PRIVATMEGLEREN
LILLESTRØM

SEGELCKES VEI 6

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

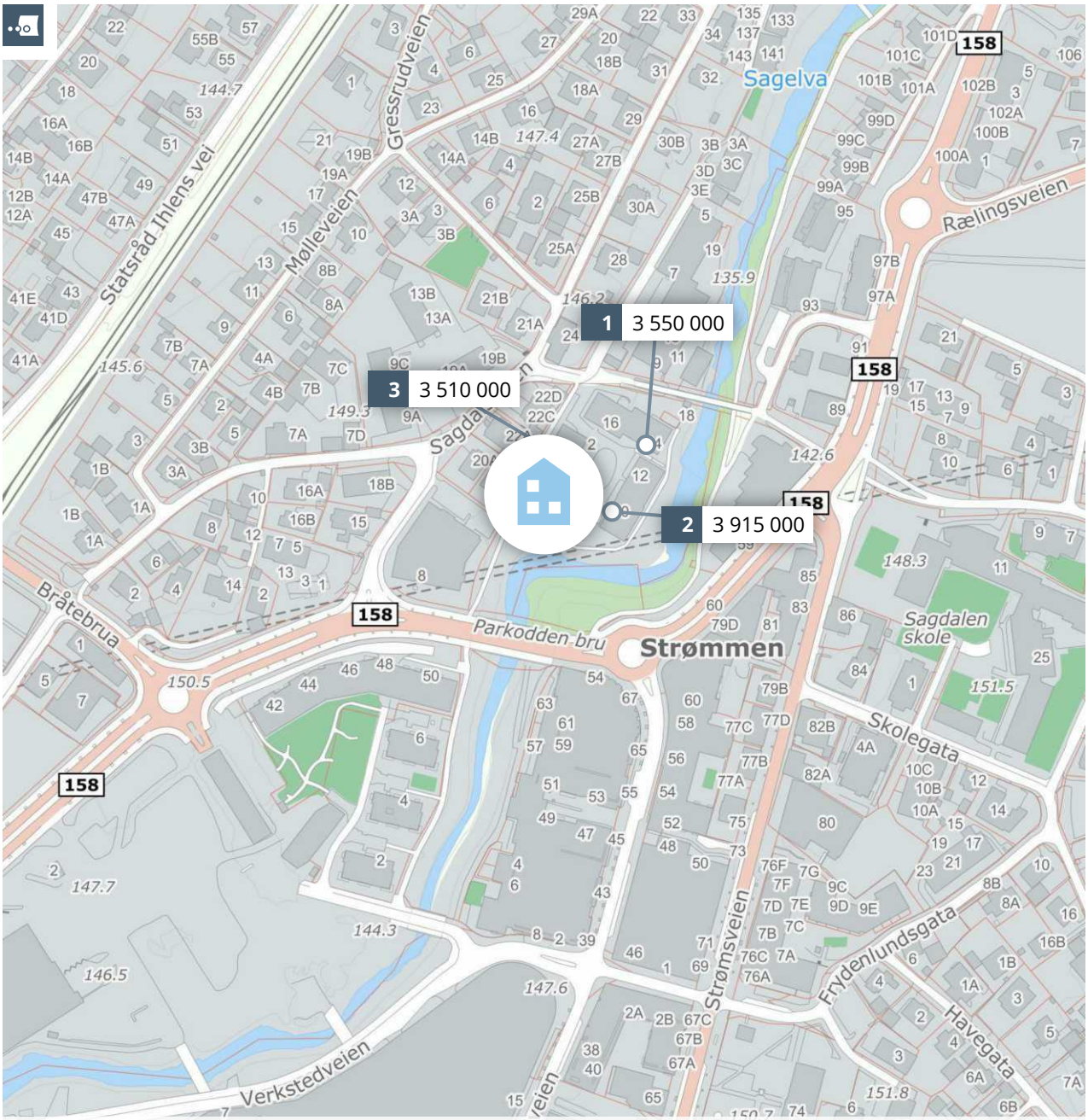
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SEGELCKES VEI 6

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 10.08.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Karl Nguyen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Segelckes vei 6, 2010 STRØMMEN

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2021

GNR 78 BNR 19 FNR 0 SNR 95 KOMMUNE 3205 LILLESTRØM GRUNNKRETS Retten 1

Verdivurdert til

3 600 000

0	3 600 000	67 925
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	53 m²	3 m²	56 m²	24 m²	- m²	- m²
Byggeår						2021

Fellesutgifter	4 135
Formue	335
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Segelckes vei 14 45 m² 2021	1. etg	1 sov	19.08.2025	3 600 000	**3 550 000**	0	3 550 000	**78 889**
2	Segelckes vei 10 48 m² 2021	4. etg	1 sov	03.09.2025	3 950 000	**3 915 000**	0	3 915 000	**81 563**
3	Segelckes vei 4 42 m² 2021	1. etg	1 sov	15.05.2026	3 450 000	**3 510 000**	0	3 510 000	**83 571**

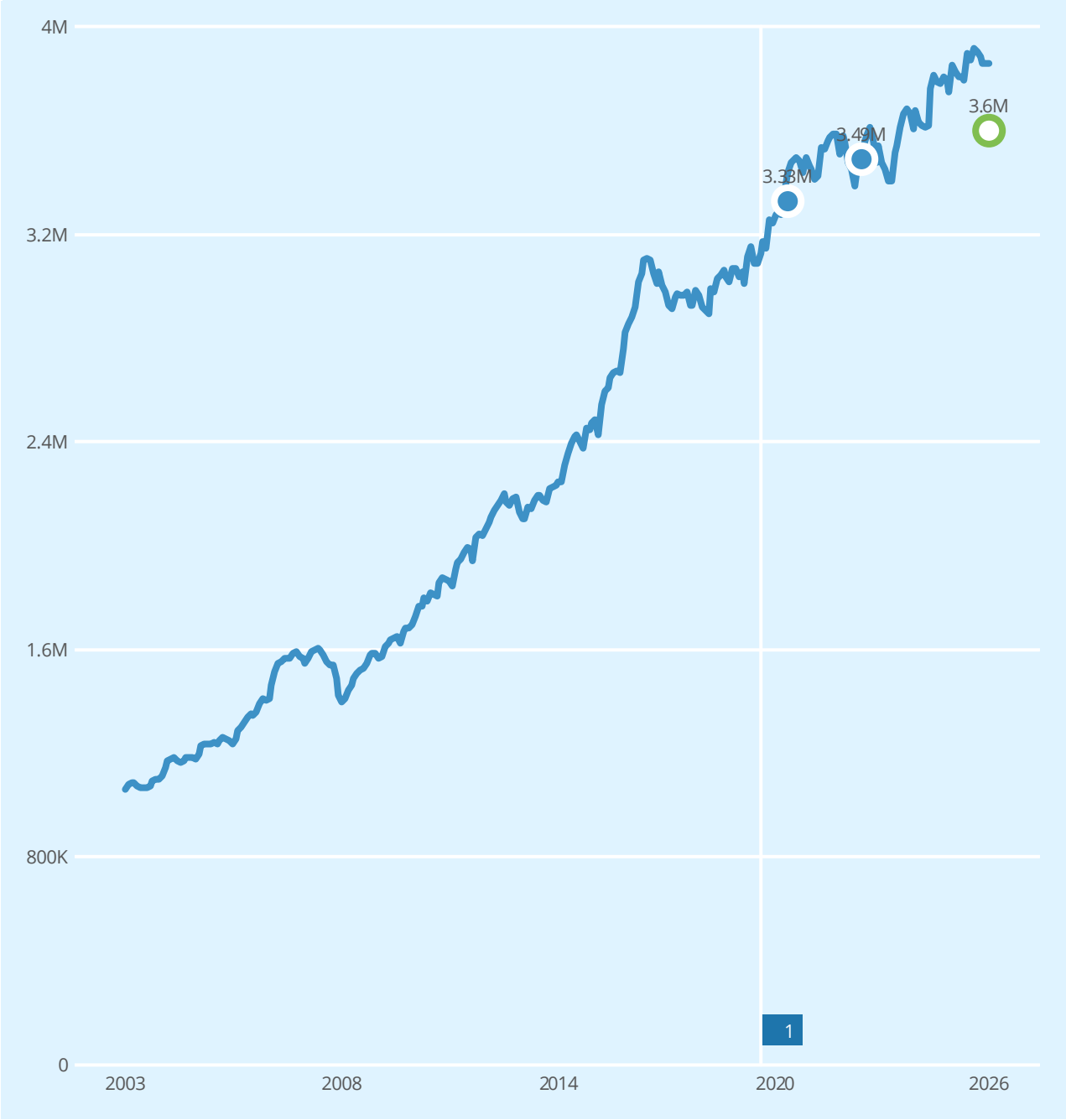
Moderne 2-roms hjørneleilighet fra 2021 med 2 to terrasser. Fjernvarme og lave felleskostn. Sentralt og nærhet til "alt"

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



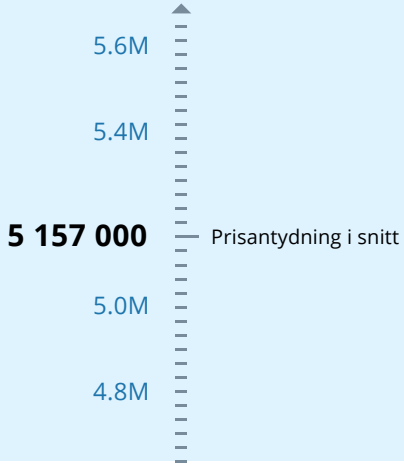
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
16.02.2023	24.02.2023	03.05.2023	3 590 000	3 490 000	0	3 490 000
24.02.2021		24.02.2021	-	3 330 000	-	3 330 000

Leiligheter til salgs i Retten 1 grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

72
dager

Leiligheter solgt i Retten 1 grunnkrets siste 6 mnd

18
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av

73
dager

for 1.1% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Segelckes vei 6
2010 Lillestrøm

Referanse: 2026-1238
Matrikkel: 78/19 Snr. 95
Befaringsdato: 15.07.2026



Norske Boligrapporter

NITO

Kort om rapporten

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

TG 0	**Ingen avvik.** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG 1	**Mindre avvik.** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG 2	**Vesentlige avvik.** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
TG 3	**Store eller alvorlige avvik.** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
IU	**Ikke undersøkt.** Brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle, og kan avvike fra endelige kostnader. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer (kr) ved eventuelle estimater:

Under 20 000	20 000–100 000	100 000–200 000	200 000–500 000	Over 500 000

Spesielt for oppdraget

- Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.
- Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.

