasjon, hva gjelder bebyggelse, anlegg, annen

installasjon innenfor 15 meter fra nærmeste spormidt.

Midlertidighetserklæringen er gitt i forbindelse med

områderegulering for Lillestrøm Øst.

Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2709

Gjelder denne registerenheten med flere

29.08.2025 - Dokumentnr: 1012528 - Registerenheten

kan ikke disponeres over uten samtykke fra

rettighetshaver

Rettighetshaver: Emera No2 AS

Org.nr: 934 963 407

Elektronisk innsendt

23.11.2022 - Dokumentnr: 1332886 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 14

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 77/6329

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for

betaling av kommunale avgifter og eventuell

eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har

legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til

sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant

som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet

foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen.

Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn

legalpant til sameiet.

## Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og

avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til

det kommunale nettet er private, og

vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet.

Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

## Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i samsvar med

gjeldende lovverk, og vedtektene setter ingen

begrensninger på eierens utleieadgang. Korttidsutleie er

tillatt i inntil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24.

Denne grensen kan endres i vedtektene, men den må

være satt mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter

er grensen satt til 60. Med korttidsutleie menes utleie i en

sammenhengende periode på opptil 30 døgn.

Alle leieforhold skal meldes til styret.

## Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om

dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

## Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to

boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven §

23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et

firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne

ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin

sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har

sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon,

begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard

kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av

eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgå

hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt

eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

# Kontrakts- grunnlag

## Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og

selger.

## Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har ikke tegnet

boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne

boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger

informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg &

Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring

som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det

oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de

neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i

vedlagte materiell eller på [https://](https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/)

[www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/](https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/)

## Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold

til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal

følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og

innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger

normalt med i handelen, med mindre det foreligger en

særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf.

avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges

Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og

gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget

– med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og

selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både

innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra

vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i

salgsoppgaven er basert på selgers informasjon,

fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige

registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at

kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene,

herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers

egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med

forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene,

slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en

mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om

dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av

rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle

interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen

nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis.

Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett

eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres

på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær

gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer,

oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler

eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i

bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader.

Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må

kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for

reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen

mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som



forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

## Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke

et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

## Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

## Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

## Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se [www.emera.no](http://www.emera.no) for vår personvernerklæring.

## Tilbud lånefinansiering

Boliglån hos SpareBank 1 SMN



Som kunde i Emera kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner SpareBank 1 SMN. Rådgiverne i SpareBank 1 SMN står klar for å hjelpe deg og tilbyr konkurransedyktige priser.

Det er enkelt og uforpliktende å søke om lånSamme rente på mellomfinansieringen som det ordinære boliglånet, noe som gir økonomisk trygghet ved boligbytte  
God oversikt over hele økonomien din i Norges beste mobilbank  
Vær klar til budrunden.

Søk lån på smn.no

Ønsker du å snakke med en rådgiver? Da kan du avtale møte på et tidspunkt som passer deg, rett i rådgiverens kalender.

Avtal møte med rådgiver på smn.no/kundemøte

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Meglere vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 65 000,00

Tilrettelegging: kr 15.000

Visninger/overtagelser: kr 3000 pr. stk.

Markedspakke: kr 23.900

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900

Grunnpakke bolig Info: kr 9.900

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 21 720,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.  
Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 145 420,00  
Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg.  
Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak:

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring  
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester  
SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

## Oppdragsansvarlig

Milad Alexander Sabori

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner

milad.sabori@emera.no

Tlf: 923 02 030

## Meglerforetaket

Emera No2 AS

Organisasjonsnummer 934963407

Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO

Tlf: 229 52 222

## Salgsoppgavedato

29.08.2025

## Samarbeidspartnere og

## tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring  
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester  
SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.



LANDSTADS GATE 54

# VEDLEGG

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |                     |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Meglerfirma                                                         |                     |
| EMERA Oslo Øst                                                      |                     |
| Oppdragsnr.                                                         |                     |
| 02250104                                                            |                     |
| Selger 1 navn                                                       | Selger 2 navn       |
| Alexandra Strand                                                    | Mathias Klyve Ustad |
| Gateadresse                                                         |                     |
| Landstads gate 54                                                   |                     |
| Poststed                                                            | Postnr              |
| LILLESTRØM                                                          | 2000                |
| Er det dødsbo?                                                      |                     |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                     |
| Avdødes navn                                                        |                     |
|                                                                     |                     |
| Er det salg ved fullmakt?                                           |                     |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                     |
| Hjemmelshavers navn                                                 |                     |
|                                                                     |                     |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |                     |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                     |
| Når kjøpte du boligen?                                              |                     |
| År                                                                  | 2023                |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |                     |
| Antall år                                                           | 1                   |
| Antall måneder                                                      | 8                   |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |                     |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                     |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |                     |
| Forsikringsselskap                                                  | Fremtind (DNB)      |
| Polise/avtalenr.                                                    | 30952377            |

### Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: AS, MKU

Document reference: 02250104



2

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei

☐ Ja

6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei

☐ Ja

7

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Sprekk i gulv mellom stue og sov 2. meldt fra til utbygger. Utbygger retter opp i dette fortløpende.

9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

10

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei

☐ Ja

11

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei

☐ Ja

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det skal bygges nye blokker på andre siden av bygget. (lux tetra)

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

Initialer selger: AS, MKU

2

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei

☐ Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Sprekk i dør mellom stue og sov 2. meldt fra til utbygger, de retter opp i dette fortløpende.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei

☐ Ja

26

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei

☐ Ja

27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

28

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei

☐ Ja

Initialer selger: AS, MKU

3

Document reference: 02250104

Document reference: 02250104

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☒

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 02250104

Initialer selger: AS, MKU

4

E-Signing validated

| NAME OF SIGNER   | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Alexandra Strand | 3c3002a3190bd4768414c<br>55ca8252a8cf8709f13 | 27.08.2025<br>17:08:46 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Mathias Ustad  | 329fe15d66c5c48b263a0<br>4ee9883502334f2c12d | 27.08.2025<br>15:31:40 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 02250104

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developper>



# Nabolagsprofil

Landstads gate 54 - Nabolaget Ole Bulls gate/Alexander Kiellands gate - vurdert av 41 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Familier med barn



## Offentlig transport

|                                              |        |         |
|----------------------------------------------|--------|---------|
| Kjerulfs gate<br>Linje 320, 470, 480, 490    | 3 min  | 0.2 km  |
| Lillestrøm stasjon<br>Totalt 10 ulike linjer | 10 min | 0.8 km  |
| Lillestrøm stasjon<br>Buss, flytog, tog      | 10 min | 0.8 km  |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer             | 24 min | 21.5 km |
| Hovedøya<br>Linje B1, B2                     | 25 min | 22.6 km |

## Skoler

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

## Ladepunkt for el-bil

|                                     |       |
|-------------------------------------|-------|
| Lading Meierikvartalet P-hus - 1493 | 3 min |
| Thorvald Lammers gate 10            | 4 min |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Kvalitet på skolene

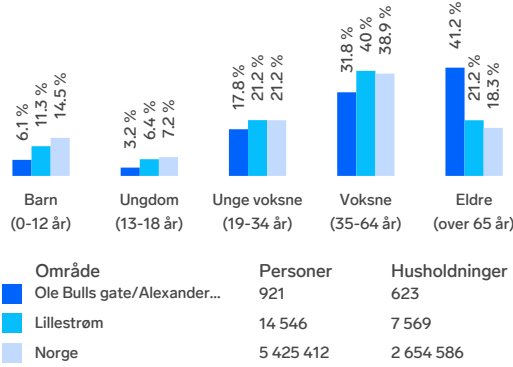
Veldig bra 87/100



## Naboskapet

Godt vennskap 73/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

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

## Dagligvare

|                           |       |
|---------------------------|-------|
| Coop Extra Kjerulfs Gate  | 1 min |
| Rema 1000 Meierikvartalet | 4 min |

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



## Støynivået

Lite støynivå 92/100



## Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100



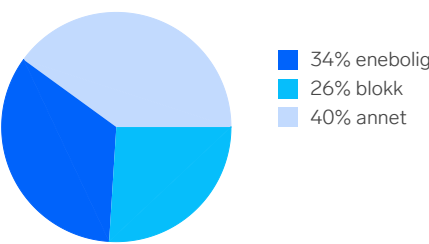
## Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

## Sport

|                                            |        |        |
|--------------------------------------------|--------|--------|
| Lillestrøm videregående<br>Aktivitetsshall | 9 min  | 0.8 km |
| A.C.Svartstadgt. ballplass<br>Ballspill    | 10 min | 0.9 km |
| EVO Lillestrøm                             | 5 min  |        |
| Sterkere Trening                           | 7 min  |        |

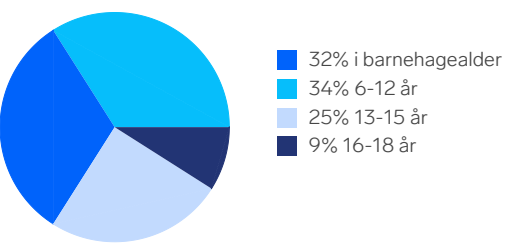
## Boligmasse



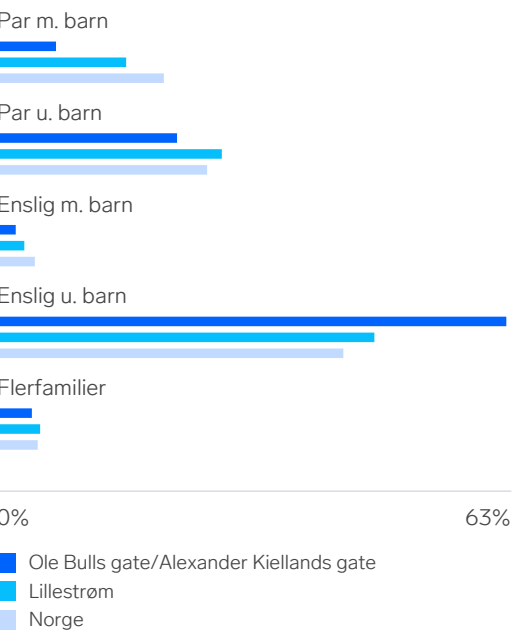
## Varer/Tjenester

|                         |       |
|-------------------------|-------|
| Lillestrøm Torv         | 5 min |
| Boots apotek Lillestrøm | 4 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



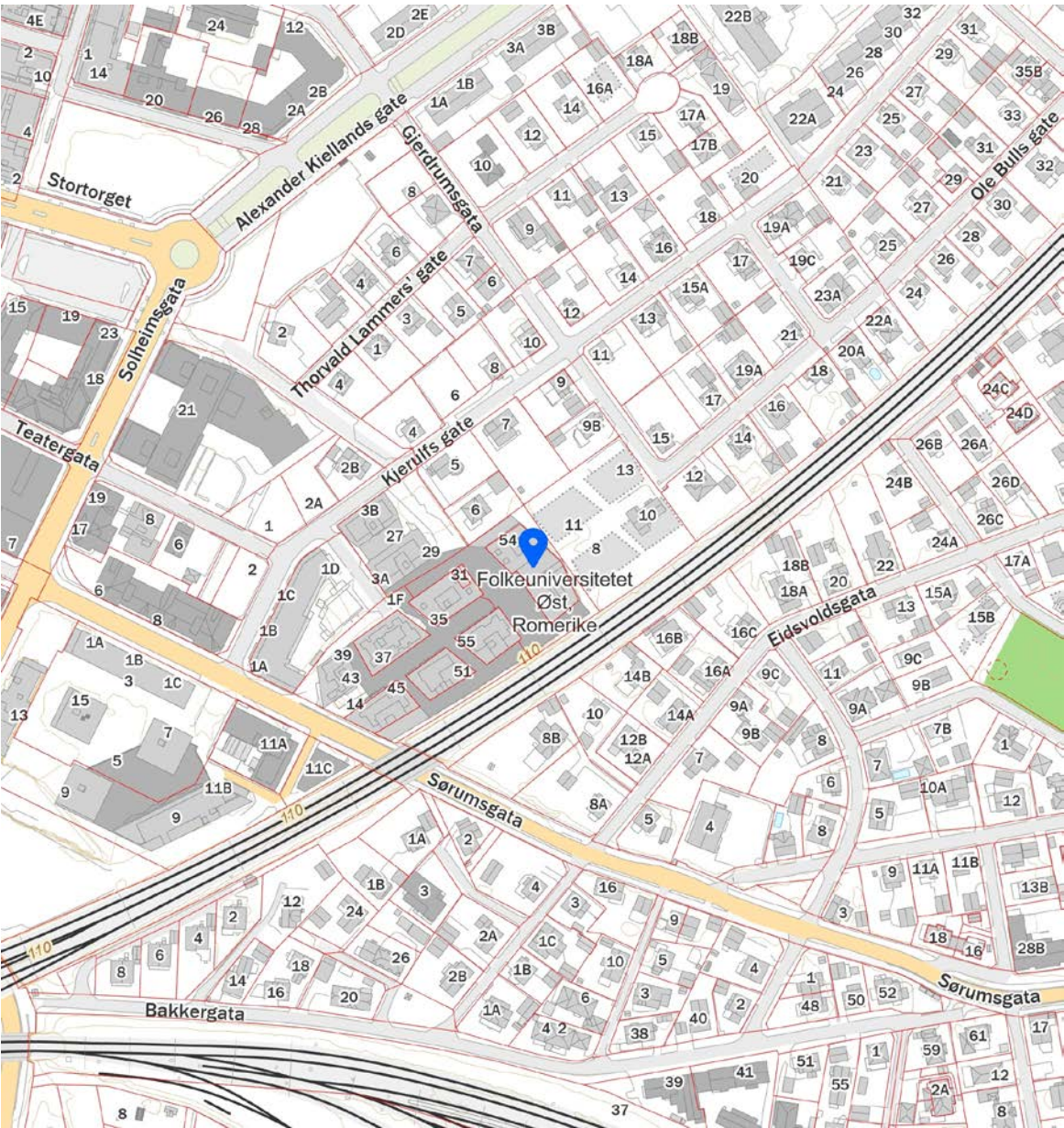
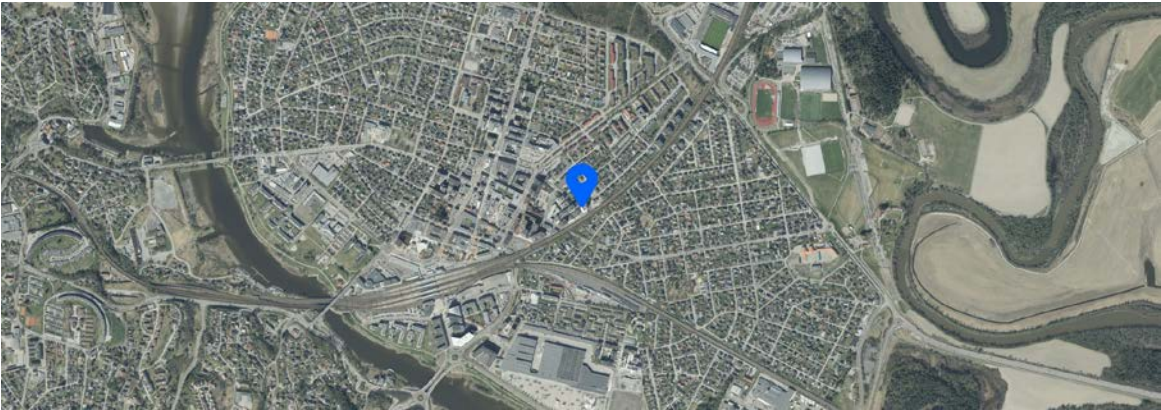
## Familiesammensetning



## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 29% | 33%   |
| Ikke gift     | 38% | 54%   |
| Separert      | 17% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 16% | 4%    |





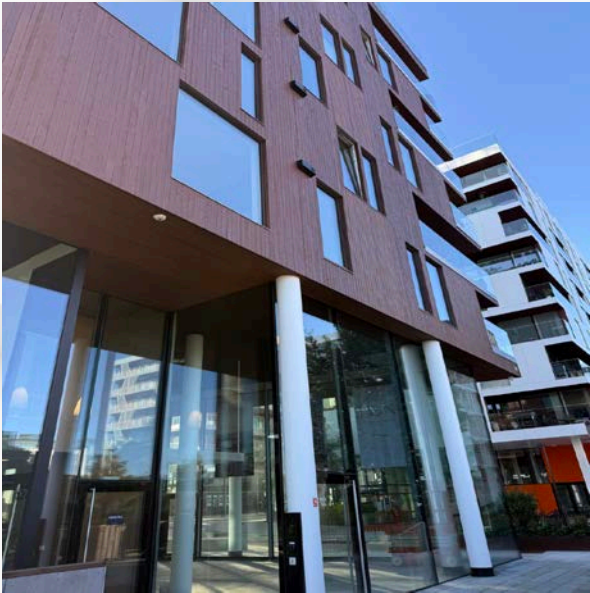
**FINN** Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

# Lanstads gate 54, 2000 Lillestrøm

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Boligblokk  
Byggeår: 2023

BRA: 84 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 76 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 8 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|------|------|------|------|-------|
| 1    | 12   | 1    | 0    | 0     |

**Supertakst**

GNR: 81 BNR: 2709 Snr: 14

Tore Haugstulen  
Din-takst AS

th@din-takst.no  
90418516

Lanstads gate 54,  
2000 Lillestrøm



## 1. Tilstandsgradene

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TG-0  | <b>Tilstandsgrad 0: Ingen avvik</b><br>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  | <b>Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik</b><br>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  | <b>Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik</b><br>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  | <b>Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik</b><br>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 etasjeskiller 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 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.



## 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. Rombenevnelser 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        |
| <b>Totalt m²</b> | <b>84</b> | <b>76</b> | <b>8</b> | <b>0</b> | <b>6</b> |

#### 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. |  |
| <b>Totalt m²</b> | <b>76</b> | <b>76</b> | <b>0</b> |                                         |  |

### 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 befarings tidspunktet? | Nei     |
| Er balkong / terrassen dekket?                                                                                                   | 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:<br>Stue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 3mm over en lengde på 400cm (hele rommet) og ca 2mm over 2m.<br>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 vaskesum. 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 |
| Rombenevnelse 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 godkjennelse 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 brannslukkingsutstyr 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 karmer, fuktskader eller råteskader?                                  | Nei |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?                             | Nei |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?                  | Nei |

|                                  |      |
|----------------------------------|------|
| Oppsummering av vinduer og dører | TG-1 |
|                                  |      |

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, branntilløp eller varmgang i anlegget?                                | Nei              |

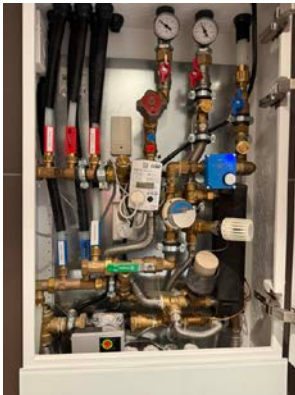
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 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 ( <a href="https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel">https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel</a> ). |      |

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         |
| <b>Oppsummering av vannledninger</b>                                              | <b>TG-1</b> |
| Stoppekran er plassert i bad og fungerer som tiltenkt.                            |             |

6.21 Ventilasjon

|                                    |                      |
|------------------------------------|----------------------|
| Type ventilerings                  | Mekanisk ventilasjon |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b> | <b>TG-1</b>          |
| 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. Rørfordelingskap med stoppekran.

|                                                           |     |
|-----------------------------------------------------------|-----|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?           | Nei |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? | Nei |

|                                 |             |
|---------------------------------|-------------|
| <b>Oppsummering av bad</b>      | <b>TG-1</b> |
| 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 sisterne til klosett?                                                                                                                                                                        | Ja          |
| <b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>                                                                                                                                                                         | <b>TG-1</b> |
| Sanitært utstyr fungerer som tiltenkt                                                                                                                                                                        |             |

Ventilasjon

|                                                      |                  |
|------------------------------------------------------|------------------|
| Type ventilerings                                    | Mekanisk avtrekk |
| Rommet har mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.      |                  |
| Er ventilasjonen funksjonstestet?                    | Ja               |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b>                   | <b>TG-1</b>      |
| 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         |
| <b>Oppsummering av fukt</b>                               | <b>TG-0</b> |
| Det registreres ingen fukt og fungerer som tiltenkt       |             |



Dokumentasjon

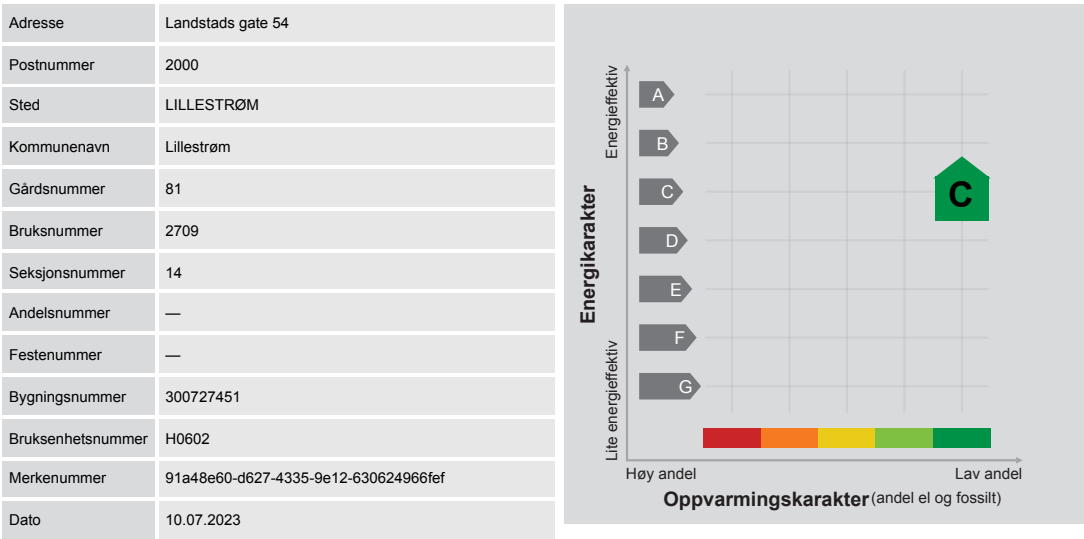
|                        |     |
|------------------------|-----|
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |
|------------------------|-----|

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



**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](http://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.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Gode energivaner

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

- 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 byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://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](http://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](http://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](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

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

### Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

#### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Landstads gate 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  
Festennummer: 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 innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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, k k ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av k kkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i k leskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye k lekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på k leribber 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 væske - 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.

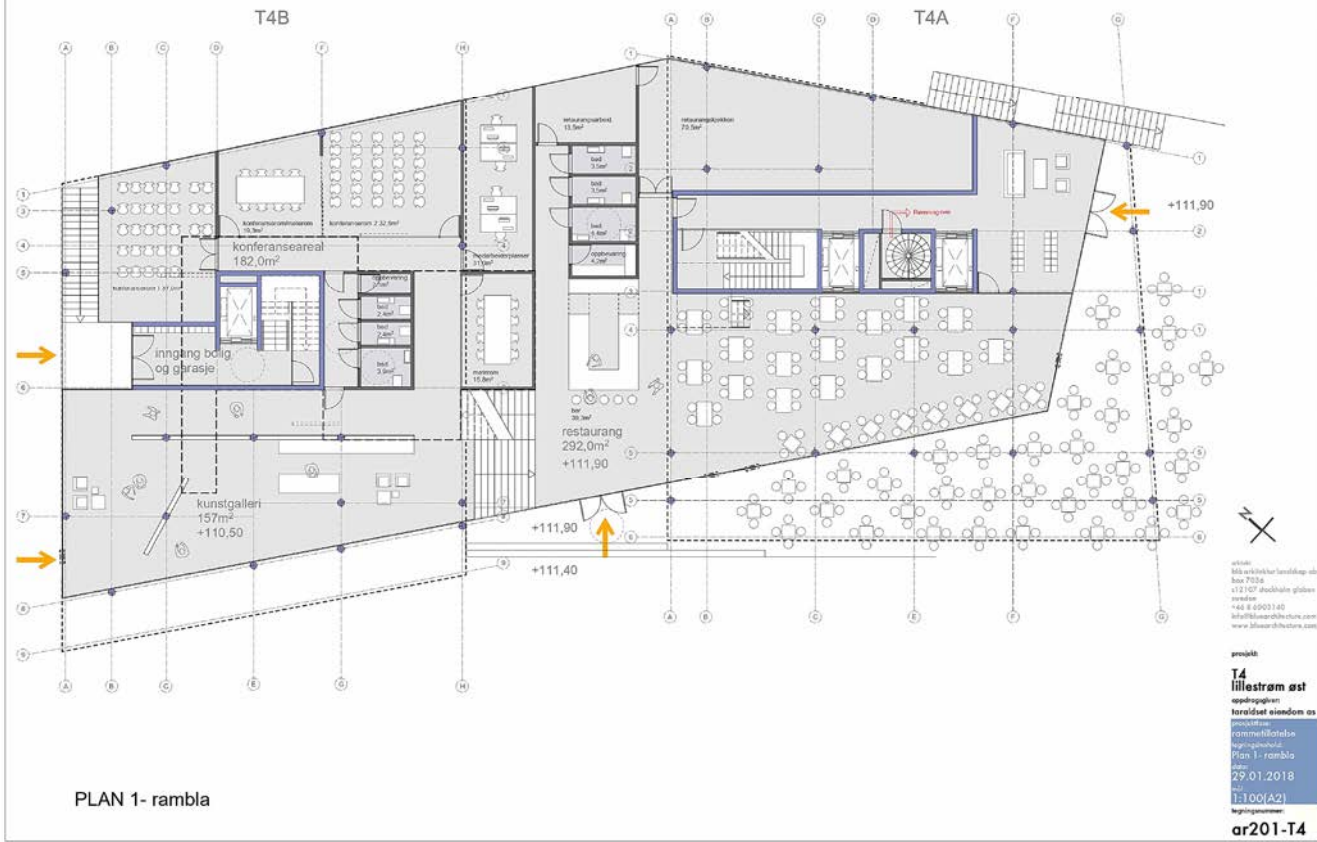
**Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer**

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

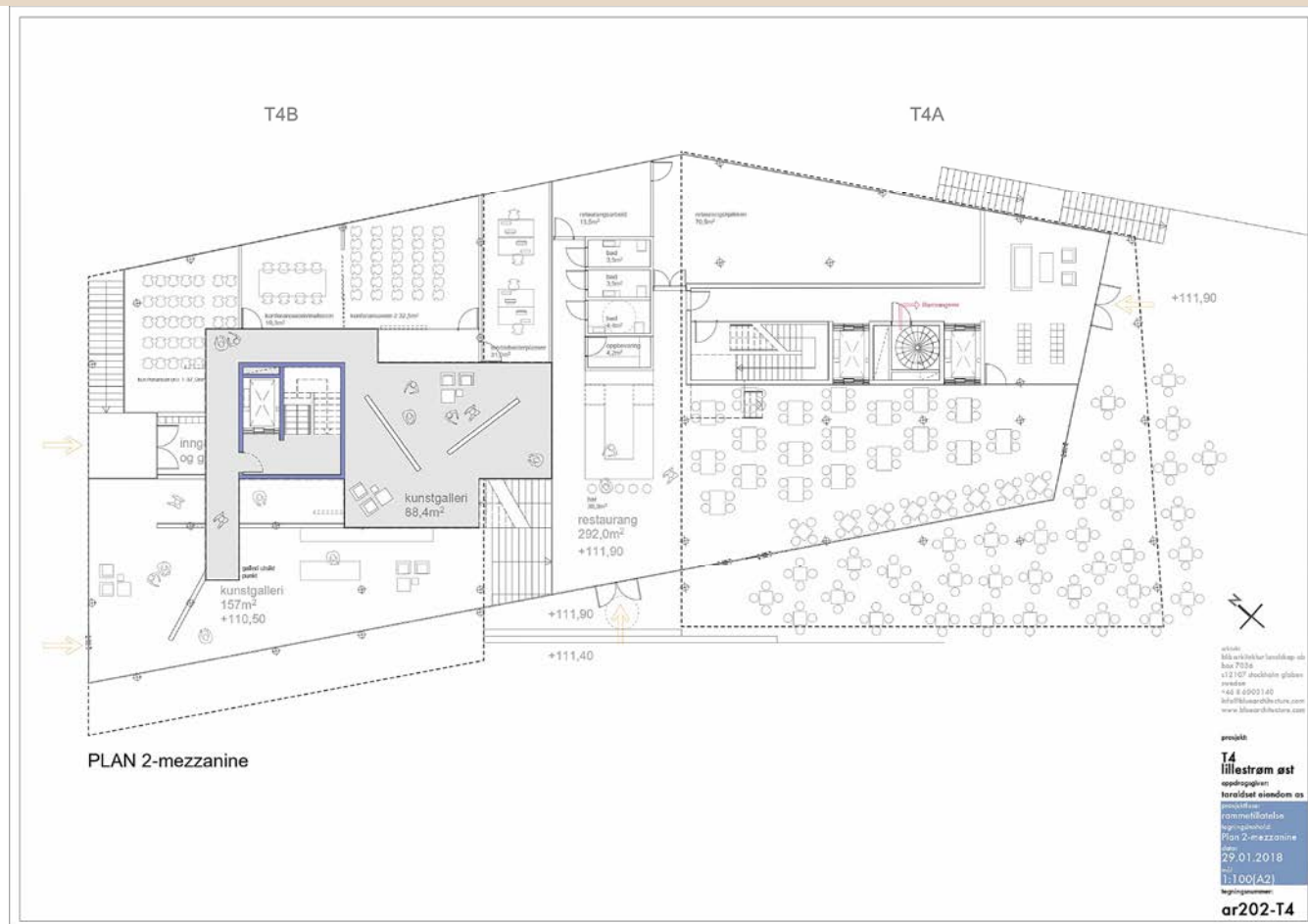
**Tiltak på varmeanlegg**

**Tiltak 15: Individuell varmemåling i fl rbolighus**

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.

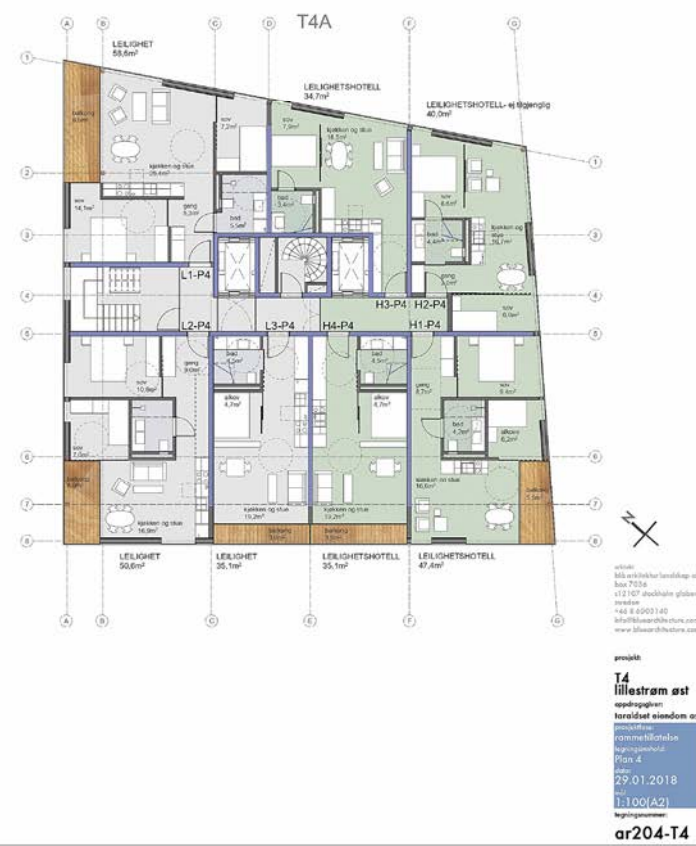








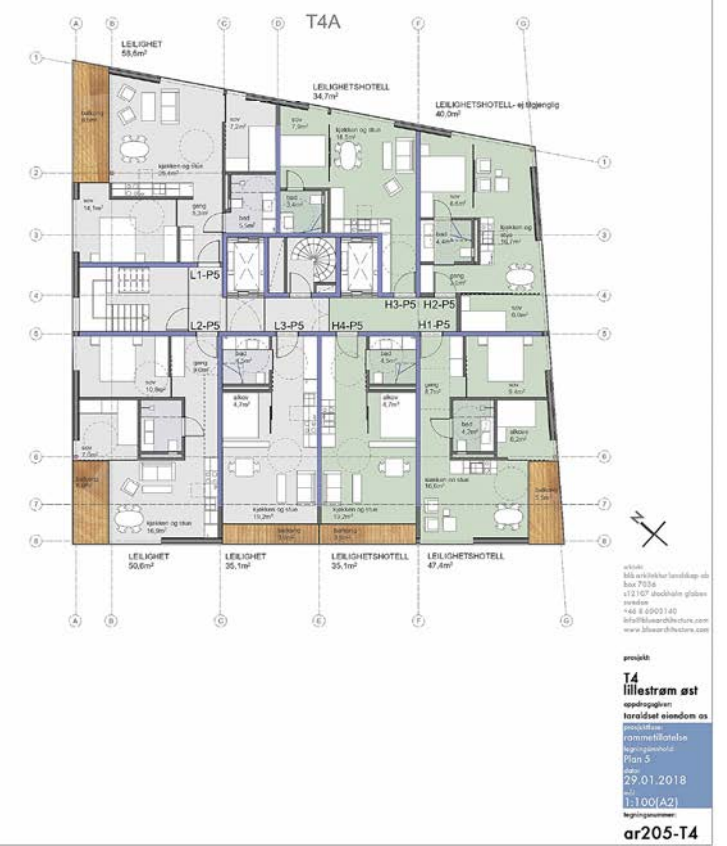
PLAN 4



prosjekt  
T4  
lillestrøm øst  
oppdragsgiver  
toralfset eiendom as  
prosjektleder  
rommetilretteleggelse  
tegningens dato  
Plan 4  
29.01.2018  
1:100(A2)  
tegningens nummer  
or204-T4



PLAN 5



prosjekt  
T4  
lillestrøm øst  
oppdragsgiver  
toralfset eiendom as  
prosjektleder  
rommetilretteleggelse  
tegningens dato  
Plan 5  
29.01.2018  
1:100(A2)  
tegningens nummer  
or205-T4

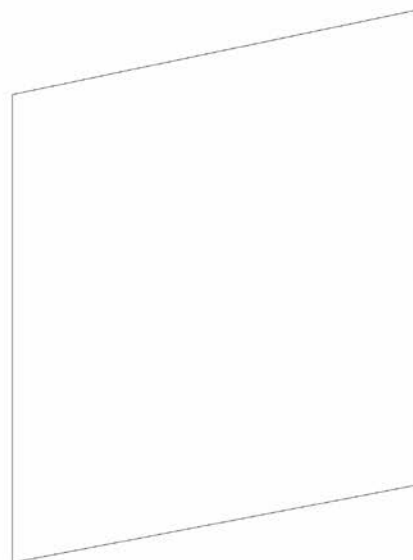








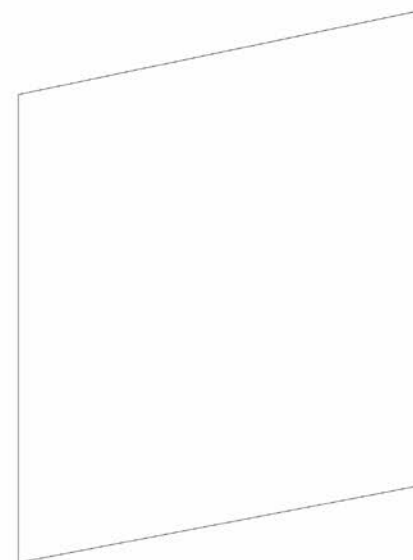
T4B



PLAN 10

arkitekt  
T4  
lillestrøm øst  
oppdragsgiver  
Torsviket eiendom as  
prosjektleder  
rommetilrettelegg  
tegningens tittel  
Plan 10  
dato  
29.01.2018  
skala  
1:100(A2)  
tegningens nummer  
or210-T4

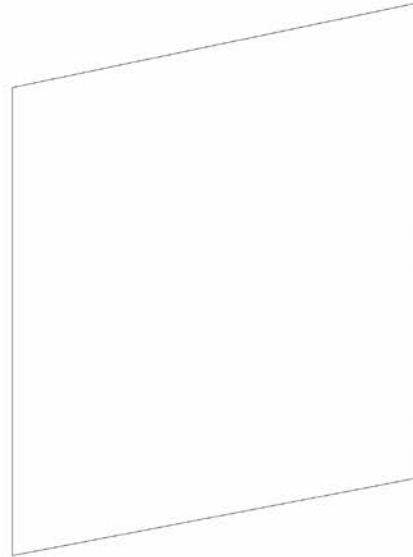
T4B



PLAN 11

arkitekt  
T4  
lillestrøm øst  
oppdragsgiver  
Torsviket eiendom as  
prosjektleder  
rommetilrettelegg  
tegningens tittel  
Plan 11  
dato  
29.01.2018  
skala  
1:100(A2)  
tegningens nummer  
or211-T4

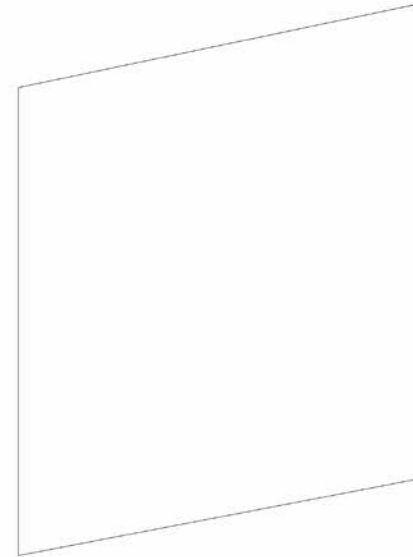
T4B



PLAN 12

arkitekt  
T4  
lillestrøm øst  
oppdragsgiver  
Torsviket eiendom as  
prosjektleder  
Rommeforbetning  
byggingsfase  
Plan 12  
29.01.2018  
1:100(A2)  
tegningsskisse  
ar212-T4

T4B

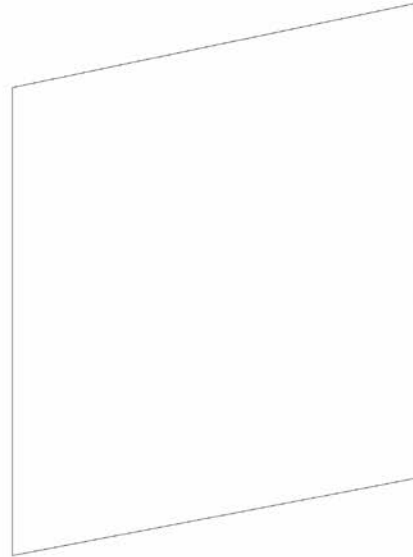


PLAN 13

arkitekt  
T4  
lillestrøm øst  
oppdragsgiver  
Torsviket eiendom as  
prosjektleder  
Rommeforbetning  
byggingsfase  
Plan 13  
29.01.2018  
1:100(A2)  
tegningsskisse  
ar213-T4



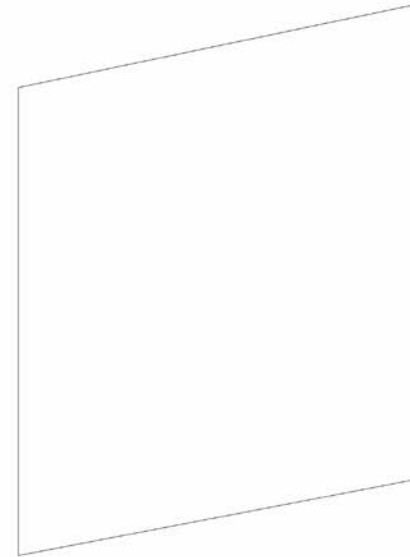
T4B



T4A

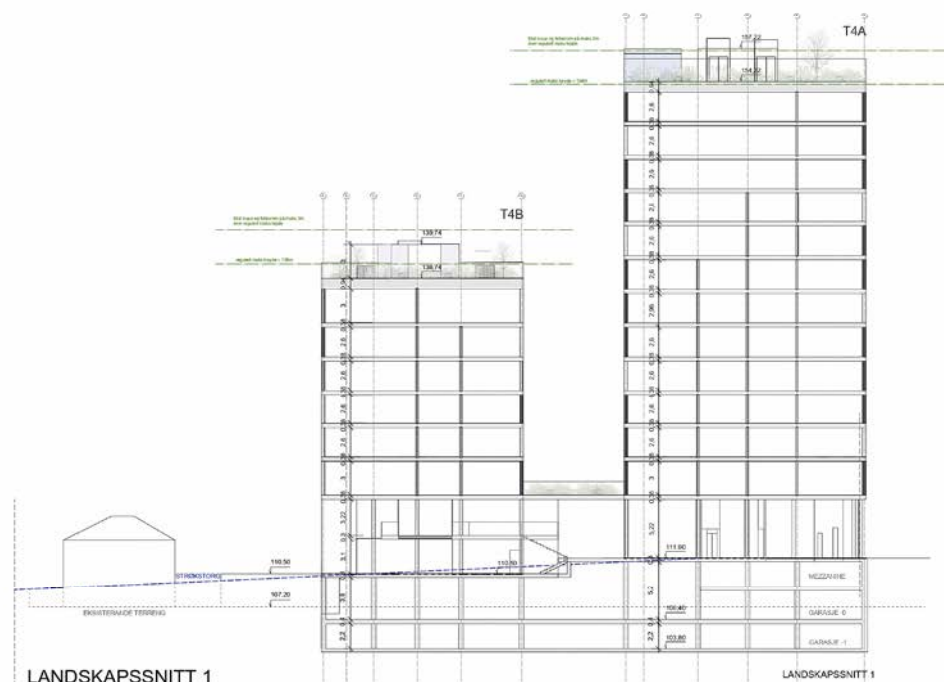
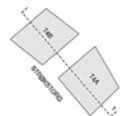