Oppsummering

Her oppsummeres bygningsdeler med TG 2, TG 3, TG IU og forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Oppsummeringen er kun en oversikt, og hele rapporten må leses for full forståelse av vurderingene og rapportens omfang.

TG 2 Vesentlige avvik 2 forhold

Sanitærutstyr · Bad - 1. etasje
Det er registrert svelling i baderomsinnredningen.

Vannledninger
Tettemuffer mangler på rør-i-rør i kjøkkenet.

IU Ikke undersøkt 1 forhold

Kontroll i tilliggende konstruksjoner · Bad - 1. etasje

HMS Helse, miljø og sikkerhet 1 forhold

Skred- eller flomfare
Boligen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt aktsomhetskart for kvikkleireskred.

Vurderinger

Terrengforhold

REGISTRERTE AVVIK

1. Boligen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt aktsomhetskart for kvikkleireskred.

Konsekvens: Kvikkleire er en type leire som i sjeldne tilfeller kan bli ustabil hvis grunnen belastes eller graves i. At boligen ligger i et slikt område betyr at man bør være ekstra oppmerksom ved bygge- eller gravearbeider, og at slike tiltak ofte må vurderes nærmere. Les mer om dette på: https://www.nve.no/ Kart: https://temakart.nve.no/tema/kvikkleire

Vinduer TG 1

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Dører TG 1

Brann- og lydklassifisert entrédør. Terrassedører med isolerglass. Dørene er fra byggeåret.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Balkong/terrasse ol. TG 1

Terrasse i trekonstruksjon, målt til ca. 14 m².

Terrasse i trekonstruksjon, målt til ca. 10 m².

SLIK ER DET UNDERSØKT

Terrasse er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning.

Bad - 1. etasje - Om rommet

Badet er et prefabrikkert våtromskabin fra byggeåret.
Mer om baderomskabiner kan leses her: https://www.sintef.no/siste-nytt/2019/erfaringer-med-prefabrikkerte-baderomsmoduler/

Bad - 1. etasje - Overflater TG 1

Fliser på gulv og vegg. Metallplater i himlingen.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad - 1. etasje - Sluk og tettesjikt/membran TG 1

Sluket er i plast.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 34 mm.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/ skadelig fukt. Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.



Bad - 1. etasje - Sanitærutstyr TG 2

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er registrert svelling i baderomsinnredningen.

Konsekvens: Slike skader oppstår ofte som følge av fuktpåvirkning over tid, for eksempel fra vannsøl eller høy luftfuktighet. Forholdet påvirker hovedsakelig utseende og holdbarhet, og utskifting av skadet del kan bli nødvendig.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad - 1. etasje - Avtrekk TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad - 1. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner IU

Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.

Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene, uten at det ble avdekket indikasjoner på fuktskade. Det understrekes imidlertid at denne metoden har begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader.

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken TG 1

Gulvoverflater består av parkett.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i plast.

Automatisk lekkasjestopper er lokalisert i kjøkken.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke vurdert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

Vannledninger TG 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

REGISTRERTE AVVIK

1. Tettemuffer mangler på rør-i-rør i kjøkkenet.

Konsekvens: Tettemuffen skal tette rundt innerøret slik at eventuelt lekkasjevann ledes tilbake i ytterrøret til fordelerskap eller sluk. Når muffe mangler, kan lekkasjevann i stedet renne ut i konstruksjonen. Dette kan gi fuktskade - hvis en lekkasje skulle oppstått.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avløpsrør TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

Forhold rundt stakeluker og lufting er ukjent, da dette eventuelt ligger i fellesområder.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon TG 1

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken. Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

Spørsmål til eier
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent, men blir fulgt opp av styret.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vannbåren varme TG 1

Type: Radiatorer.

Spørsmål til eier:
Er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke? Nei.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige rør for vannbåren varme er kontrollert med hensyn til materiale, sammenkoblingspunkter, termisk isolasjon og opplysning om reguleringsventiler. Der rørene er innebygde, er vurderingen basert på opplyst alder. Gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv er undersøkt der de er tilgjengelige. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Elektrisk anlegg

Sikringer av jordfeilautomater.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Den bygningssakkyndige er ikke elektrofaglig kvalifisert, og det er derfor ikke gjennomført en faglig kontroll av det elektriske anlegget. Undersøkelsen er begrenset til en forenklet, visuell besiktigelse av synlige deler av anlegget, samt spørsmål besvart av eier i henhold til forskrift til avhendingslova.

Dersom det er behov for en grundig gjennomgang av anleggets tilstand, anbefales en utvidet el-kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig personell.

INSTALLASJON

Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert?	Fra byggeåret

EL-TILSYN

Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn?	Nei

OPPLYSNINGER FRA EIER

Løses sikringene ofte ut?	Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne?	Ja

SAMSVARSERKLÆRING

Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999?	Ja
Foreligger samsvarserklæring?	Ja
Hvilke deler av anlegget mangler samsvarserklæring?	Hele anlegget.
Samsvarserklæringer for utført arbeid	2020 – Samsvarserklæring for elektroinstallasjoner prosjektert og utført av Elektro-Kontakten etter prosjektskontrakt inngått med Consto Eide AS. Ref. prosjektnummer 30324.

VURDERING

Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?	Nei

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet gjelder lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som er avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Dette omfatter at boligen ikke fremstår som oppdelt i brannceller, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Vurderingen er gjort etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Grensen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold utover det som følger av forskrift om tryggere bolighandel. Skjulte feil omfattes ikke.

> **Terrengforhold**
>
> Boligen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt aktsomhetskart for kvikkleireskred.
>
> Kvikkleire er en type leire som i sjeldne tilfeller kan bli ustabil hvis grunnen belastes eller graves i. At boligen ligger i et slikt område betyr at man bør være ekstra oppmerksom ved bygge- eller gravearbeider, og at slike tiltak ofte må vurderes nærmere. Les mer om dette på: https://www.nve.no/ Kart: https://temakart.nve.no/tema/kvikkleire

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

Bygningen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, og flatt oppforet yttertak, tekket med takpapp.

Oppvarmingssystem

Felles varmtvann.
Boligen har radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
Boligen har vannbåren gulvvarme på badet.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,66 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra byggeår.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Tilhørende arealer

En ekstern bod i felles kjeller.

Arealer

TOTALT AREAL

56 m²	53 m²	3 m²	–	24 m²
Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA

BRA-i internt bruksareal innenfor omsluttende vegger · **BRA-e** eksternt bruksareal utenfor boenheten · **BRA-b** innglasset balkong/altan · **TBA** åpne terrasser og balkonger · **Totalt BRA** sum av BRA-i, BRA-e og BRA-b

Leilighetsbygg (Byggeår: 2021)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
1. etasje	53 m²	-	-	**53 m²**	24 m²
Kjeller	-	3 m²	-	**3 m²**	-
Sum Leilighetsbygg	**53 m²**	**3 m²**	**-**	**56 m²**	**24 m²**

Romfordeling

1. etasje	BRA-i: Bad, Bod, Stue/kjøkken, Soverom, Entré
Kjeller	BRA-e: Bod

Kommentar til arealberegning

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Lovlighet og tilleggsopplysninger

Dette punktet inneholder opplysninger om håndverksarbeider eier har opplyst er utført de siste fem årene, tilgjengelige byggetegninger og eventuelle åpenbare ulovligheter. For opplyste håndverksarbeider er det forespurt skriftlig bekreftelse på at arbeidene er utført av håndverkere. En slik bekreftelse innebærer ikke nødvendigvis at arbeidene er teknisk dokumentert.

Opplysningene bygger på eiers informasjon, fremlagt dokumentasjon og det som var synlig ved befaringen. Undersøkelsen er ikke en fullstendig kontroll av offentligrettslige forhold.

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Nei

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Segelckes vei 6, 2010 Lillestrøm**
Matrikkel: **78/19 Snr. 95**

Eierform: **Selveier**

Hjemmelshaver: **Martine Johansen**

Kunde: **Martine Johansen**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **15.07.2026**

Tilstede ved befaring: **Martine Johansen (Kunde), Fredrik Nordby (Sakkyndig)**

Rapportdato: **05.08.2026**

> *Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.*

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Utførende

Foretak

Norske Boligrapporter AS
Org.nr. 935 214 033
www.norskeboligrapporter.no

Norske Boligrapporter

Sakkyndig

Fredrik Nordby
Fagskoleingeniør
E-post: fn@norskeboligrapporter.no
Tlf: 95421650



Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2025 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav.
Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.
Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny

befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk eller arealmåling, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrader og referansenivå

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av undersøkelsene som er utført innenfor oppdragets rammer, og uttrykker forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Følgende tilstandsgrader benyttes i rapporten:

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

Tilstandsgrad 1: Mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

Tilstandsgrad 2: Vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Tilstandsgrad IU / TG IU brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle. Faktiske kostnader vil kunne variere med skadeomfang, behov for videre undersøkelser, valgt løsning, materialbruk og lokale prisforhold. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer ved eventuelle estimater: under kr 20 000, kr 20 000–100 000, kr 100 000–200 000, kr 200 000–500 000 og over kr 500 000.

Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 08.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Lillestrøm	Oppdragsnr.	24260265
Addresse	Segelckes vei 6		
Postnr.	2010	Sted	STRØMMEN
Selgers navn	Martine Johansen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

mai 2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind Forsikring

Polise/avtalenr.:

43909425

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 avhendigsloven § 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 08.07.2026

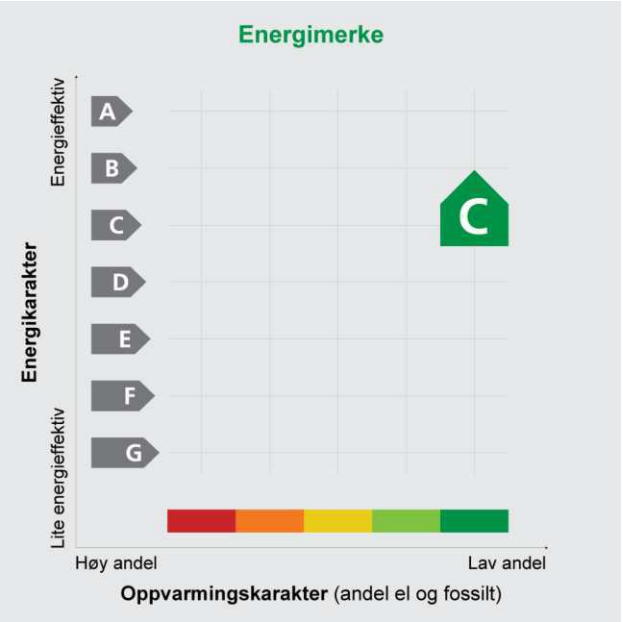
Signert av *Martine Johansen*

Initialer selger:
M J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Segelckes vei 6
Postnr	2010
Sted	STRØMMEN
Leilighetsnr.	
Gnr.	78
Bnr.	19
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300737839
Bolignr.	H0104
Merkenr.	A2021-1216791
Dato	19.01.2021



Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ Flerbruker

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2021	
BRA:	52,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	12.01.2021	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.015

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Segelckes vei 6
Postnr/Sted: 2010 STRØMMEN
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0104
Dato: 19.01.2021 17:31:07
Energimerkenummer: A2021-1216791
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Rambøll Norge AS v/ Flerbruker

Gnr: 78
Bnr: 19
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnr: 300737839

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	92110038
ByggIdentId	6276814294
BruksenhetsIdentId	6372773977
AdresseIdentId	6276470282
VegAdresseIdentId	92160047
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	3030
Gnr.	78
Bnr.	19
Snr.	
Fnr.	
Gateadresse	Segelckes vei 6
Postnummer	2010
Poststed	STRØMMEN
Bygningsnr.	300737839
Bolignr.	H0104
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	14.01.2021
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2021
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	31 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	54 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 m²
Oppvarmet BRA	52 m²
Totalt BRA	52 m²
Oppvarmet luftvolum	144 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,16 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,89 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	23,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	90,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,60 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	12.01.2021
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,46 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	87 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,50
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,76
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,05
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,98
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,95
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,87

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	14.1.2021
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,015
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Romoppvarming	44,3
Ventilasjonsvarme	8,9
Varmtvann	29,8
Vifter	9,0
Pumper	1,5
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	122,4

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6769 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	130,18 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4720 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	130,18 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6769 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2128 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4641 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6769 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	21,4 %

Nero Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Lillestrøm v/Eva Lunner
Postboks 1023, 2012 LILLESTRØM
E-post: eva.lunner@privatmegleren.no

Deres ref.: 24260265 . Vår ref.: 2659-1-095 Dato: 09.07.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Trævarefabrikken
Organisasjonsnr:	926455141
Seksjonseier:	Johansen, Martine
Medeier:	
Leilighetsnummer:	095
Adresse:	Segelckes Vei 6, 2010 STRØMMEN
Seksjonsnummer:	95
Gnr.	78
Bnr.	19

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 7767782.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte seksjonseiere har p-plass. P-plasser er organisert i seksjon 150 næringsseksjon - realsameie. P-plassen følger med boligseksjonen med mindre annet er oppgitt. P-plass kan kun selges internt i sameiet. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prisliste, ved overføring av p-plass. Felleskostnader for p-plass kommer i tillegg.
Avregning Fjernvarme v/ ISTA. Økning av felleskostnader på 20 % fra 01.05.25
Nei

Selskapets totale lån og vilkår:
Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 134,94,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto fjernvarme	777,00	
TV/internett	614,03	
Felleskostnader	2 743,91	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	46,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	335,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Martin Diego Berg Hernandez pr. e-post: martin.hernandez@obos.no eller telefon: 22 86 59 91.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Marianne Nyhus, e-post: traevarefabrikken@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET TRÆVAREFABRIKKEN
org.nr 926 455 141

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Trævarefabrikken Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 16.04.2020.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 149 boligseksjoner og 1 næringsseksjon parkering på eiendommen gnr.78, bnr. 19 i Lillestrøm kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- bod
- markterraser
- Uteparkering til næringsseksjon

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. For næringsseksjon (parkering) fastsettes en vektet sameiebrøk basert på antall p-plasser i seksjonen eller vektet i forhold til seksjonens størrelse. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene
3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkeringsplasser

4-1 Organisering
Sameiet/seksjonseierne disponerer 70 parkeringsplasser i kjeller og 4 utendørs parkeringsplasser. Disse er organisert som næringsseksjon i sameiet

4-2 Rettslig disposisjonsrett
Alle parkeringsplasser eies av seksjonseiere i eierseksjonssameiet.

Utbygger vil eie og disponere eventuelle p-plasser som ikke er solgt.
Rettigheter og plikter fremgår av næringsseksjonens vedtekter, se vedlegg 1.

4-3 Kostnadsfordeling
Næringsseksjon parkering bærer sine særkostnader og sin andel av seksjonssameiets felleskostnader slik det fremkommer av næringsseksjonens vedtekter, se vedlegg 1.

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret i Trævarefabrikken Garasjesameie eller Sameiet Trævarefabrikken pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplassog eier en seksjon i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) 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 alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon.

Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

Kostnader til p-plasser i næringsseksjon parkering betales med likt beløp pr p-plass som disponeres, se vedtektenes pkt. 11-4, jf. næringsseksjonens vedtekter, se vedlegg. Næringsseksjon parkering skal ikke belastes med andre kostnader enn det som fremkommer av vedtektenes pkt 11-4.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) 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.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stedet på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. Næringsseksjon parkering har ikke stemmerett.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) 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

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
h) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
j) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
k) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
l) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Særskilt bestemmelse vedr administrasjon av næringsseksjon nr 150 (Parkering)

Parkeringsplasser (og evt. kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget) er organisert i en egen næringsseksjon nr 150, med tilleggsdeler. Næringsseksjon nr 150 (parkering) blir et eget tingsrettslig sameie mellom de ideelle eierne i denne. For næringsseksjon nr 150 (parkering) vil utbygger fastsette egne vedtekter/avtale, med nærmere bestemmelser om bruk, råderett mv.

Styret i Sameiet Trævarefabrikken er pliktig til å sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon nr 150 (parkering) , med mindre de ideelle eierne i næringsseksjon nr 150 (parkering) velger sitt eget styre og ivaretar dette selv, eller styret i Sameiet Trævarefabrikken ikke lenger ønsker å ivareta dette ansvaret.

Så lenge styret i Sameiet Trævarefabrikken sørger for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av garasjeanlegget med kjøre- adkomstarealer, skal de ideelle eierne av næringsseksjon nr 150 betale utgiftsbidrag, iht sin eierbrøk i seksjon 150 til Sameiet Trævarefabrikken. Inntekter og kostnader vedr. næringsseksjon nr 150 (parkering) og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget kan føres i et eget underregnskap under Sameiet Trævarefabrikkens regnskap.

De ideelle eierne av næringsseksjon150 (parkering) skal kun dekke kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet samt kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg m.v, strøm, fjernvarme, forsikringskostnader, administrasjonskostnader og øvrige driftskostnader som kan tilknyttes næringsseksjon nr150 (parkering).

Utbygger /selger forbeholder seg retten til å organisere og fordele biloppstillingsplasser og sportsboder på den måten som for utbygger/selger anses mest hensiktsmessig

11-5 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

TINGLYST
DOKUMENTNR 3496486
16 DES 2020
STATENS KARTVERK

Rekvirent:

Selvaag Bolig Trævarefabrikken, org. nr. 936 549 225
Postboks 13 Øvre Ullern
0311 Oslo

ERKLÆRING – GNR 78 BNR 19 SNR 1-150 OG GNR 78 BNR 14 SNR 2 I LILLESTRØM KOMMUNE

Selvaag Bolig Trævarefabrikken AS, org. nr. 936 549 225, hjemmelshaver til gnr 78 bnr 19 snr 1-150 i Lillestrøm kommune, og Strømmen Industri AS, org. nr. 974 420 635, hjemmelshaver til gnr 78 bnr 14 snr 2 i Lillestrøm kommune, erklærer følgende:

- Gnr 78 bnr 14 snr 2 i Lillestrøm kommune har rett til adkomst til egen eiendom over kjørevei på gnr 78 bnr 19 snr 1-150 i Lillestrøm kommune.
- Påløpte kostnader til drift og vedlikehold av kjøreveien over gnr 78 bnr 19 snr 1-150 i Lillestrøm kommune skal fordeles med 70 % til gnr 78, bnr 19, snr 1-150 og 30 % til gnr 78 bnr 14 snr 2.
- Driftskostnader omfatter, men er ikke begrenset til, utgifter til varmekabler, brøyting, strøing og feiing.
- Dersom en av partene beskadiger kjøreveien, skal utbedring besørges og bekostes av skadevolder. Mellom partene, er hver av partene også ansvarlig for skader forårsaket av besøkende/leverandører o.l. til parten.

Denne erklæringen skal tinglyses på gnr 78 bnr 19 snr 1-150 og gnr 78 bnr 14 snr 2 i Lillestrøm kommune.

Sted/dato:

STRØMMEN 26/11-2020

Gnr 78 bnr 19 snr 1-150
Selvaag Bolig Trævarefabrikken AS,
org. nr. 936 549 225

Karianne Hoffart e.f.

Karianne Hoffart
Advokat

Gnr 78 bnr 14 snr 2
Strømmen Industri AS
org. nr. 974 420 635

NILS ANDREAS BJØRN-LIAN

TOR ERLEND FRAMSTAD

VEDTEKTER
FOR

Trævarefabrikken Garasjesameie

Fastsatt av utbygger Selvaag Bolig Trævarefabrikken AS som hjemmelshaver, ifb med salg av p-plasser i prosjektet "Trævarefabrikken"

Tiltredes ved kjøp av p-plass i

Gnr.78, bnr 19, snr. 150, i Lillestrøm kommune

§ 1

Navn

Sameiets navn er Trævarefabrikken Garasjesameie.

§ 2

Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 78, bnr. 19, snr. 150, i Lillestrøm som er en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av biloppstillingsplasser og med evt. kjørebane og adkomstarealer i Sameiet Trævarefabrikken. Eiendommen omfatter 70 biloppstillingsplasser i garasjeanlegg og 4 biloppstillingsplasser på terreng.

Sameierne eier en ideell andel av sameiets eiendom, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av sameiets eiendom.

Sameiet består av andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger;

1 andel for p-plass til bil, hver utgjørende 1/ 74 til sammen	74/74

3

Formål

Formålet er å drifte og forvalte seksjon 150, parkeringsarealet med kjørebane og adkomstarealer til det beste for sameierne.

§ 4

Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger en tegning over garasjen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er disponerer eksklusiv bruksrett av de ulike p-plasser.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

Alle sameiere i garasjesameiet må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Sameiet Trævarefabrikkens vedtekter for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

4.1 Ladepunkt for el-biler og ladbare hybridbiler

(1) En seksjonseier/sameier kan med samtykke fra styret i Sameiet Trævarefabrikken evt. fra styret i Trævarefabrikken Garasjesameie anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Trævarefabrikken Garasjesameie har system med effektfordeling, som har infrastruktur tilrettelagt for samtlige plasser i garasjen, Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret i Sameiet Trævarefabrikken evt. fra styret i Trævarefabrikken Garasjesameie dersom det ikke er egen måler.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret i Trævarefabrikken Garasjesameie eller Sameiet Trævarefabrikken pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass og eier en seksjon i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

§ 5

Rettslige disposisjoner

Alle sameierne har en ideell andel i sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i seksjon 150 kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over innenfor rammen av disse vedtekter jf. § 6. Skjøte på slik sameieandel skal påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Sameiet Trævarefabrikken eller til sameiets styre eller til forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6

Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger

forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene, herunder fordeling av HC-plasser.

Parkeringsplassene i sameiets garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår av vedlagte bruksplan **– Vedlegg 1.**

Sameiers eierrett (hjemmel) til den enkelte parkeringsplass vil ved den første kjøpers overtagelse av hver enkelt plass ved garasjeanleggets ferdigstillelse bli registrert på den enkelte sameier sin seksjon i grunnboken ved tinglysning (realkobling). Dersom den ideelle andelen i Garasjeeiendommen ikke skal følge tilhørende boligseksjon Sameiet Trævarefabrikken ved senere salg, må selger eller kjøper selv overføre den ideelle eierandelen til kjøpers seksjon i Sameie Trævarefabrikken.

Eierandel i garasjesameiet kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Sameiet Trævarefabrikken, ikke selges eller overføres til andre enn eiere av seksjon i Sameiet Trævarefabrikken, eller til Sameiet Treævarefabrikken selv.

Utbygger vil eie og disponere p-plasser som ikke er solgt.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overdrar sin eierseksjon og flytter fra eierseksjonssameiet uten samtidig å overdra sin andel i sameiet, kan styret i Sameiet Trævarefabrikken evt styret i Trævarefabrikken Garasjesameie når som helst senere kreve at vedkommendes andel i sameiet selges, dersom styret kan fremskaffe en kjøper som tilfredsstiller vilkårene for å være sameier, evt. kan sameiet kjøpe andelen selv.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall p-plasser som rettighetshaverne disponerer.

§ 7

Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap. Innkalling kan sendes pr e-post, forutsatt at sameiers e-postadresse er registrert hos styret/forretningsfører.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår
3. Valg av styre

Årsberetning, regnskap og evt revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 8

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstra-ordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

§ 9

Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,

b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,

2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.

3) endring av denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10

Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret i Sameiet Trævarefabrikken utgjør sameiets styre med mindre sameiermøtet fastsetter at garasjesameiet selv skal velge et styre.

Styret skal i så fall bestå av 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt.

Styret skal sørge for administrasjon, vedlikehold og drift av eiendommen (seksjon 150), og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 11

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiermøtet beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet. Styreleder og ett styremedlem i felleskap forplikter sameiet med sin underskrift.

§ 12

Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

§ 13

Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

.

§ 14

Felleskostnader og regnskap

Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, jf. pkt 2 under, skal fordeles mellom sameierne med likt beløp pr p-plass som disponeres. For hver p-plass på terreng skal felleskostnadene være 50% av felleskostnadene til 1 p-plass i garasjekjeller.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

a. forholdsmessig andel av eiendomsforsikring, jf § 17
b. kostnader til indre vedlikehold av garasjeanlegget
c. forholdsmessig andel av strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
d. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg som er installert særskilt for garasjeanlegget
e. renhold av fellesarealer i garasjeanlegget
f. kostnader ved forretningsførsel, underregnskap, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer
g. drift og vedlikehold av garasjeport
h. GSM-key el. tilsvarende
i. feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
j. oppmerking av p-plasser
k. Snøsmelteanlegg tilknyttet garasjekjelleren

Plikt til kostnadsdekning iht. pkt over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller er overlevert til kjøper av p-plass.

Sameiet Trævarefabrikken skal gjennom egen avdeling (underregnskap) i sitt regnskap lage en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med seksjon 150 og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av sameiet (Seksjon 150).

Trævarefabrikken Garasjesameie er pliktig til å etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Sameiet Trævarefabrikken. Se også vedtektene for Sameiet Trævarefabrikken.

§ 15

Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 16

Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

§ 17

Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 18

Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

§ 19

Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Utbyggingen av garasje kan skje i flere byggetrinn. Som en følge av dette tas det forbehold om at sameiebrøken kan bli endret.

Sameierne er innforstått med at det er aktuelt å utvide sameiet til å omfatte flere byggetrinn etter at det først er opprettet for noen av byggetrinnene. Det kan tinglyses erklæringer om dette, og sameierne er under enhver omstendighet forpliktet til å medvirke til en slik utvidelse/sammenføyning.

Alternativt kan sameiet bli opprettet som egen anleggseiendom eiendom for hele eller deler av garasjeanlegget, før hele eiendommen er ferdig utbygget. Dersom dette alternativ gjennomføres, har utbygger alene full rådighet over de byggetrinn som til enhver tid ikke er tatt i bruk. For det tilfelle at det blir etablert egen anleggseiendom vil denne utgjøre et tingsrettslig sameie, hvor utbygger har forbeholdt seg retten til å fastsette nærmere vedtekter.

Utbygger bærer alene alle kostnader knyttet til de arealer som ikke er tatt i bruk, mens kostnader knyttet til de arealer som er tatt i bruk, fordeles på øvrige Sameiere iht prinsippene i § 14.

I byggetiden kan sameierne i perioder bli tildelt alternative arealer til parkering og boder av hensyn til fremdriften i byggearbeidene.

Vedtektene er å anse som foreløpige vedtekter og det tas forbehold om endring av disse og antallet garasjeplasser.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra utbygger. Bestemmelsen bortfaller på det tidspunkt hele garasjeanlegget er ferdigstilt og garasjeeiendommen i sin helhet er overlevert til sameie.

ooOoo

MIDLERTIDIGE HUSORDENSREGLER
for
Sameiet Trævarefabrikken
Endret på årsmøte 04.05.22

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det tillates ikke blinkende lys på balkonger og terrasser.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Det er svært helsefarlig og plagsomt når røyklukt siver inn i stue, soverom og andres balkonger. Spesielt for barn, de med astma plager samt beboere med hjertelidelser. Styret oppfordrer derfor alle til å ta hensyn til de som bor rundt seg.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene og ikke mellom 21.00 og 07.00. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

Dersom enkelte ønsker å sette opp eget dørskilt på sin dør så skal disse skiltene settes over ringeklokken, den skal ha målene 98 x 98 mm og utføres i frostet acryl.
Leverandør finnes her:
https://www.foldal.no/signBuilder.aspx?prodid=1016

Postkasseskilt skal ha ensartet utførelse i målene 9,4 x 5,8 cm, hvit bunn med sort tekst.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer, kun mindre dørmatter foran egen inngangsdør aksepteres.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Beboer er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent

§ 4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og området med avfallsnedkast
er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsnedkast skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i grønne poser med matavfall og restavfallsposer i ordinære bæreposer. Papp, kartong, papir og gavepapir klippes/skjæres i mindre deler og kastes i eget avfallsnedkast for papp/papir. For store kartongbiter vil medføre at nedkastrøret tetter seg. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall ved siden av nedkastene. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 5. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Rengjøring av sluk, vannlås etc. må utføres etter behov av hver enkelt beboer flere ganger pr år. Staking av avløpsrør i egen leilighet må bekostes av hver enkelt beboer. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer. Fettfilter i avtrekkshetten over komfyren må vaskes regelmessig, ca 1 gang pr måned, Andre ventilasjonstekniske arbeider skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 6. Brannforebyggende sikkerhet

Brannforebyggende sikkerhet: Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Korridorer og trapper er rømningsveier og skal være helt fri for private eiendeler, kun gulvmatter ved egen dør er tillatt. Alle branndører mellom korridorer og trappeoppganger skal alltid være lukket pga brannforebyggende sikkerhet.

§ 7. Bruk av grill, utvendig sol- og vindskjerming

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Montering av utvendig solskjerming skal utføres i samsvar med allerede installert solskjerming fra Lady Solskjerming AS, lady.no
Farge på solskjerming skal være grå/sort.

Følgende retningslinjer gjelder for oppsetting av vindskjerming på balkonger mht. til å bevare byggenes arkitektoniske uttrykk:

- Vindskjermingen skal være under rekkverk (klar, grå eller sort) og festes på innsiden.

§ 8. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser, her må urinering av dyr unngås.

§ 9. Utløst falsk brannalarm

Dersom leilighetens installerte brannalarm eksempelvis utløses ved matlaging dersom forseringsspjeldet i avtrekkshetten ikke er aktivert/åpnet, så kan brannalarmen innen 2 minutter avstilles ved å trykke på rød knapp på brannalarmtablået montert i korridorer utenfor leilighetene på alle etasjer. Etter nødvendig utlufting av leiligheten i ca 5 minutter kan den grønne knappen på brannalarmtablået trykkes igjen for å aktivere brannalarmanlegget.

OBS! Dersom brannalarmen varer mere enn 2 minutter vil alarmen overføres til Brannvesenet og full utrykning medfølger med økonomiske konsekvenser for hva en utrykning koster. Dersom utrykningen skyldes falsk brannalarm, må den enkelte beboer bekoste utrykningen.

§ 10. Drift og vedlikehold, FDV

Alle beboere er ansvarlig dor drift og vedlikehold av egen bolig. På Viscenario finnes FDV-informasjon omhandlende alt av installasjoner og utstyr for den enkelte leilighet.

§ 11. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret vil så engasjere seg for å løse konflikten, dersom dette ikke hjelper kan styret krev at beboere må flytte ut og seksjonen selges.