T4B



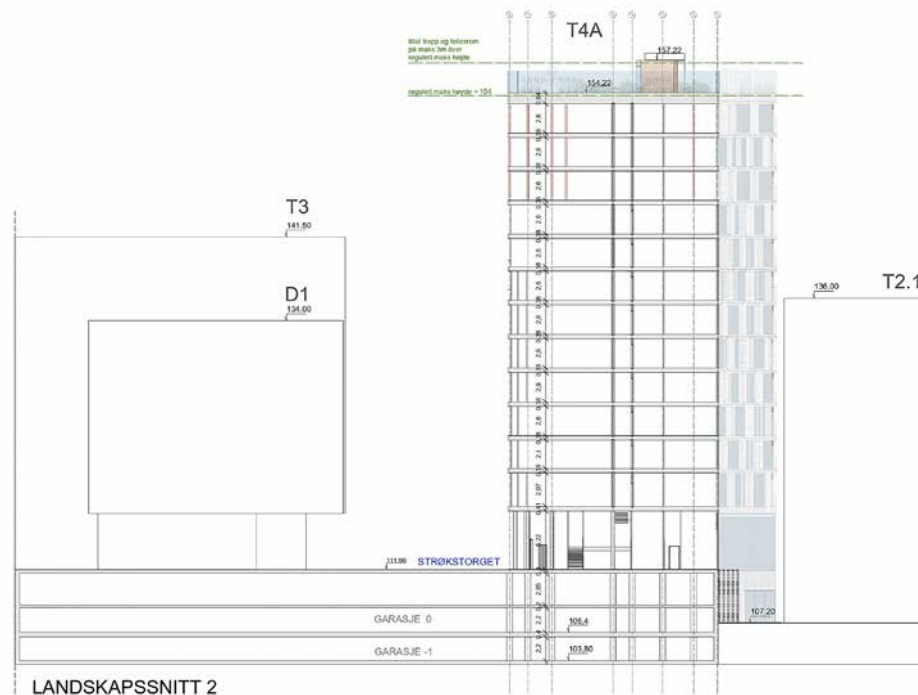
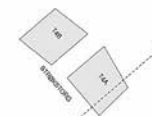
T4A





arkitekt  
M&S arkitektur landskaps og  
bæst 7235d  
+46 8 6900140  
info@mls.no  
www.mls.no

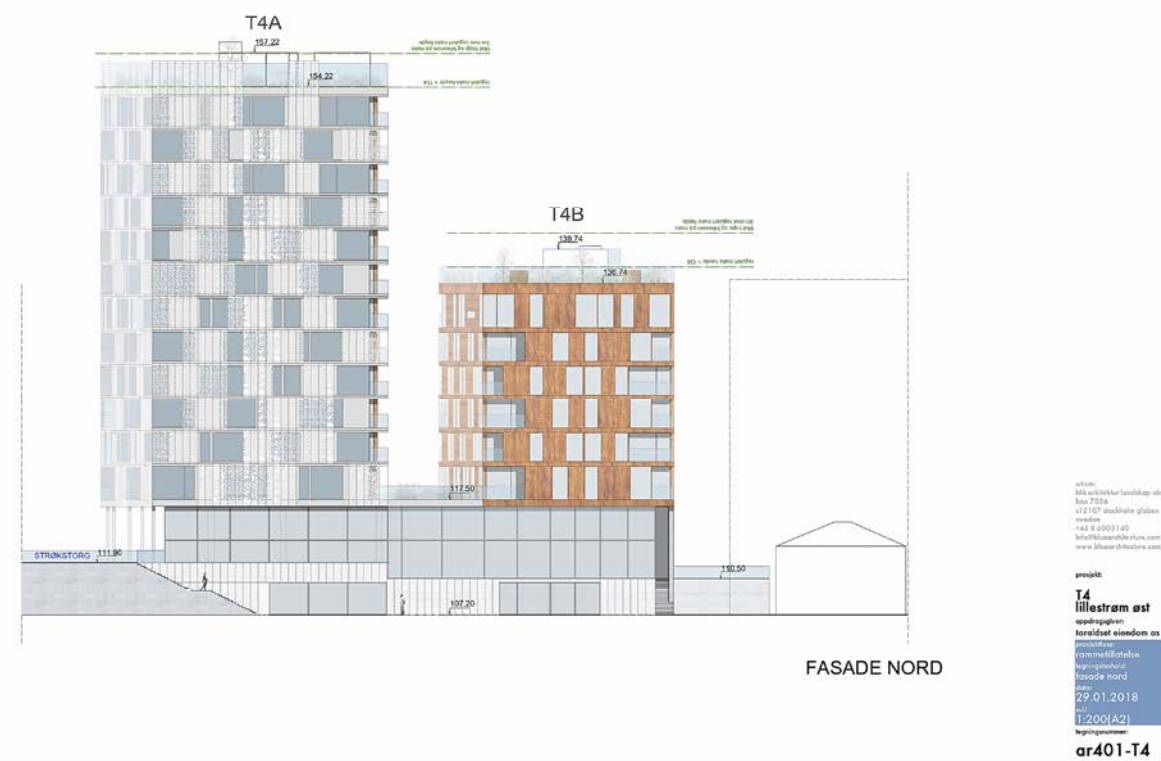
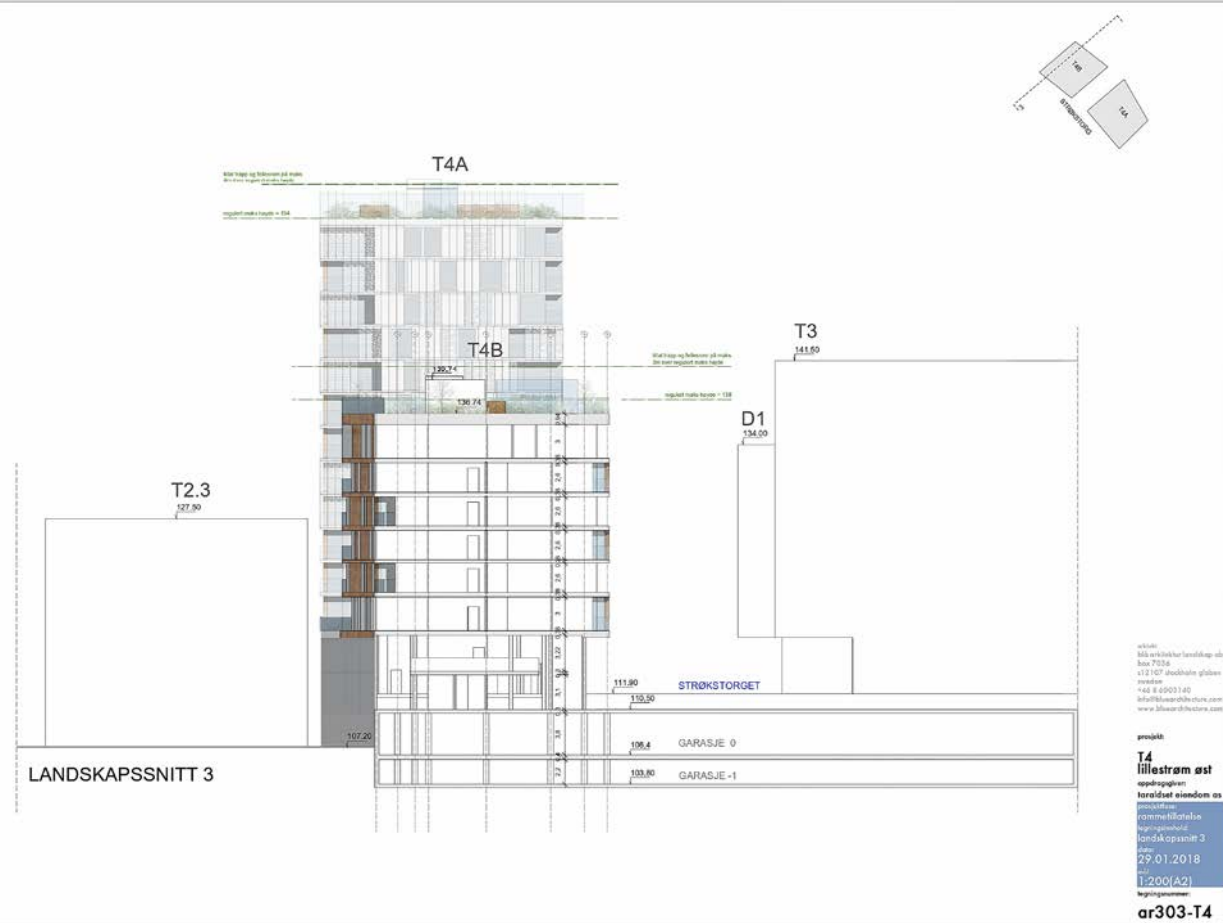
prosjekt  
**T4**  
lillestrøm øst  
oppdragsgiver  
toralfset eiendom as  
prosjektleder  
rommetilrettelegger  
landskapsarbeid  
29.01.2018  
1:200(A2)  
tegningsserier:  
**ar301-T4**



arkitekt  
M&S arkitektur landskaps og  
bæst 7235d  
+46 8 6900140  
info@mls.no  
www.mls.no

prosjekt  
**T4**  
lillestrøm øst  
oppdragsgiver  
toralfset eiendom as  
prosjektleder  
rommetilrettelegger  
landskapsarbeid  
29.01.2018  
1:200(A2)  
tegningsserier:  
**ar302-T4**







FASADE VEST

arkitekt  
M&A Arkitektur Landslag og  
bua 7735  
+46 8 6903 140  
info@mla-arkitektur.com  
www.mla-arkitektur.com

prosjekt  
**T4**  
lillestrøm øst  
oppdragsgiver  
toralfset eiendom as  
prosjektleder  
robert hofstad  
tegningstype  
fasade vest  
dato  
29.01.2018  
skala  
1:200(A2)  
tegningsserier  
**ar402-T4**



FASADE SYD

arkitekt  
M&A Arkitektur Landslag og  
bua 7735  
+46 8 6903 140  
info@mla-arkitektur.com  
www.mla-arkitektur.com

prosjekt  
**T4**  
lillestrøm øst  
oppdragsgiver  
toralfset eiendom as  
prosjektleder  
robert hofstad  
tegningstype  
fasade syd  
dato  
29.01.2018  
skala  
1:200(A2)  
tegningsserier  
**ar403-T4**

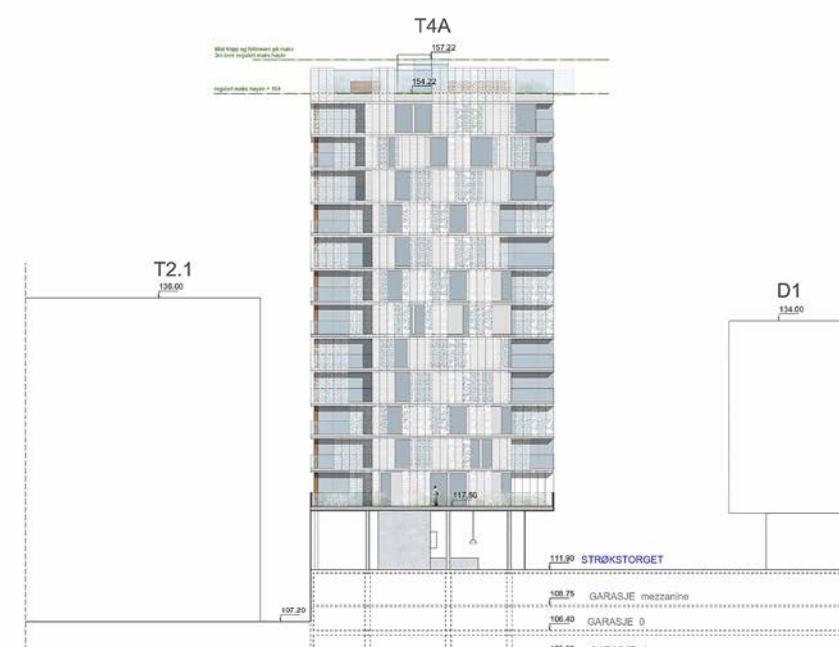




FASADE ØST

arkitekt  
M&S arkitektur landskaps og  
bæst 7535  
+46 8 6900 140  
info@llillestrom-ost.no  
www.llillestrom-ost.no

prosjekt  
**T4**  
**lillestrøm øst**  
oppdragsgiver  
lillestrøm eiendom as  
prosjektleder  
roberta lillorsten  
oppdragsleder  
farside as  
dato  
29.01.2018  
skala  
1:200(A2)  
tegningens nummer  
**or404-T4**



FASADE ØST T4A

arkitekt  
M&S arkitektur landskaps og  
bæst 7535  
+46 8 6900 140  
info@llillestrom-ost.no  
www.llillestrom-ost.no

prosjekt  
**T4**  
**lillestrøm øst**  
oppdragsgiver  
lillestrøm eiendom as  
prosjektleder  
roberta lillorsten  
oppdragsleder  
farside as  
dato  
29.01.2018  
skala  
1:200(A2)  
tegningens nummer  
**or405-T4**







# Lillestrøm kommune

## Fagenhet Sentrumsformål

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

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

Dato  
29.11.2022

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

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 81 / 2709 / 0 / 0  
Ansvarlig søker: BLÅ ARKITEKTUR LANDSKAP AB  
Tiltakshaver: NORDMANNGÅRDEN AS  
Tiltaket gjelder: Kombinert bolig- og næringsblokk  
BRA nytt: T4 A+B: 7.474 m<sup>2</sup>  
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.