§ 12. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2659

SAMEIET TRÆVAREFABRIKKEN

Velkommen til årsmøte i SAMEIET TRÆVAREFABRIKKEN

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

29. april 2026 kl. 18:00, Strømmen Menighetshus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET TRÆVAREFABRIKKEN

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Asbjørn Løken er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 2659 Kommentarer til årsregnskap.pdf
2. 2659 Årsregnskap 2025.pdf
3. 2659 Sameiet Trævarefabrikken revisors beretning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 220 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 220 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling for perioden årsmøte 2026 - årsmøte 2027
Styrets sammensetning

Styret i Sameiet Trævarefabrikken har siden forrige generalforsamling bestått av følgende medlemmer:

- **Styreleder:** Knut Roger Olafsen – ikke på valg
- **Styremedlem:** Petter Simonsen – på valg
- **Styremedlem:** Sisilie Skråmm – på valg
- **Styremedlem:** Betina Ahlstrøm Parow – på valg
- **Styremedlem:** Tove Larsen – på valg
- **Varamedlem:** Bjørg Nordseth – ikke på valg
  (merk: dette var feil, varamedlemmet skal velges for 1 år, ikke 2)
- **Varamedlem:** Terje Glans – på valg

Nytt styre for perioden fra generalforsamling 2026 til generalforsamling 2027

Styreleder er ikke på valg. Valgkomiteen har innstilt på at styret velges samlet, og foreslår følgende sammensetning av styret:

- **Styreleder:** Knut Roger Olafsen – 1 år igjen (oppgang 4)
- **Styremedlem:** Petter Simonsen – velges for 2 år (oppgang 4)
- **Styremedlem:** Kristin Høgli – velges for 1 år (oppgang 16)
- **Styremedlem:** Trond Vaagan – velges for 2 år (oppgang 12)
- **Varamedlem:** Tove Larsen – velges for 1 år (oppgang 6)
- **Varamedlem:** Nils Sveinung – velges for 1 år (oppgang 10)

Valgkomiteen har bestått av Karin Selmer Olsen og Marianne Nyhus.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Petter Simonsen
- Trond Vaagan

Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Kristin Høgli

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Nils Sveinung
- Tove Larsen

Styrets årsrapport

1. Nedkjøring til garasjen.

Varmekablene i bakken har fungert godt, men enkelte perioder med issvuller etter større snøfall. Dialog med snøbrøyter for å redusere denne utfordringen kommende vinter.

2. Vaktmestertjenesten og gartnerarbeid.

Avtale med Bygårdsservice AS er revidert og signert for 2026. , Avtalen har redusert omfang og følgelig redusert pris.

Gartnertjenesten med Hans Omberg er videreført .

3. Elektro.

Elektro Kontakten AS har fulgt opp det elektriske anlegget og utbedret feil som har fremkommet i perioden

Avtalen med Elektro Kontakten videreføres indeksregulert for 2026 .

VVS og Ventilasjon.

4.

Varme og ventilasjon har fungert etter forutsetningene. Utfordringer/feil som har dukket opp underveis, har blitt rettet opp.

Nye kullfilter er byttet og luftkvaliteten har vært god. Vi har vært gjennom noen ventilasjonsstopper, men anlegget er restartet av styret ved flere anledninger etter kort tid.

5. Søppelanlegget.

Søppelhåndtering fungerer som forventet sammen med tømmerutiner fra ROAF.

Oppsamlingscontainer for glass og metall er etterspurt fra styret, ROAF har så langt ikke gitt endelig tilbakemelding.

6. Heiser.

Heisene fungerer generelt godt. Det har vært enkelte driftsstans som styret har kunnet håndtere uten ekstern bistand. Det er sendt reklamasjon grunnet støy fra heismotorer i nr. 12, 14 og 16. Schindler har vært på befaring og vi avventer tilbakemelding fra Schindler på dette. Det er skiftet vegger i nr 16 grunnet «buling» av veggene, dette er godkjent som garantisak uten kostnad for sameiet.

7. Renhold.

Sameiet har kontrakt med Akershus Renhold A/S som renholder og matteleverandør. Avtalen videreføres. Det er i 2025 utført polering i trapper og avsatser der behovet var størst/slitasje mest synlig.

Styret har i 2025 vasket alle vinduer i oppganger/fellesarealer for å redusere kostnader. Styret har også fjernet flekker på vegger i oppganger/korridorer, samt «flekket» malingsdefekter.

8. Brannvarsling.

Brannvarslingssystemet er fulgt opp av Elektro-Kontakten AS.

Det er meldt 4 unødige utrykninger til brannvesenet i 2025 der varsler ikke har fulgt prosedyre.Faktura for disse utrykningene er videresendt til de som har forårsaket dette i henhold til Husordensreglene.

9. Garasjeanlegget.

Garasjeanlegget med tilhørende port har fungert bra.

Ladeanlegget fra Charge365 og Zaptec er også uten de store utfordringene.

Det er pr dags dato 43 registrerte Zaptec ladere i sameiet.

10. Gjesteparkering.

Det er også i 2025 flere gjengangere av beboere uten garasjeplass, eller beboere med to biler, som benytter gjesteparkeringen. Styret har i samarbeide med AIMO fulgt opp feilparkering av biler.

11. Dørsystem og nøkler.

Det er stadig beboere som mister sine saltobrikker og dørnøkler. Forventningene til å få ny nøkkel eller saltobrikke med en gang, oppleves som høy.

Saltobrikker og nøkler er unike for den enkelte leilighet. Det betyr at saltobrikker og nøkler må bestilles – med leveringstid er ca 14 arbeidsdager og må betales før den kan settes i bestilling. Saltobrikker som mistes må meldes tapt til styret slik at brikkene blir avregistrert. Dersom dette ikke gjøres kan mistede brikker gjøre at uvedkommende får tilgang til sameiet.

12. Ista.

13. Sosialt.

Beboere har tidligere år etterspurt juletre i atriet. Styret skaffet i 2025 juletre og arrangerte julegrantenning med saft og pepperkaker 1.desember.

Følgende serviceavtaler er videreført/fornyet

1. Adgangskontroll, Lås og Sikring

2. Avfallsanlegg, Envac og ROAF

3. Heiser, Schindler

4. Ventilasjon, L. S. Solland

5. Garasjeport, Hærmann Port

6. Avløps pumpekum, Intec Pumper

7. Sprinkleranlegg, C. M. Mathiesen

8. Vann og Varmeanlegg, C. M. Mathiesen

9. Nød, ledelys og brannvarslingsanlegget Elektro-Kontakten AS

10. Elektro og kameraovervåking i garasje Elektro-Kontakten AS

11. Renhold har vi inngått avtale med Akershus Renhold AS fra 1. juli.

12. Vaktmestertjenester, Bygårdsservice AS signert for 2026.

13. Gartner og grøntanlegg, Hans Omberg.

14. Parkering, AIMO Park

15. Varme og energimåling, ISTA

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Driftsinntekter: kr. 6 125 178

Driftskostnader: kr. 6 254 177

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 107 582.

Budsjett 2026

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2026.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold.
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr. til normalt vedlikehold.
Styret er ikke kjent med at det er større vedlikeholdsoppgaver som må løses i 2026.

Energikostnader.
Sameiet Trævarefabrikken har inngått avtale om Norgespris på strøm og fjernvarme for 2026.

Forsikring.
Forsikringspremien er justert opp med 20% % fra 1.1.2026.
Det er ikke sendt inn noen forsikringskrav i 2025.

Lån.
Sameiet Trævarefabrikken har ikke lån.

Felleskostnader.

Budsjettet i 2026 er lagt opp med en økning på 15 % økning av felleskostnadene inklusive garasje fra 01.01.2026.
TV/internett økt til faktisk kostnad fra 01.01.2026.
For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet

SAMEIET TRÆVAREFABRIKKEN
ORG.NR. 926455141, KLIENTNR. 2659

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 039 619	4 989 630	5 460 000	7 107 000
Andre inntekter	3	85 559	96 416	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 125 178**	**5 086 045**	**5 460 000**	**7 107 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-30 033	-28 905	-31 020	-31 020
Styrehonorar	5	-213 000	-205 000	-220 000	-220 000
Avskrivninger	12	0	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-17 469	-12 986	-18 000	-18 540
Forretningsførerhonorar		-219 408	-209 383	-222 000	-233 000
Konsulenthonorar		-9 475	-6 728	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-1 118 946	-1 038 224	-996 000	-1 170 580
Forsikringer		-371 557	-309 413	-391 000	-437 000
Kommunale avgifter	8	-2 255 132	-2 467 758	-2 750 000	-2 990 000
Energi/fyring	9	-387 975	-365 200	-450 000	-380 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 066 742	-943 370	-1 100 000	-1 100 000
Andre driftskostnader	10	-564 440	-612 498	-675 000	-499 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 254 177**	**-6 199 464**	**-6 863 020**	**-7 089 340**
DRIFTSRESULTAT		**-128 999**	**-1 113 419**	**-1 403 020**	**17 660**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	8 270	18 632	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**8 270**	**18 632**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-120 729**	**-1 094 786**	**-1 403 020**	**17 660**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		-120 729	-1 094 786		

BESKYTTET

SAMEIET TRÆVAREFABRIKKEN
ORG.NR. 926455141, KLIENTNR. 2659

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	0	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**0**	**0**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		9 806	51 540
Forskuddsbetalte kostnader		317 587	277 771
Andre kortsiktige fordringer		0	1 963
Driftskonto OBOS-banken		546 775	187 255
Sparekonto OBOS-banken		5 499	390 659
SUM OMLØPSMIDLER		**879 667**	**909 188**
SUM EIENDELER		**879 667**	**909 188**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		107 581	228 310
SUM EGENKAPITAL		**107 581**	**228 310**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		141 331	101 505
Leverandørgjeld		328 235	295 770
Energiavregning	13	302 519	283 603
SUM KORTSIKTIG GJELD		**772 085**	**680 877**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**879 667**	**909 188**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lillestrøm, 17.02.2026
Styret i Sameiet Trævarefabrikken

Knut Roger Olafsen	Sisilie Havnås Skråmm	Betina Ahlstrøm Parow
Tove Larsen	Bjørg Elisabeth Nordseth	Petter Simonsen

BESKYTTET

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 944 087
Felleskostnader	1 335
TV/Internett	953 617
Parkering	140 580
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 039 619**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Fylkeskommunen	10 000
Administrasjonsgebyr	150
Lading av kjøretøy	67 519
Nøkler	7 890
SUM ANDRE INNTEKTER	**85 559**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-30 033
SUM PERSONALKOSTNADER	**-30 033**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

BESKYTTET

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-213 000
SUM STYREHONORAR	**-213 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-1 148

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-17 469
SUM REVISJONSHONORAR	**-17 469**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-130 533
Drift/vedlikehold VVS	-147 613
Drift/vedlikehold elektro	-35 410
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-172 699
Drift/vedlikehold heisanlegg	-212 666
Drift/vedlikehold brannsikring	-163 131
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-202 716
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-25 682
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 485
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-26 012
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 118 946**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-1 705 173
Renovasjonsgebyr	-549 959
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 255 132**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-387 975
SUM ENERGI / FYRING	**-387 975**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-900
Skadedyrarbeid/soppkontroll	4 448
Vaktmestertjenester	-292 281
Renhold ved firmaer	-257 768
Andre driftskostnader	-3 746
Trykksaker	-365
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 520
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 148
Andre kontorkostnader	-1 118
Porto	-750
Kontingenter	-3 600

BESKYTTET

Bank- og kortgebyr	-5 155
Øreavrunding	-60
Velferdskostnader	-475
Tap på fordringer	-2
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-564 440**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 379
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 499
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 023
Andre renteinntekter	369
SUM FINANSINNTEKTER	**8 270**

NOTE 12
VARIGE DRIFTSMIDLER

Overvåkningsanlegg		
Tilgang 2021	47 282	
Avskrevet tidligere	-47 282	
		0
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**0**

NOTE 13
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-829 800
SUM INNTEKTER	**-829 800**

KOSTNADER

Administrasjon	-103 527
Fjernvarme	616 363
SUM KOSTNADER	**512 835**
Uoppgjorte avregninger	14 445
SUM ENERGIAVREGNING	**-302 519**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

BESKYTTET

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i SAMEIET TRÆVAREFABRIKKEN

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET TRÆVAREFABRIKKEN.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: UQEJE-M1M7U-WMAVC-FYN60-G0DOK-F21W1

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-04-21 07:17:07 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: UQEJE-M1M7U-WMAVC-FYN60-G0DOK-F21W1

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 29.04.26
Selskapsnummer: 2659 **Selskapsnavn:** SAMEIET TRÆVAREFABRIKKEN

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET TRÆVAREFABRIKKEN

Organisasjonsnummer: 926455141
Møtet ble avholdt 29. april kl. 18:00, Strømmen Menighetshus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 33
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Asbjørn Løken er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Tone Bjerkhol Riise og Jon Arild Teigberget er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 220 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 220 000
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling for perioden årsmøte 2026 - årsmøte 2027
Styrets sammensetning

Styret i Sameiet Trævarefabrikken har siden forrige generalforsamling bestått av følgende medlemmer:

- **Styreleder:** Knut Roger Olafsen – ikke på valg
- **Styremedlem:** Petter Simonsen – på valg
- **Styremedlem:** Sisilie Skråmm – på valg
- **Styremedlem:** Betina Ahlstrøm Parow – på valg
- **Styremedlem:** Tove Larsen – på valg
- **Varamedlem:** Bjørg Nordseth – ikke på valg
  (merk: dette var feil, varamedlemmet skal velges for 1 år, ikke 2)
- **Varamedlem:** Terje Glans – på valg

Nytt styre for perioden fra generalforsamling 2026 til generalforsamling 2027

Styreleder er ikke på valg. Valgkomiteen har innstilt på at styret velges samlet, og foreslår følgende sammensetning av styret:

- **Styreleder:** Knut Roger Olafsen – 1 år igjen (oppgang 4)
- **Styremedlem:** Petter Simonsen – velges for 2 år (oppgang 4)
- **Styremedlem:** Kristin Høgli – velges for 1 år (oppgang 16)
- **Styremedlem:** Trond Vaagan – velges for 2 år (oppgang 12)
- **Varamedlem:** Tove Larsen – velges for 1 år (oppgang 6)
- **Varamedlem:** Nils Sveinung – velges for 1 år (oppgang 10)

Valgkomiteen har bestått av Karin Selmer Olsen og Marianne Nyhus.

Innstilling
Årsmøtet bestemte også at styret kan utpeke ett medlem til i tillegg til Marianne i valgkomiteen.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Petter Simonsen
Trond Vaagan

Følgende stilte til valg:
Petter Simonsen
Trond Vaagan

Styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:
Kristin Høgli

Følgende stilte til valg:
Kristin Høgli

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Tove Larsen
Nils Sveinhaug

Følgende stilte til valg:
Tove Larsen
Nils Sveinhaug

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Marianne Nyhus

Følgende stilte til valg:
Marianne Nyhus

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613141613
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
820710592	LILLESTRØM KOMMUNE	Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
936549225	SELVAAG BOLIG TRÆVAREFABRIKKEN AS		Postboks 13 Øvre Ullern, 0311 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3030	78	19

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3030	78	19	0	1	52 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	2	57 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	3	41 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	4	76 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	5	44 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	6	41 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	7	41 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	8	52 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	9	57 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	10	65 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	11	57 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	12	41 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	13	76 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	14	44 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	15	41 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	16	41 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	17	65 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	18	57 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	19	65 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 2341743 Tinglyst: 15.04.2020
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/2341743/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-08 12:21
Side 1 av 41

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3030	78	19	0	20	57 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	21	41 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	22	76 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	23	44 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	24	41 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	25	41 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	26	65 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	27	57 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	28	65 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	29	57 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	30	41 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	31	76 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	32	44 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	33	41 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	34	41 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	35	65 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	36	57 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	37	65 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	38	57 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	39	41 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	40	76 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	41	44 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	42	41 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	43	41 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	44	65 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	45	57 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	46	85 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	47	57 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	48	44 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	49	41 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	50	41 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	51	65 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	52	57 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/2341743/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-08 12:21

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/2341743/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-08 12:21

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3030	78	19	0	53	92 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	54	35 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	55	86 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	56	86 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	57	35 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	58	65 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	59	66 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	60	92 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	61	47 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	62	86 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	63	86 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	64	47 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	65	65 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	66	66 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	67	92 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	68	47 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	69	86 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	70	86 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	71	47 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	72	65 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	73	66 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	74	92 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	75	47 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	76	86 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	77	86 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	78	47 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	79	65 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	80	66 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	81	92 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	82	47 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	83	86 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	84	86 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	85	47 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3030	78	19	0	86	65 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	87	66 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	88	72 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	89	56 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	90	86 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	91	47 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	92	65 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	93	66 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	94	57 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	95	52 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	96	41 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	97	76 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	98	86 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	99	35 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	100	92 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	101	57 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	102	65 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	103	41 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	104	76 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	105	86 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	106	47 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	107	92 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	108	57 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	109	65 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	110	41 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	111	76 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	112	86 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	113	47 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	114	92 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	115	57 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	116	65 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	117	41 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	118	76 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/2341743/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-08 12:21

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3030	78	19	0	119	86 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	120	47 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	121	92 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	122	85 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	123	57 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	124	86 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	125	47 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	126	92 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	127	119 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	128	52 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	129	41 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	130	41 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	131	92 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	132	57 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	133	65 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	134	41 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	135	41 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	136	92 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	137	57 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	138	65 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	139	41 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	140	41 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	141	92 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	142	57 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	143	65 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	144	41 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	145	41 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	146	92 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	147	57 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	148	85 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	149	78 / 9337	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	78	19	0	150	74 / 9337	Næringsseksjon	Ja	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/2341743/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-08 12:21

Melding til tinglysing

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/2341743/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-08 12:21
Side 6 av 41

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Lillestrøm	PB 313, 2001 Lillestrøm	Per Egil Johnsen

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Selvaag Bolig Trævarefabrikken AS	936 549 225		
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Postboks 13 Øvre Ullern	0380	Oslo	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3030	Lillestrøm	78	19	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
936 549 225	Selvaag Bolig Trævarefabrikken AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	SE	VEDLEGG		13				25				37				49			
2				14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:		9337		Nevner =		9337													

Dato	Innsenderens underskrift
8/1-26	Kari Ellen e.f.

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
8/1-26	Kari Hult e.f.

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
OSLO 8/1-20	Kari Hoff e.f.	SELVPAG BYGG TRÆVAREFABRIKKEN AS ORG. NR. 936 599 225
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift Marianne Hoffart Advokat	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3030	Lillestrøm	78	19	

Dato	Underskrift	Stempel
8.4.2020	Per Egil Johnsen	Lillestrøm kommune By- og stedsutvikling Postboks 313 2001 Lillestrøm

Dato	Innsenderens underskrift
8/1-20	Kari Hoff e.f.

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61	se	vedlegg		85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:		9337				Nevner =		9337											

Dato	Innsenderens underskrift
8/1-20	Kari Utet e.f.

Vedlegg til søknad (ønsket oppdeling av eiendommen) pkt 4

Gnr 78, bnr 19 - Lillestrøm kommune

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.