Kontaktinformasjon: <https://www.lillestrom.kommune.no/>  
Postadresse: Postboks 313, 2001 Lillestrøm  
E-post: [postmottak@lillestrom.kommune.no](mailto:postmottak@lillestrom.kommune.no)  
Sentralbord: 66 93 80 00  
Org.nr.: 820 710 592

Besøksadresse: Jonas Lies gate 18, 2001 Lillestrøm

Side 1 av 3

## Klagerett

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

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

## Grunnlag for behandlingen

Lillestrøm kommune viser til søknad om midlertidig brukstillatelse for deler av bygg T4A, mottatt 20.10.2022, og tilleggskommunikasjon sist mottatt 07.11.2022.

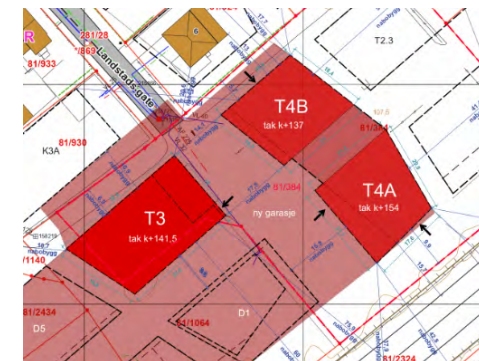
Følgende personheis inngår i søknaden:

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

## Gjenstående arbeider

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

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



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

Dersom gjenstående arbeid og innsendelse av søknad om ferdigattest ikke blir utført innen fristen, skal kommunen i medhold av pbl. § 21-10 tredje ledd gi pålegg om 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.

Dokumentnummer: BYGG-20/00253-40

Side 2 av 3

Ansvar

Ansvarsretter inntre ved at signerte erklæringer er sendt kommunen, jf. pbl. § 23-3. Kompletterende ansvarsdekning for endelig prosjektering og utførelse samt evt. uavhengig kontroll må ivaretas i tilknytning til oppstart av arbeider. Ansvarlig søker har ansvar for å søke om ferdigattest, jf. byggesaksforskriften (SAK) §§ 8-1og 12-2 j /12-1b, jf. pbl. § 21-10.

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

Gebyr

Det må betales gebyr i henhold til gebyrregulativ fastsatt av Lillestrøm kommunestyre. Alle gebyr tilknyttet byggesaken faktureres tiltakshaver. Ved en eventuell klage må også gebyr betales. Gebyrsatsene er tilgjengelige på kommunens hjemmesider: [www.lillestrom.kommune.no](http://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](mailto:firmapost@bori.no),  
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA  
[bori.no](http://bori.no) Pb 323, 2001 Lillestrøm

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

Boligopplysninger

|                     |                                       |                     |          |
|---------------------|---------------------------------------|---------------------|----------|
| <b>Enhet</b>        | 14                                    | <b>Bolignr</b>      | H0602    |
| <b>Boligselskap</b> | 5281 Sameie T4 Lux                    | <b>Etasje</b>       | 6.etg    |
| <b>Adresse</b>      | Landstads gate 54, 2000 Lillestrøm    | <b>Oppr.ant.rom</b> | 2        |
| <b>Eier(e)</b>      | Alexandra Strand, Mathias Klyve Ustad | <b>Bygningstype</b> | 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          |
| <b>Total</b>                                                     | <b>4 217</b> | <b>4 217</b> | <b>4 217</b> | <b>4 217</b> | <b>4 217</b> | <b>4 217</b> |

Andel fellesgjeld for Enhet

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

|                       |                                                                                 |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Selskap</b>        | 5281 Sameie T4 Lux (orgnr. 930555312)                                           |
| <b>Antall enheter</b> | 96                                                                              |
| <b>Styrets e-post</b> | <a href="mailto:sameiet4lux@borimail.no">sameiet4lux@borimail.no</a>            |
| <b>Styreleder</b>     | Paal Clemet Wenger Hagene (98215563)                                            |
| <b>Forsikring</b>     | Protector (Polise 3428891)                                                      |
| <b>Festet tomt</b>    | Nei                                                                             |
| <b>Gnr/Bnr</b>        | 81/2709                                                                         |
| <b>Dyrehold</b>       | Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon. |
| <b>Forkjøpsrett</b>   | 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 Strøkstorget syd som drifter uteområdene i Dovrekvartalet. Sameiet eier seksjon nr. 9, 16, 21, 22, 24 og 25 i garasjeanlegget. Disse seksjonene driftes og vedlikeholdes av sameiet. I tillegg eier sameiet en ideell andel av tekniske rom som de er pliktig å være med å drifte jfr. vedtektene § 1. Parkeringsplasser er organisert i Sameiet Dovrekvartalet P-hus, og er ikke endel av Sameiet T4 Lux. Seksjonseiere som har kjøpt parkeringsplass vil bli fakturert en andel av kostnader til drift og vedlikehold av Sameiet Dovrekvartalet P-huset eller Sameiet T4 Lux.

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

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

Sameiet T4Lux består av 96 seksjoner, fordelt på bolig, næring og 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: Konstituerings
- 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

Side 2 av 12

## Sak 1: Konstituering

Konstituering av årsmøte i henhold til vedtaksforslag

### Styrets forslag

"Eiendomsforvalter Sølve Brække 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.

Side 3 av 12



## Styrehonorar ★ Styrets innstilling

"Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 185.000"

## Orienteringssak

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

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

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

Vedlagt ligger oversikt over innkomne forslag.

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

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

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

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

Dagens tekst § 18:

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

### Innsenders forslag

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

### Mot

Forslaget godkjennes ikke

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

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

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

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

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

Forslagstiller foreslår å endre dagens tekst fra:

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

til:

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

Styret ser behovet for å oppdatere denne teksten, og 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 har blitt reseksjonert.

Styrets forslag til ny tekst:

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

Denne teksten ivaretar sikringen av korrekte 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 profiering i vinduer og på fasader."

til:

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

#### Forslagstillers forslag

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

#### Mot

Forslaget godkjennes ikke

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

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

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

Det kommet inn forslag om å endre tredje avsnitt i vedtektene § 2 2.2 Rettigheter, for å 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 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**

"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 klarhet 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**

"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 seksjonseierens 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 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. Instilling 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** ★ **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:

Side 10 av 12

"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 inneholder 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 tvangsfullbyrdselslovens 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,

Side 11 av 12

første setning

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

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

Forslagsstiller foreslår å endre første setning i § 16 fra:

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

til:

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

Forslagstillers forslag

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

Mot

Forslaget godkjennes ikke

Sak 16: Personvalg

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

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

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

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

Sameie T4 Lux  
STYRETS ÅRSMELDING 2025

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

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

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

Varamedlemmer til styret:

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

Valgkomite:

: Sameiet har ikke valgt valgkomite

SELSKAPSINFORMASJON

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

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

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

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

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

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

### STYRETS ARBEID

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

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

| Balanse 31.12.2024               |      |                |                |
|----------------------------------|------|----------------|----------------|
| Sameie T4 Lux                    |      |                |                |
| Alle beløp i NOK                 |      |                |                |
|                                  | Note | 2024           | 2023           |
| <b>EIENDELER</b>                 |      |                |                |
| <b>Anleggsmidler</b>             |      |                |                |
| <b>Varige driftsmidler</b>       |      |                |                |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b> |      |                |                |
| <b>Omløpsmidler</b>              |      |                |                |
| <b>Fordringer</b>                |      |                |                |
| 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        |
| <b>Sum omløpsmidler</b>          |      | <b>809 003</b> | <b>594 887</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |      | <b>809 003</b> | <b>594 887</b> |

Balanse 31.12.2024

Sameie T4 Lux

Alle beløp i NOK

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

Sameie T4 Lux

Paal Clemet Wenger Hagene

Ole Kristian Masdal Svendsen

Styrets leder

Styremedlem

Fredrik Grefsrud

Richard Martin Nordås

Styremedlem

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<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>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                |
| <b>Sum felleskostnader</b> |                           | <b>2 190 619</b> | <b>1 366 812</b> | <b>3 390 755</b> | <b>3 167 624</b> |

**Note 2 Andre driftsinntekter**

|                                  | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Andre inntekter                  | 44 434           | 0                | 0                | 0                |
| Oppstartskapital                 | 30 575           | 106 840          | 0                | 0                |
| <b>Sum andre driftsinntekter</b> | <b>75 009</b>    | <b>106 840</b>   | <b>0</b>         | <b>0</b>         |

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

**Note 3 Lønns- og personalkostnader**

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

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 Konsulenttjenester**

|                               | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>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           |
| <b>Sum konsulenttjenester</b> | <b>149 569</b>   | <b>69 116</b>    | <b>136 240</b>   | <b>155 748</b>   |

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

**Note 5 Reparasjon og vedlikehold**

|                                  | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>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           |
| <b>Sum vedlikeholdskostnader</b> | <b>232 759</b>   | <b>120 691</b>   | <b>380 487</b>   | <b>394 000</b>   |



Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>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            |
| <b>Sum energi og fyring</b> | <b>416 062</b>   | <b>446 097</b>   | <b>1 094 240</b> | <b>387 519</b>   |

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

Note 8 Kabel-TV og telefoni

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

Note 9 Driftskostnader

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

Note 10 Andre driftskostnader

|                                  | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>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            |
| <b>Sum andre driftskostnader</b> | <b>7 636</b>     | <b>65 247</b>    | <b>311 200</b>   | <b>337 000</b>   |

Note 11 Opptjent egenkapital

|                                         | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 |
|-----------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Opptjent egenkapital</b>             |                  |                  |
| 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          |
| <b>Sum egenkapital 31.12</b>            | <b>425 996</b>   | <b>55 776</b>    |

Note 12 Annen kortsiktig gjeld

|                                                    | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>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                |
| <b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>                  | <b>46 765</b>    | <b>44 765</b>    |

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

| Resultatregnskap 2024               |      |                  |               |               |               |
|-------------------------------------|------|------------------|---------------|---------------|---------------|
|                                     |      | Sameie T4 Lux    |               |               |               |
|                                     |      | Alle beløp i NOK |               |               |               |
|                                     |      | Bolig            |               |               |               |
|                                     |      | Regnskap 2024    | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|                                     | Note |                  |               |               |               |
| Inntekter                           |      |                  |               |               |               |
| Felleskostnader                     | 1    | 1 227 655        | 1 024 252     | 2 328 486     | 1 955 070     |
| Annen driftsinntekt                 | 2    | 30 575           | 106 840       | 0             | 0             |
| Sum driftsinntekter                 |      | 1 258 230        | 1 131 092     | 2 328 486     | 1 955 070     |
| Kostnader                           |      |                  |               |               |               |
| Lønnskostnad                        | 3    | 94 545           | 0             | 118 168       | 94 545        |
| Konsulenttjenester                  | 4    | 67 758           | 35 392        | 110 153       | 72 341        |
| Rep og vedlikehold                  | 5    | 118 805          | 77 108        | 226 940       | 226 906       |
| Forsikringer                        |      | 107 153          | 112 547       | 210 426       | 150 000       |
| Kommunale avgifter og eiendomsskatt | 6    | -25 091          | 30 068        | 150 480       | 168 500       |
| Energi og fyring                    | 7    | 222 382          | 315 542       | 603 951       | 215 519       |
| Kabel-TV og telefoni                | 8    | 196 080          | 122 961       | 243 268       | 232 200       |
| Driftskostnader                     | 9    | 200 552          | 189 878       | 344 079       | 383 552       |
| Leiekostnader                       |      | 1 120            | 37 000        | 0             | 0             |
| Kostnader til fellessameier         |      | 142 852          | 42 320        | 0             | 167 000       |
| Andre driftskostnader               | 10   | 3 418            | 62 160        | 231 020       | 256 031       |
| Sum driftskostnader                 |      | 1 129 575        | 1 024 977     | 2 238 485     | 1 966 594     |
| Driftsresultat før finansposter     |      | 128 655          | 106 114       | 90 001        | -11 524       |
| Finansielle poster                  |      |                  |               |               |               |
| Finansinntekt                       |      | 956              | 395           | 0             | 0             |
| Finanskostnad                       |      | 71               | 0             | 0             | 0             |
| Sum finansposter                    |      | 884              | 395           | 0             | 0             |
| Årsresultat                         |      | 129 540          | 106 509       | 90 001        | -11 524       |
| Overført til annen egenkapital      |      | 129 540          | 106 509       | 0             | 0             |
| Sum disponering                     |      | 129 540          | 106 509       | 0             | 0             |

Note 1 Felleskostnader

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

Note 2 Andre driftsinntekter

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

Note 3 Lønns- og personalkostnader

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



Note 4 Konsulentttjenester

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

Note 10 Andre driftskostnader

|                              | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>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 |
|-------------------------------------|------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Inntekter</b>                    |      |               |               |               |               |
| 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       |
| <b>Kostnader</b>                    |      |               |               |               |               |
| 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        |
| <b>Finansielle poster</b>           |      |               |               |               |               |
| 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<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>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<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|---------------------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                           | Andre inntekter | 44 434           | 0                | 0                | 0                |
| Sum andre driftsinntekter |                 | 44 434           | 0                | 0                | 0                |

Note 3 Lønns- og personalkostnader

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

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        |
| <b>Sum felleskostnader</b> |                           | <b>130 386</b> | <b>0</b>      | <b>32 567</b> | <b>239 034</b> |

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           |
| <b>Sum lønnskostnader</b>  | <b>6 607</b>  | <b>0</b>      | <b>4 288</b>  | <b>6 607</b>  |

Note 3 Konsulenttjenester

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

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

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



# 5281 Årsoppgjørspakke 2024 med noter.pdf

| Navn                   | Dato       | Navn                          | Dato       |
|------------------------|------------|-------------------------------|------------|
| Nordås, Richard Martin | 2025-03-20 | Svendsen, Ole Kristian Masdal | 2025-03-31 |

Identifikasjon

 Nordås, Richard Martin

Identifikasjon

 Svendsen, Ole Kristian Masdal

| Navn                       | Dato       | Navn              | Dato       |
|----------------------------|------------|-------------------|------------|
| Hagene, Paal Clemet Wenger | 2025-03-24 | Grefsrud, Fredrik | 2025-03-21 |

Identifikasjon

 Hagene, Paal Clemet Wenger

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 uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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.

## SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)

*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 Buypass**

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med 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 besluttet 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 seksjonseierens 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 tvangsfyllbyrdslovens 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 tvangsfyllbyrdsloven
- Fjerner unødvendig detaljering i vedtektene og sikrer at sameiet alltid følger gjeldende lovverk
- Reduserer risikoen for motstrid mellom vedtektene og loven ved fremtidige lovendringer

## Forslag 14

### Redaksjonell korrigering i § 16

#### Dagens tekst

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

#### Forslag til endret tekst

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

#### Begrunnelse

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



VEDTEKTER FOR  
SAMEIET T4 LUX

§ 1  
Navn, forretningskontor og formål

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

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

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

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

Sameiebrøkene er fastsatt ut ifra bruksarealene i seksjonenes hoveddel.

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

Sameiet er en del av Velforeningen 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 seksjonseiernes bruk av sine seksjoner og eiendommen for øvrig.

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

2.1 Organisering av felles anlegg og uteområder:

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

| ENHET                                           | 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. rømningsstrapp 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:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg i lager og avfallsrom i P-huset seksjon 10.
- Vakt og alarmtjenester tilhørende næringsseksjonene.
- Håndtering av avfall tilhørende næringsseksjonene.
- Fasader i plan 1 som kun tjener næringsseksjonene.
- Vedlikehold av dører, vinduer og balkonger i plan 3 – 14 som kun tjener næringsseksjoner disponert til leilighetshotell, herunder takterrassen i plan 15
- 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:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som kun betjener boligseksjonene, herunder boder i P-huset seksjon 21, 24 og 25.
- Vakt og alarmtjenester tilhørende boligseksjonene.
- 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.
- Drift- og vedlikehold av fellesareal som kun tjener boligseksjonene, herunder alle arealer som boligseksjonene har enerett til, jf. pkt. 2.2.
- Vedlikehold av dører, vinduer, balkonger og fasader i plan 3 – 14 som kun tjener boligseksjonene.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader som berører boligseksjonene og som seksjonene naturlig skal bære.

3.3 Følgende kostnadselementer fordeles likt mellom seksjonseierne:

- 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.
- Honorar til tillitsvalgte.
- Kabel-TV, bredbånd, filterskift i boligseksjonene.

3.6 Annen fordeling

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

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

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

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

#### **§ 9**

##### **Årsmøtet**

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



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

#### **§ 10**

##### **Saker som skal behandles på ordinært årsmøte**

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

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

#### **§ 11**

##### **Møteledelse og avstemning**

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

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter, salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i Sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- c) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt, dog gjelder dette ikke de eierseksjoner som førstegang-seksjoneres til næringsformål for bruk som leilighetshotell (appartement) og for usolgte boligseksjoner som utbygger velger å reseksjonere til næring,
- d) tiltak som har sammenheng med seksjonseierens 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 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 til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38.

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

#### **§ 15**

##### **Fravikelse**

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

**§ 16**  
**Erstatning**

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

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

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

**§ 17**  
**Bygningsmessige arbeider og installasjoner**

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

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

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

#### Styrets forslag - Vedtatt med 70 stemmer

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

**Mot:** 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 70

### Sak 2: Styrets årsrapport

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

#### Styrets forslag - Vedtatt med 70 stemmer

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

**Mot:** 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 70

### Sak 3: Regnskap

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

Resultat: 370 220 (mot budsjett 89 998)

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

Resultatet fordelt per avdeling er:

Bolig: Positivt resultat pr 31.12.2024 på kr. 129 540

Hotell: Positivt resultat pr 31.12.2024 på kr. 208 021

Garasje: Positivt resultat pr 31.12.2024 på kr. 32 659

#### Styrets forslag - Vedtatt med 70 stemmer

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

**Mot:** 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 70

### Sak 4: Styrehonorar

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

#### Styrehonorar - Vedtatt med 67 stemmer

"Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 185.000"

**Mot:** 2 stemmer

Totalt antall stemmer: 69

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

### Orienteringssak

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

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



Vedlagt ligger oversikt over innkomne forslag.

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

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

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

Dagens tekst § 18:

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

**Mot** - 56 stemmer

Forslaget godkjennes ikke

**Innsenders forslag** - 14 stemmer

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

Totalt antall stemmer: 70

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

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

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

omgjort fra næring til bolig.

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

Forslagstiller foreslår å endre dagens tekst fra:

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

til:

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

Styret ser behovet for å oppdatere denne teksten, og 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 har blitt reseksjonert.

Styrets forslag til ny tekst:

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

Denne teksten ivaretar sikringen av korrekte 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.

**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

Side 5 av 14

"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

Side 6 av 14

### 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 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 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 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 seksjonseierens 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 - 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 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 - 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 inneholder utdaterte bestemmelser ved endring av eierseksjonsloven.

Side 11 av 14

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. Forslagsstiller 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**

Side 12 av 14

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

**Mot:** 0 stemmer

Forslaget godkjennes ikke

Totalt antall stemmer: 70

### Sak 16: Personvalg

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

Følgende posisjoner er på valg.

Tre posisjoner som styremedlem er på valg.

To posisjoner som varamedlem er på valg.

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

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

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

Det er mulig å stille til valg direkte under årsmøtet.

#### Styreleder (2 år)

Paal Clemet Wenger Hagene (Valgt tidligere)

#### Styremedlem (2 år) (2 posisjoner)

Justinas Ranonis 1. valg

Fredrik Grefsrud 2. valg

Totalt antall stemmer: 69

#### Styremedlem (1 år) (2 posisjoner)

Daniel Almankaas Guerreiro 1. valg

Tommy Myhre 2. valg

Totalt antall stemmer: 69

#### Varamedlem (1 år) (2 posisjoner)

Emma Kolloen Lundberg 1. valg

Per Berg Olsen 2. valg

Totalt antall stemmer: 69



Ordinært årsmøte 27.05.2025 protokoll.pdf

| Navn                                                                                                   | Dato       | Navn                                                                                                         | Dato       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Brekke, Sølve A Munk                                                                                   | 2025-05-27 | Hagene, Paal Clemet Wenger                                                                                   | 2025-05-27 |
| Identifikasjon                                                                                         |            | Identifikasjon                                                                                               |            |
|  Brekke, Sølve A Munk |            |  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 seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 81, bnr. 2709 i Lillestrøm kommune med fellesanlegg av enhver art. Eiendommens adresser er Landstads gate 54, 56, 58 og 60 i Lillestrøm.

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

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

Sameiebrøkene er fastsatt ut ifra bruksarealene i seksjonenes hoveddel.

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

Sameiet er en del av Velforeningen 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 seksjonseiernes bruk av sine seksjoner og eiendommen for øvrig.

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

2.1 Organisering av felles anlegg og uteområder:

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

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

Nevnte enheter benevnes videre som «Lillestrøm Øst Enhetene».

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

Uteområdet mellom Dovrekvartalet og T4 samt Landstads gate mellom jernbanen og Kjerulfs gate er organisert i et realsameie på gbnr [•under fradeling] som benevnes «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 følgende 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 seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier etter sin sameiebrøk. Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene etter sameierbrøk med mindre annet følger eller av det system som er angitt i pkt. 3.1 t.o.m. 3.10 nedenfor. Fordelingen baseres dels etter eierbrøk, dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene og dels etter faktisk forbruk, dog skal vedlikehold av bærende konstruksjoner alltid fordeles etter sameiebrøk.

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

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

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

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

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

**3.3 Følgende kostnadselementer fordeles likt mellom seksjonseierne:**

- a) Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader, herunder kostnader til telefon, kontordata, trykksaker, porto, bank-/kortgebyr, møtevirkksomhet, 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 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 anleggenger i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet, herunder påse at forvaltningen av fellesanleggenger i Velforeningen er forsvarlig og hensiktsmessig. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som i loven eller vedtektene ikke er lagt til andre organer.

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

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

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

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

I felles anleggenger 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 optelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

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

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

**§ 12**

**Om årsmøtet**

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

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

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

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

### **§ 13**

#### **Revisjon, regnskap og forretningsføring**

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

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

Sameiet skal ha forretningsfører med autorisert regnskapsfører.

### **§ 14**

#### **Mislighold**

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

### **§ 15**

#### **Fravikelse**

Reglene for fravikelse følger Eierseksjonslovens § 39.

### **§ 16**

#### **Erstatning**

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

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

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

### **§ 17**

#### **Bygningsmessige arbeider og installasjoner**

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

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

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

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

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

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

Deler av Sameiets fellesarealer ved inngangsdører, heis og utomhusarealer i 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 beslutes 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**

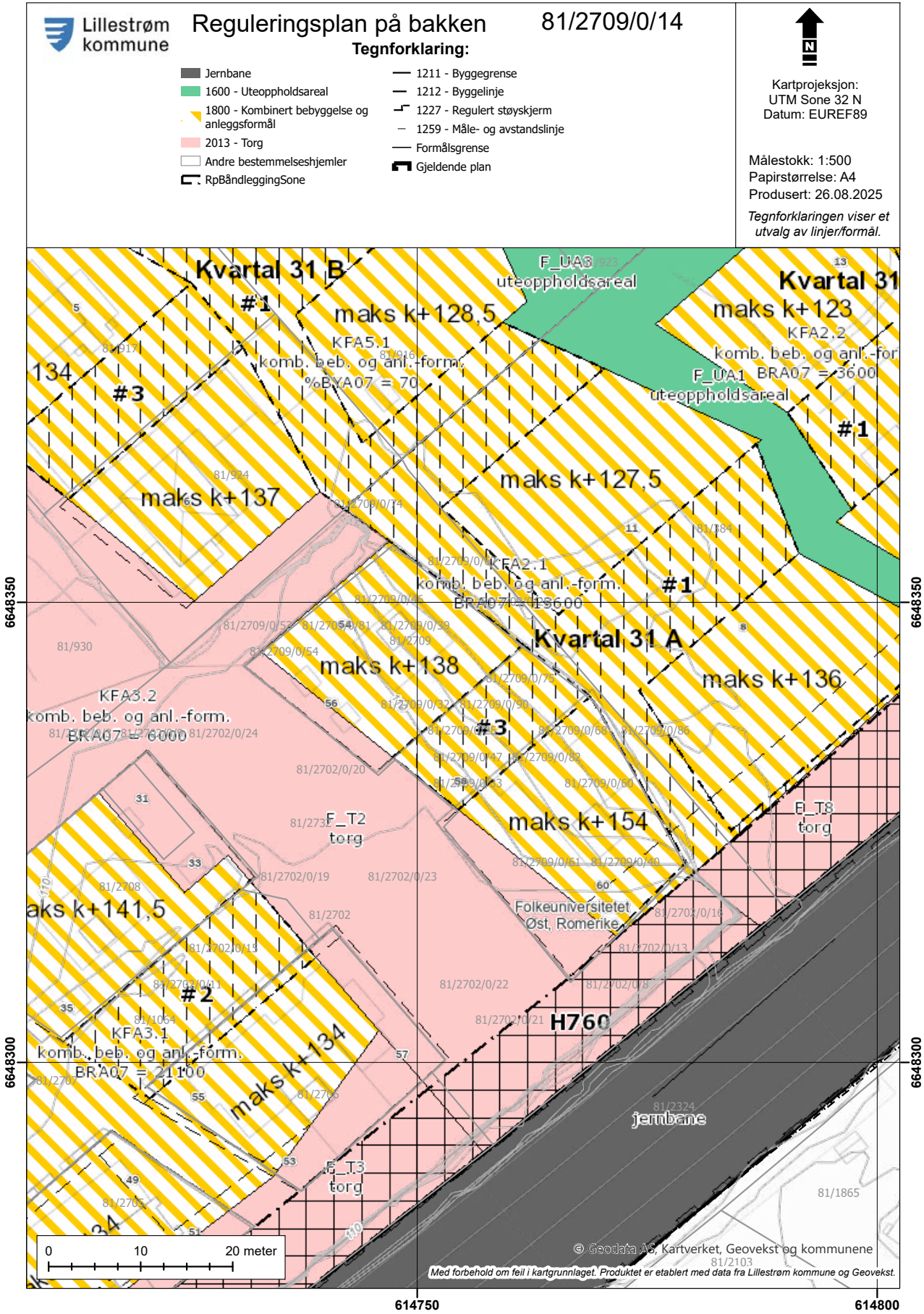
Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom og felles utearealer, herunder boder og det felles uteareal samt de deler av utearealet som enkelte seksjonseiere har eksklusiv bruksrett til.

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.

\*\*\*





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.                                                                                                                |
| Gater, torg og parker                |                                                                                                                                                                     |
| Detaljplan                           | Teknisk detaljplan utarbeidet i samsvar med Statens vegvesens håndbøker (HB139) og kommunens veg- og gatenorm.                                                      |
| Byggeplan                            | Teknisk byggeplan utarbeidet på samme grunnlag til byggeklart prosjekt. Beskrivelse til byggeplan utarbeides i tråd med PROF-Håndboken (Statens vegvesen)           |
| Vann og avløp og overvannshåndtering |                                                                                                                                                                     |
| Overordnet overvannsplan             | Helhetlig, overordnet overvannsplan som utarbeides for hele planområdet eller et delområde. Planen skal vise prinsipielle løsninger for lokal overvannsdisponering. |
| Byggeplan                            | Teknisk byggeplan utarbeidet på grunnlag av eventuell overordnet plan, og i samsvar med kommunens tekniske retningslinjer for vann og avløp.                        |

2.2 Krav om detaljreguleringsplan

Før det tillates utbygging i planområdet skal det utarbeides detaljreguleringsplan.