Seksjons-nummer

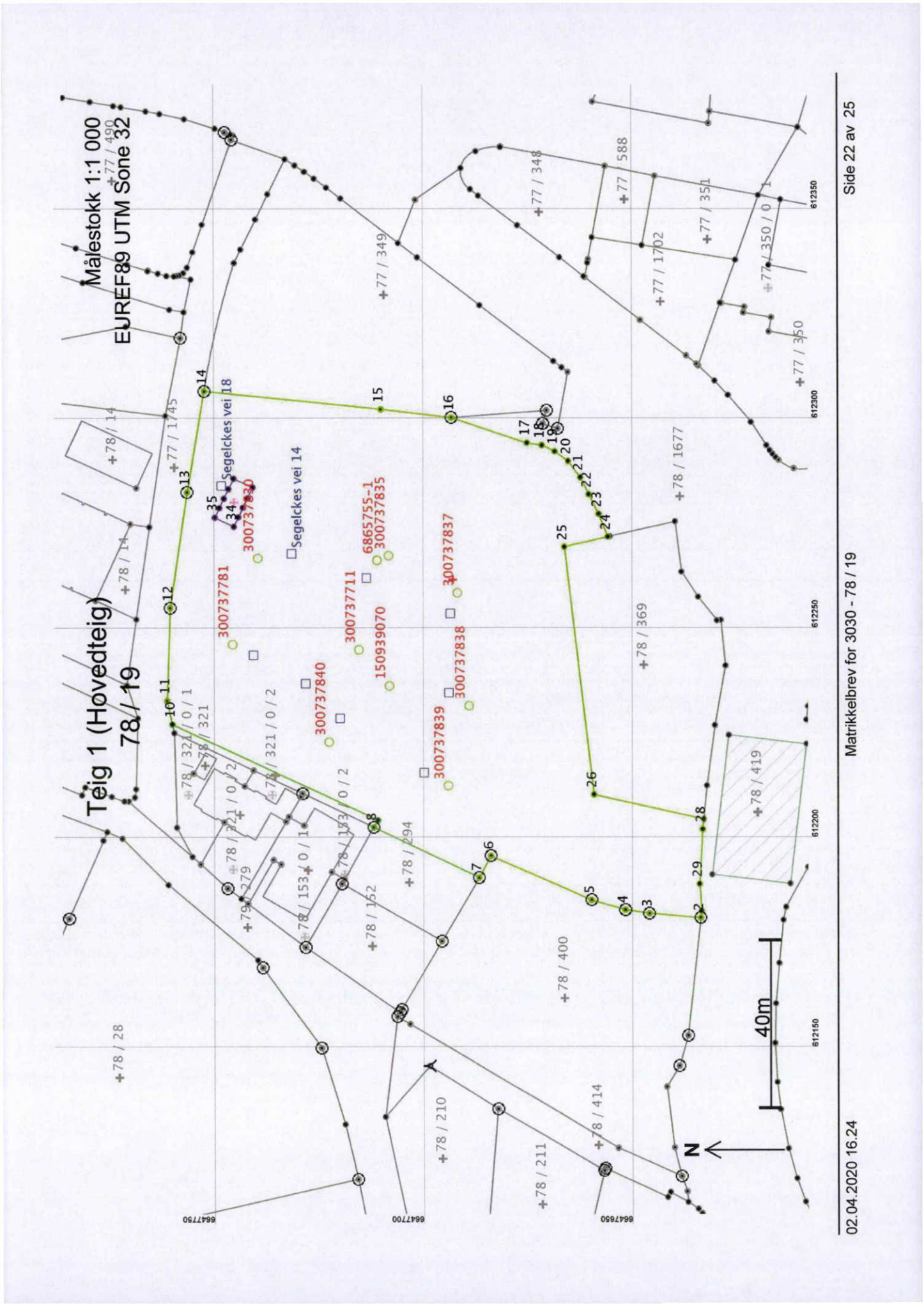
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

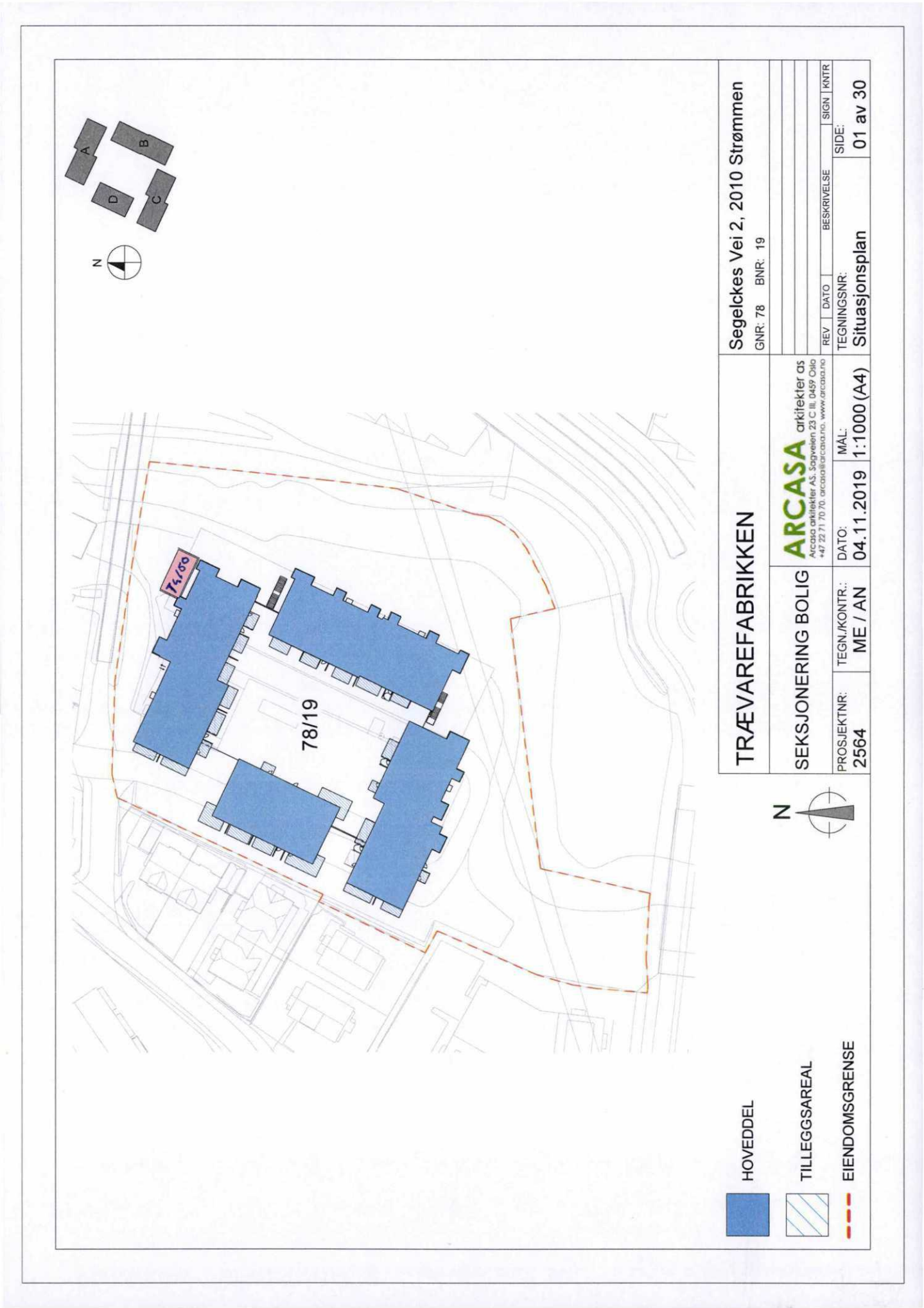
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

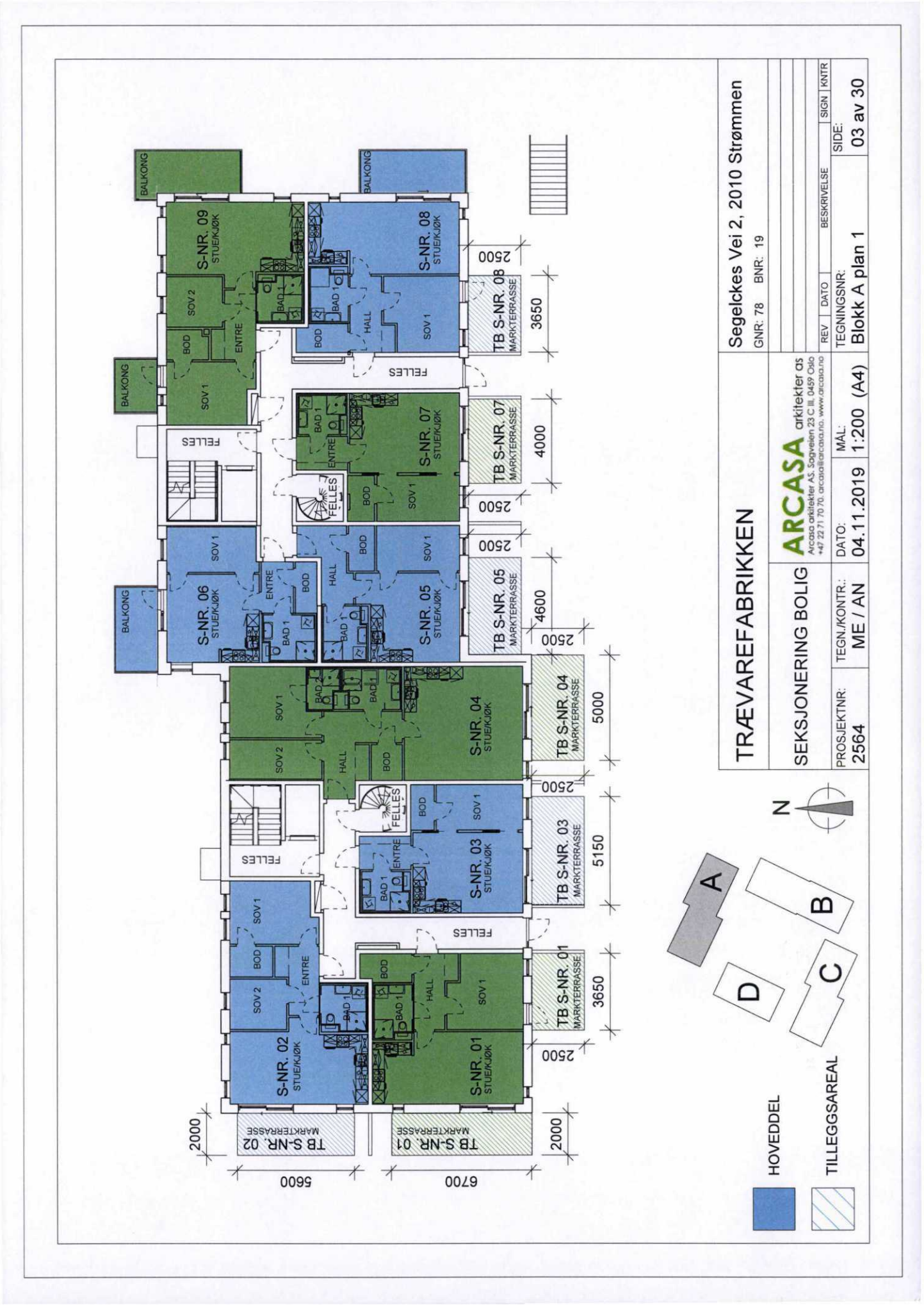
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	52	B	41	B	44	B	81	B	92	B	121	B	92	B				
2	B	57	B	42	B	41	B	82	B	47	B	122	B	85	B				
3	B	41	B	43	B	41	B	83	B	86	B	123	B	57	B				
4	B	76	B	44	B	65	B	84	B	86	B	124	B	86	B				
5	B	44	B	45	B	57	B	85	B	47	B	125	B	47	B				
6	B	41	B	46	B	85	B	86	B	65	B	126	B	92	B				
7	B	41	B	47	B	57	B	87	B	66	B	127	B	119	B				
8	B	52	B	48	B	44	B	88	B	72	B	128	B	52	B				
9	B	57	B	49	B	41	B	89	B	56	B	129	B	41	B				
10	B	65	B	50	B	41	B	90	B	86	B	130	B	41	B				
11	B	57	B	51	B	65	B	91	B	47	B	131	B	92	B				
12	B	41	B	52	B	57	B	92	B	65	B	132	B	57	B				
13	B	76	B	53	B	92	B	93	B	66	B	133	B	65	B				
14	B	44	B	54	B	35	B	94	B	57	B	134	B	41	B				
15	B	41	B	55	B	86	B	95	B	52	B	135	B	41	B				
16	B	41	B	56	B	86	B	96	B	41	B	136	B	92	B				
17	B	65	B	57	B	35	B	97	B	76	B	137	B	57	B				
18	B	57	B	58	B	65	B	98	B	86	B	138	B	65	B				
19	B	65	B	59	B	66	B	99	B	35	B	139	B	41	B				
20	B	57	B	60	B	92	B	100	B	92	B	140	B	41	B				
21	B	41	B	61	B	47	B	101	B	57	B	141	B	92	B				
22	B	76	B	62	B	86	B	102	B	65	B	142	B	57	B				
23	B	44	B	63	B	86	B	103	B	41	B	143	B	65	B				
24	B	41	B	64	B	47	B	104	B	76	B	144	B	41	B				
25	B	41	B	65	B	65	B	105	B	86	B	145	B	41	B				
26	B	65	B	66	B	66	B	106	B	47	B	146	B	92	B				
27	B	57	B	67	B	92	B	107	B	92	B	147	B	57	B				
28	B	65	B	68	B	47	B	108	B	57	B	148	B	85	B				
29	B	57	B	69	B	86	B	109	B	65	B	149	B	78	B				
30	B	41	B	70	B	86	B	110	B	41	B	150	N	74	BG				
31	B	76	B	71	B	47	B	111	B	76	B								
32	B	44	B	72	B	65	B	112	B	86	B								
33	B	41	B	73	B	66	B	113	B	47	B								
34	B	41	B	74	B	92	B	114	B	92	B								
35	B	65	B	75	B	47	B	115	B	57	B								
36	B	57	B	76	B	86	B	116	B	65	B								
37	B	65	B	77	B	86	B	117	B	41	B								
38	B	57	B	78	B	47	B	118	B	76	B								
39	B	41	B	79	B	65	B	119	B	86	B								
40	B	76	B	80	B	66	B	120	B	47	B								
Sum tellere:				9 337		Nevner =		9 337											