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

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

- Trafikale forhold, mobilitet og tilgjengelighet for allmennheten
- 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 estetikk sak 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> privat uteareal på bakkeplan eller balkong/takterrasse. Alle leiligheter skal ha tilgang på uteareal med sol i minst 4 timer pr dag på minst 30 % av arealet i perioden 21. april - 21. august.

### 3.4 Lekeplasser

Det skal etableres nærlekeplass med lekeapparater på minimum 150 m<sup>2</sup> 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 dokukumenteres i en helhetlig overvannsplan.

#### 3.5.2 Avfall

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

\* Se referanseliste, side 18

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

3.5.3 Varelevering

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

3.6 Plassering av bebyggelse

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

3.7 Boligstørrelser

I planområdet skal det, for hvert delfelt, settes krav til varierte leilighetsstørrelser. I hvert delfelt skal minimum 35 % av leilighetene være på 75 m<sup>2</sup> BRA eller større. Av disse kan maksimalt 20 % bygges med utleieenhet på maks 20 m<sup>2</sup> BRA. Maksimum 35 % av leilighetene kan være på mellom 25 og 50 m<sup>2</sup> BRA. Av disse kan maksimum 15 % være mellom 25 og 35 m<sup>2</sup> 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 forurseningsloven 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 ubebygde 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 Strøkstorget Landstads gate (f\_T2) og Utsiktsplattformen (f\_T3). Der det er regulert større parker (o\_PA1, del av f\_UA2) skal det ikke bygges garasje under terreng. Ved sammenbygging av parkeringsanlegg i KFA4.1 og KFA4.2 (Kvartal 29-30) kan det imidlertid etableres en kjørbar forbindelse gjennom den smalere delen av o\_PA1.

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

På plankartet vises:

#1: areal som ikke skal bebygges

#2: areal som tillates bebygd i 1 etasjer

#3: areal som tillates bebygd i 2 etasjer

Prinsipper for etasjehøyder og formål

For kvartal 29A (KFA1), 31A (KFA2) og B (KFA5), 29-30 (KFA4), 24B (KFA6) der disse felt grenser til o\_T1/ f\_T2/ V8/ V9/ G5:

Første og andre etasje skal ha høy etasjehøyde, med innvendig høyde på henholdsvis 5 meter (1. etg.) og 3 meter (2. etg.). Disse etasjene kan ikke inneholde boligformål og de skal følge Strøkstorget Landstads gates (f\_T2) stigning med innganger rettet mot denne. Virksomhet i første etasje skal ha gangadkomst rettet mot Strøkstorget Landstads gate (o\_T1 eller f\_T2). Første etasje bør ikke inneholde kontorvirksomhet.

For kvartal 25B (KFA3), 31A (KFA2) der disse feltene grenser til f\_T3/f\_T8:

Første etasje skal ha høy etasjehøyde, med innvendig høyde på 4,5 meter. Denne etasjen skal ikke inneholde boligformål. All virksomhet skal ha gangadkomst rettet mot utsiktsplattformen (f\_T3).

For kvartal 25B (KFA3), 18B (KFA7) der disse feltene grenser til o\_T1/ f\_T2/ o\_V1/ o\_V2:

Første etasje skal ha høy etasjehøyde, med innvendig høyde 5 meter. Den skal ikke inneholde bolig, og all virksomhet skal ha gangadkomst rettet mot Strøkstorget Landstads gate (o\_T1 eller f\_T2). Første etasje bør ikke inneholde kontorvirksomhet.

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

Grad av utnytting:

I bygg der det kreves større etasjehøyder i reguleringsbestemmelsene, regnes kun faktisk gulvareal inn i utnyttelsen (maks BRA).

Parkering under terreng, og under opphøyd areal i f\_T2, f\_T3 og Kvartal 25B (KFA3), skal

\* Se referanseliste, side 18

ikke regnes med i BRA.

PILOTPROSJEKTENE

4.1.2 Felt: KFA1 (Kvartal 29A)

Formål: kombinert formål: Bolig, forretning, kontor, hotell, offentlig og privat tjenesteyting (bevertning, kultur)

Areal: 1230 m<sup>2</sup>

Utnyttelsesgrad BRA = 8000 m<sup>2</sup>

Maksimum gesimshøyde er vist på plankartet.

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

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

4.1.3 Felt: KFA2.1, KFA2.2 (Kvartal 31A)

Formål: kombinert formål: Bolig, forretning, kontor, hotell, offentlig og privat tjenesteyting (bevertning, kultur)

Areal: 3701 m<sup>2</sup>

Utnyttelsesgrad BRA = 17200 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

Utnyttelsesgrad BRA = 27100 m<sup>2</sup>

Maksimum gesimshøyde er vist på plankartet.

\* Se referanseliste, side 18

I bebyggelse i feltet som grenser til jernbanen er det ikke tillatt med boligformål på den siden som vender mot jernbanen. I første etasje, der bebyggelsen vender seg mot f\_T2, f\_T3, o\_V1 og V5, er det ikke tillatt med boligformål. Over andre etasje tillates alle formål innenfor det kombinerte formålet.  
Boliger på gatenivå skal ha minimum romhøyde fra gatenivå på 4 meter og kreves utformet spesielt og tilpasset situasjonen i tilliggende uterom, i tråd med illustrasjonsprosjektet for Område A.

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

**4.1.5 Felt: f-UA1 (Kvartal 31A)**

Formål: Angitt uteoppholdsareal  
Areal: 407 m<sup>2</sup>

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.

**4.1.6 Felt: f-UA2 (Kvartal 25B)**

Formål: uteoppholdsareal  
Areal: 523 m<sup>2</sup>

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.

**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 m<sup>2</sup>  
Utnyttelsesgrad *Felt KFA 4.1 BYA 80%, Felt KFA 4.2 BYA 70 %*  
Maksimum gesimshøyde er vist på plankartet.

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

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

\* Se referanseliste, side 18

Kommunen kan kreve at detaljregulering skal omfatte o\_G5 (Alexander Kiellands gate) og o\_T4 (Stortorget).

KFA4.2 skal ha adkomst via KFA4.1 til o\_V4 (Gjerdrumsgata).

**4.1.8 Felt: KFA5.1, KFA5.2 (Kvartal 31B)**

Formål: kombinert formål: Bolig, forretning, kontor, hotell, offentlig og privat tjenesteyting (bevertning, kultur, barnehage)  
Areal: 3357 m<sup>2</sup>  
Utnyttelsesgrad BYA 70%  
Maksimum gesimshøyde er vist på plankartet.

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

**4.1.9 Felt: KFA6 (Kvartal 24B)**

Formål: kombinert formål: Bolig, forretning, kontor, hotell, offentlig og privat tjenesteyting (bevertning, kultur)  
Areal: 3039 m<sup>2</sup>  
Utnyttelsesgrad BYA 90%  
Maksimum gesimshøyde er vist på plankartet.

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

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

**4.1.10 Felt: KFA7 (Kvartal 18B)**

Formål: Kombinert formål: Forretning, kontor, hotell, offentlig og privat tjenesteyting (bevertning, kultur)  
Areal: 1382 m<sup>2</sup>  
Utnyttelsesgrad BYA = 70%  
Maksimum gesimshøyde er vist på plankartet.

**4.1.11 Felt: f-UA3 (Kvartal 31B)**

Formål: uteoppholdsareal  
Areal: 557 m<sup>2</sup>

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”**

\* Se referanseliste, side 18

4.2.1 Felt: KFB (Kvartal 9/14)

Tillatt arealformål: Kombinert formål: Forretning, kontor, offentlig og privat tjenesteyting, bevertning, bolig, hotell

Utnyttelsesgrad maksimum BRA = 45.000 – 75.000 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 byroms-programmet skal det dokumenteres at endringene gir like gode eller bedre kvaliteter enn de som er beskrevet i byromsprogrammet.

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

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

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

4.3 EKSISTERENDE KVARTAL FOR BEBYGGELSE OG 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 %. Formålsgrense er lik byggegrense.

\* Se referanseliste, side 18

Maks byggehøyde er satt til kote122.

4.3.3 Kombinert arealformål Kvartal 13 A og B

13A

Tillatt arealformål er forretning, kontor og tjenesteyting.

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

Maks byggehøyde er satt til kote 125.

13B

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

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

Maks tillatt byggehøyde på 4. etasje er kote 122, med tilbaketrunkket 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 tilfredsstillte krav i T1442 til stille områder i byområder, dvs L<sub>den</sub> < 50 dBA.

§ 5 Hensynssone PBL § 11-8 jf §12-6

Spesialområde for kulturminnevern H570 (1-5)

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

Spesialområde H760

Område båndlagt i henhold til reguleringsbestemmelser. Innenfor 15 meter fra nærmeste spormidt skal det tinglyses midlertidighetserklæring på søknadspliktige anlegg etter PBL. Jernbaneverket kan kreve anleggene flyttet eller fjernet ved en eventuell utvidelse av jernbanetraséen.

Spesialområde H910

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

| Kvartal | PlanID            | Navn                                                                 |
|---------|-------------------|----------------------------------------------------------------------|
| 5       | 363/03            | Kvartal 5, Storgata – Voldgata – Jonas Lies gate                     |
| 8       | 1_79/87<br>308/99 | Lillestrøm sentrale område<br>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<br>353/03 | Eiendommene gnr 81, bnr 523/573 m.m.<br>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 fordrøying og regulert påslipp til offentlig overvannsnett. Før det gis brukstillatelse skal tiltakene være gjennomført etter godkjente planer.

6.4 GEOTEKNISKE UNDERSØKELSER

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

6.5 MILJØTEKNISKE UNDERSØKELSER

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

6.6 STØY

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

6.7 HMS-PLAN OG FASEPLAN FOR ANLEGGSTRAFIKK

Før det gis rammetillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent HMS-plan og faseplan for anleggstrafikk.

6.8 NÆRFØRING TIL JERNBANEN

Ved detaljregulering i områder beliggende inntil jernbanen, skal områdestabilitet, vibrasjoner og strukturstøy utredes.

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

\* Se referanseliste, side 18

6.9 VEG, TORG OG PARKER

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

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

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

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

| Best. Pt. | Felt Tiltak                                          | Kv 9/14 | Kv 18B | Kv 24B | Kv 25B | Kv 29A | Kv 29-30 | Kv 31A | Kv 31B |
|-----------|------------------------------------------------------|---------|--------|--------|--------|--------|----------|--------|--------|
| 4.4.4     | o_T1, f_T2 (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 |



\* Se referanseliste, side 18

**6.10 SUPPLERENDE BESTEMMELSER FOR KVARTAL 25 B OG 31 A KNYTTET TIL REALISERING AV STRØKSTORG LANDSTADS GATE (O\_T1 OG F\_T2) SAMT UTSIKTSPLATTFORM (F\_T3).**

**6.10.1 Utomhusplan**

Før første rammetillatelse kan gis skal utomhusplan for Strøkstorg/Utsiktsplattform (o\_T1, f\_T2, og f\_T3) trinn 1 og trinn 2, inklusive anlegg for overvannshåndtering, samt estetikk sak for de aktuelle tiltakene, jamfør § 3.1, være godkjent av HUT.

**6.10.2 Byggeplaner**

Før første igangsettingstillatelse for grunnarbeider kan gis skal byggeplaner/tegninger for Strøkstorg/Utsiktsplattform (o\_T1, f\_T2, og f\_T3) trinn 1 og trinn 2 og VA, herunder overvannshåndtering under og over bakken, være godkjent av Skedsmo kommune.

**6.10.3 Bygging av VA-anlegg**

Før første igangsettingstillatelse kan gis til tiltak over nivå for Strøkstorg/Utsiktsplattform/nytt terreng (o\_T1, f\_T2, og f\_T3), skal anlegg for VA under Strøkstorg/Utsiktsplattform/nytt terreng (o\_T1, f\_T2, og f\_T3) være ferdig bygget. Anlegget skal være godkjent av Skedsmo kommune.

**6.10.4 Fundament for Strøkstorg/Utsiktsplattform**

Før første igangsettingstillatelse i kvartal 25 B for tiltak over nivå for Strøkstorg/Utsiktsplattform/ nytt terreng (o\_T1, f\_T2, og f\_T3), skal fundament/betongkonstruksjon under Strøkstorg (f\_T2) og Utsiktsplattform (f\_T3) være ferdig bygget. Før første igangsettingstillatelse i kvartal 31 A for tiltak over nivå for Strøkstorg/Utsiktsplattform/nytt terreng (o\_T1, f\_T2, og f\_T3), skal fundament/betongkonstruksjon under Strøkstorg (f\_T2) være ferdig bygget.

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

Før igangsettingstillatelse kan gis over nivå for Strøkstorg/Utsiktsplattform/nytt terreng (o\_T1, f\_T2, og f\_T3) for tiltak i kvartal 25 B felt KFA 3.1 som ikke grenser til Strøkstorg (f\_T2) eller Utsiktsplattform (f\_T3), skal samtlige råbygg for tiltak i felt KFA 3.1 som grenser til Strøkstorg (f\_T2) eller Utsiktsplattform (f\_T3) være ferdig bygget.

Før igangsettingstillatelse kan gis over nivå for Strøkstorg/Utsiktsplattform/nytt terreng (o\_T1, f\_T2, og f\_T3) for tiltak i kvartal 31 A som ikke grenser til Strøkstorg (f\_T2), skal samtlige råbygg for tiltak i kvartal 31 A felt KFA 2.1 som grenser til Strøkstorg (f\_T2) være ferdig bygget.

**6.10.6 Vilkår før første brukstillatelse**

Før første brukstillatelse til tiltak i kvartal 25 B kan gis, skal Strøkstorg (o\_T1 og f\_T2) trinn 1 og Utsiktsplattform (f\_T3) være ferdig bygget i henhold til godkjente planer.

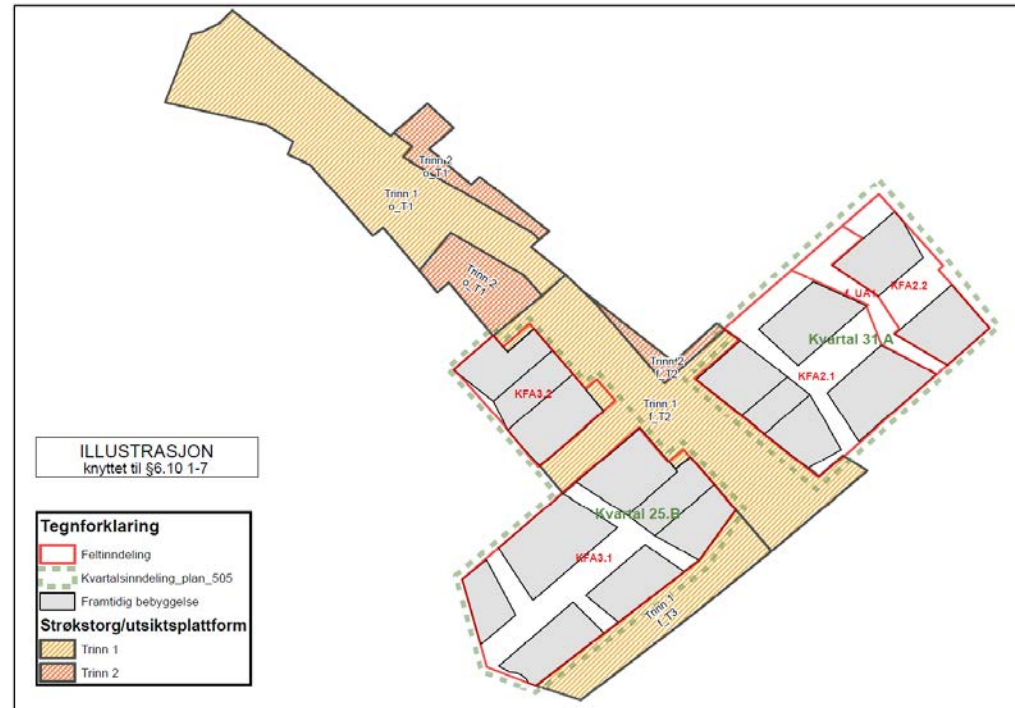
Før første brukstillatelse til tiltak i kvartal 31 A kan gis, skal Strøkstorg (o\_T1 og f\_T2) trinn 1 være ferdig bygget i henhold til godkjente planer.

**6.10.7 Brukstillatelser for tiltak som ikke grenser til Strøkstorg eller Utsiktsplattform**

Før brukstillatelse kan gis for tiltak i kvartal 25 B felt KFA 3.1 som ikke grenser mot Strøkstorg (f\_T2) eller Utsiktsplattform (f\_T3), skal samtlige tiltak i kvartal 25 B felt KFA 3.1 som grenser mot Strøkstorg (f\_T2) eller Utsiktsplattform (f\_T3) ha brukstillatelse.

\* Se referanseliste, side 18

Før brukstillatelse kan gis for tiltak i kvartal 31 A som ikke grenser mot Strøkstorg (f\_T2), skal samtlige tiltak i kvartal 31 A som grenser mot Strøkstorg (f\_T2) ha brukstillatelse.



(Illustrasjonskartet inngår i bestemmelsene)

## Referanseliste

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

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

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

\* Se referanseliste, side 18

Side 19 av 20



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

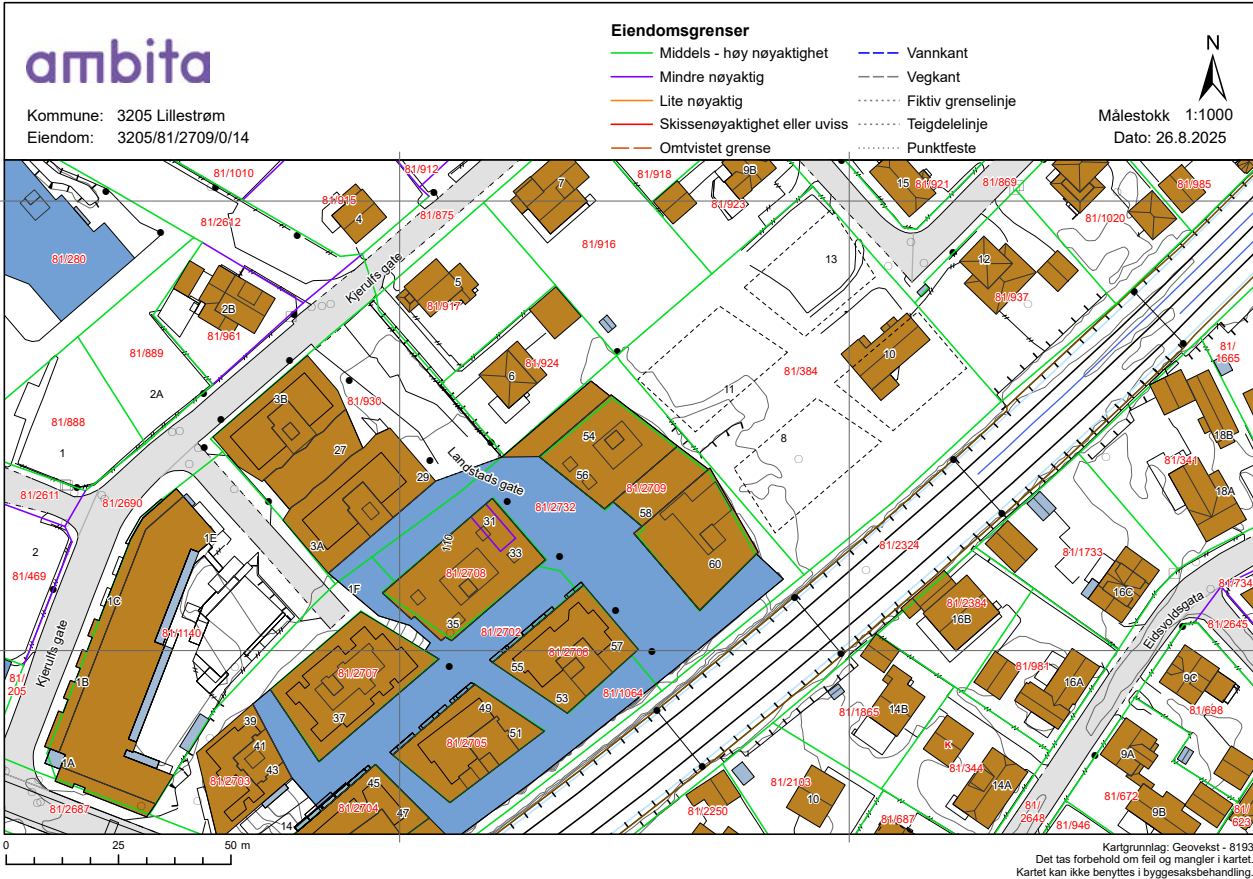
\* Se referanseliste, side 18

Side 20 av 20









# Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

## Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

## Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

## Den gir deg en ekstra trygghet

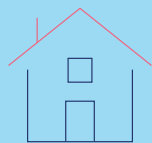
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| Borettslagseiendom:                | kr 8 900  |
| Seksjonert eiendom/<br>aksjebolig: | kr 12 500 |
| Enebolig/fritid/tomt:              | kr 18 500 |



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til Emera (kr 5 149 for Borettslagseiendom, kr 7 071 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 623 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for

borettslagseiendom, kr 1000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

## Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiorningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiorningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

## Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til [klage@soderbergpartners.no](mailto:klage@soderbergpartners.no) eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd: Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187 Sentrum. 0107 Oslo.

## Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)  
Postboks 324  
1326 Lysaker  
Tlf. 93 00 00 20  
[boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com](mailto:boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com)  
[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)

## Skade/krav

Crawford & Company  
Postboks 133  
1338 Sandvika  
Tlf. 67 20 91 44 |  
[boligkjoperforsikring@crawco.no](mailto:boligkjoperforsikring@crawco.no)  
[www.kjoperforsikring.com](https://www.kjoperforsikring.com)



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSVENTILATOR** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



# Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

## En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

## Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

## En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

## Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Emera Oslo  
— Der lokal kjennskap  
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Milad Alexander Sabori  
Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner  
  
milad.sabori@emera.no  
+47 923 02 030

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

## Budskjema



Milad Alexander Sabori  
milad.sabori@emera.no  
923 02 030

Emera kontor:  
Emera eiendomsmegling Oslo  
229 52 222

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                           |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------|
| KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                           |      |
| Kjøpet finansieres slik:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                           |      |
| BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | REFERANSE & TELEFONNUMMER | SUM: |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                           | Kr.  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                           | Kr.  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                           | Kr.  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                           | Kr.  |
| EGENKAPITAL:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                           | Kr.  |
| TOTALT:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                           |      |
| EGENKAPITAL BESTÅR AV:<br>Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom<br>Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)                                                                                                                                                                                                                                          |                           |      |
| Ønsket overtagelsesdato:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                           |      |
| NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN:<br>Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist. |                           |      |
| Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                           |      |

|                                  |                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| NAVN:                            | NAVN:                                                                                                                                                                           |
| PERSONNR:                        | PERSONNR:                                                                                                                                                                       |
| ADRESSE:                         | ADRESSE:                                                                                                                                                                        |
| POSTNR: POSTSTED:                | POSTNR: POSTSTED:                                                                                                                                                               |
| MOB TLF:                         | MOB TLF:                                                                                                                                                                        |
| E-POST:                          | E-POST:                                                                                                                                                                         |
| DATO: STED:                      | DATO: STED:                                                                                                                                                                     |
| SIGNATUR:                        | SIGNATUR:                                                                                                                                                                       |
| Jeg ønsker boligkjøperforsikring | Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten. |

|                |                |
|----------------|----------------|
| IDENTIFIKASJON | IDENTIFIKASJON |
| Legg ID her    | Legg ID her    |



# Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



# Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.

Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



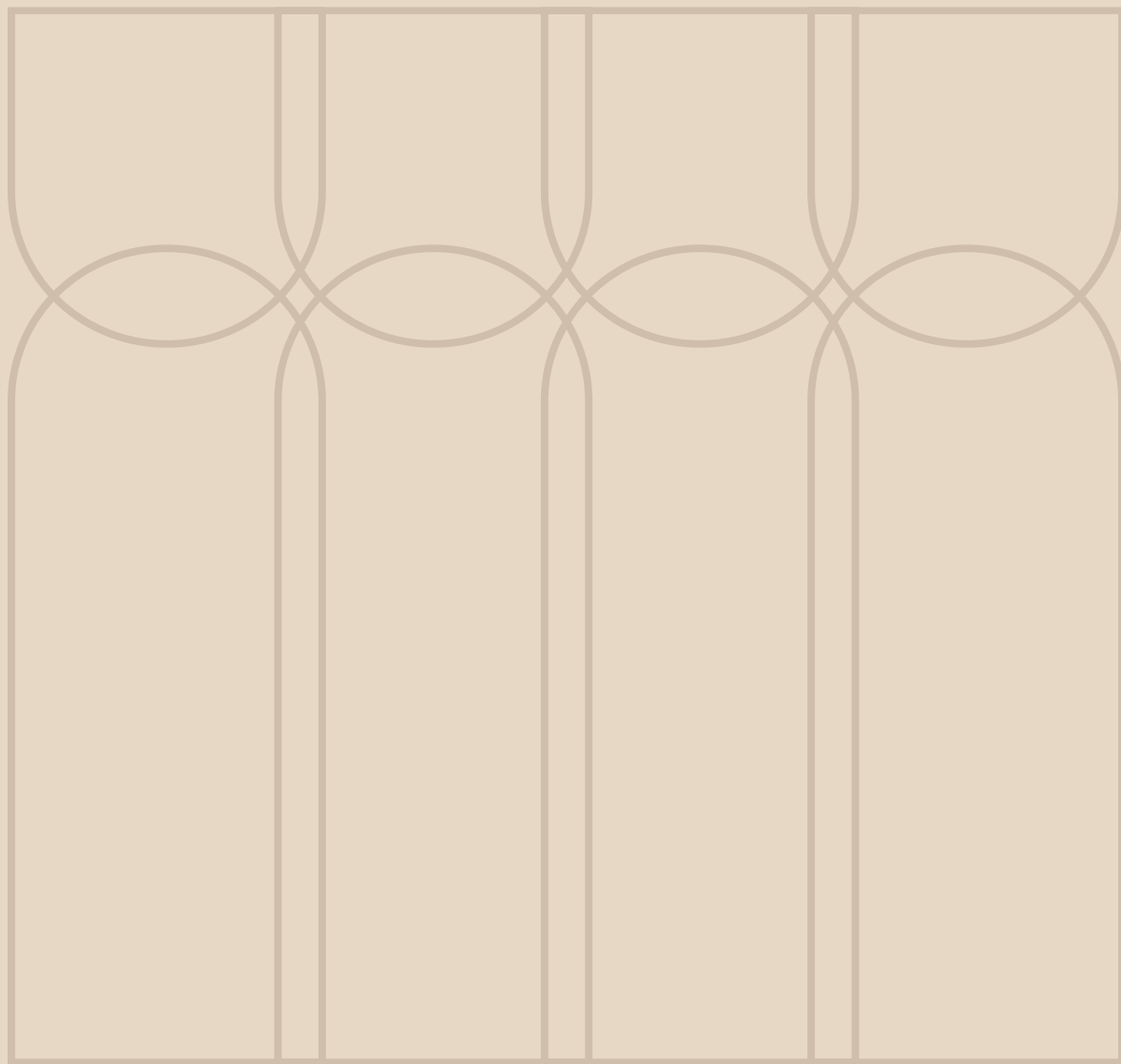
2041 0848



NO-3619









EMERA

EIENDOMSMEGLING