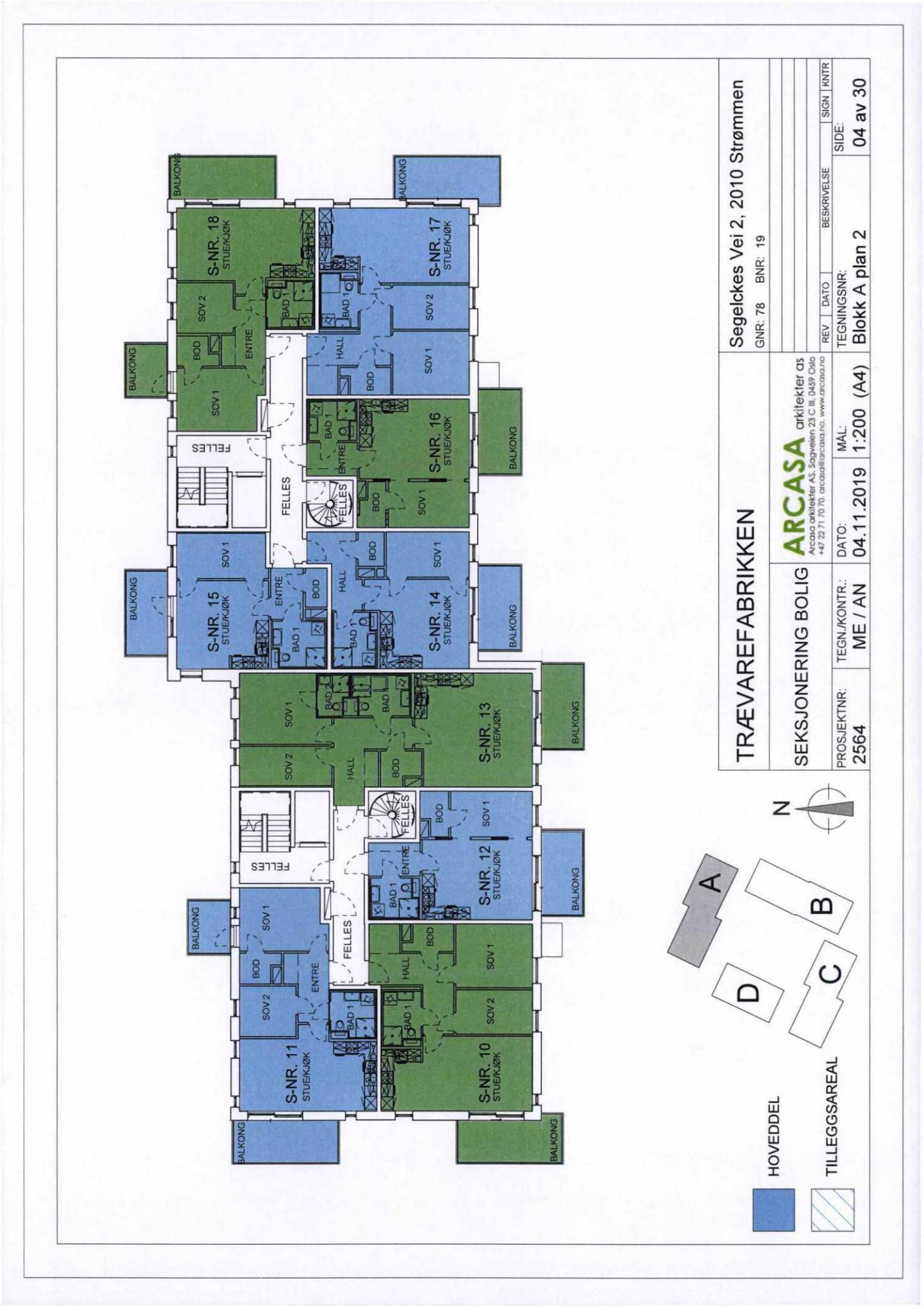
Dato	Innsenderens underskrift
8/1-20	Kari Hult e.f.

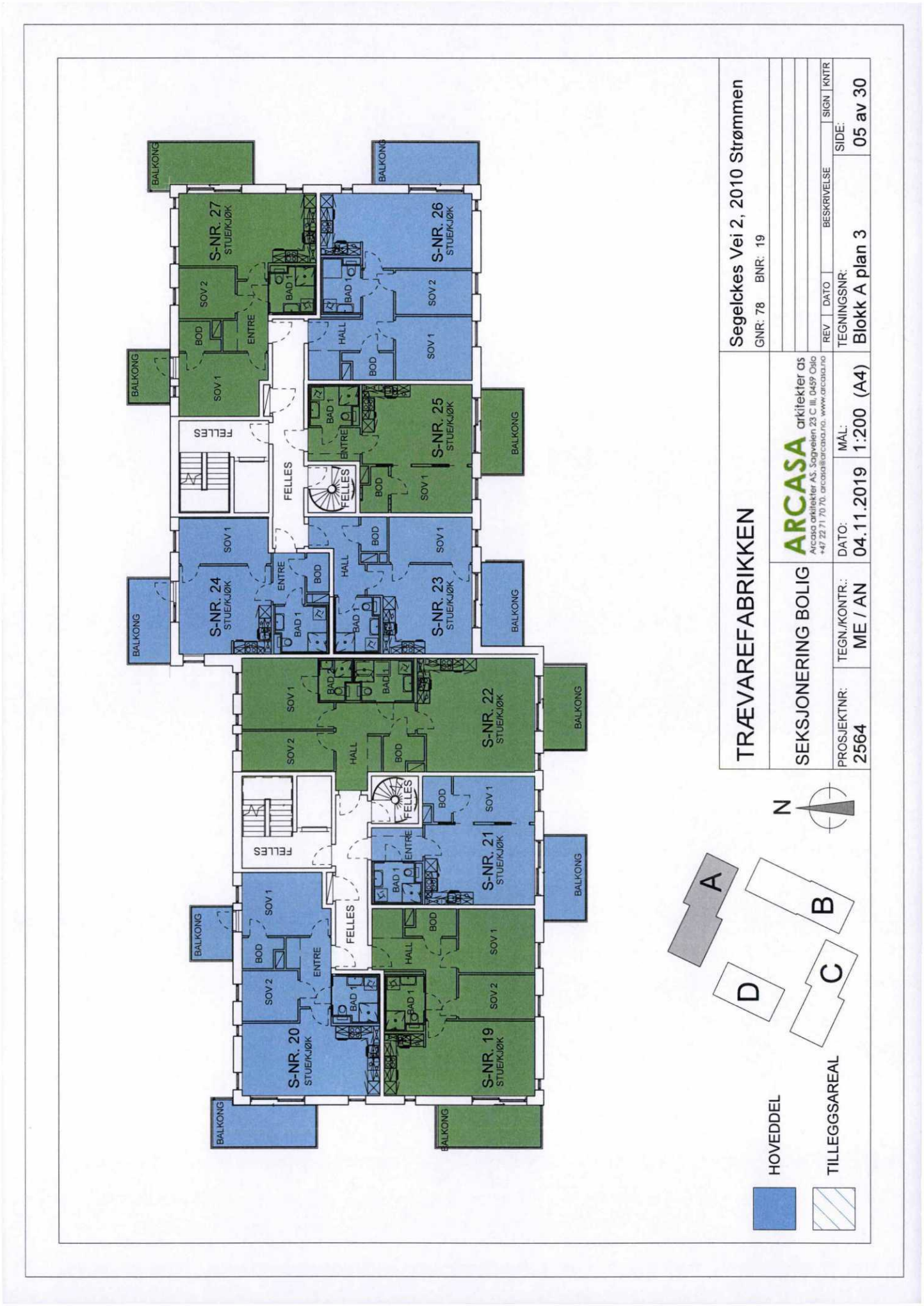

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
Teig 1 (Hovedteig)
78 / 19
Segelckes vei 18
Segelckes vei 14
300737830
300737781
300737711
6865755-1
300737835
300737837
300737840
150939070
300737838
300737839
+77 / 490
+78 / 14
+77 / 1745
+77 / 349
+77 / 348
+77 / 588
+77 / 1702
+77 / 351
+77 / 350
+78 / 1677
+78 / 369
+78 / 419
+78 / 400
+78 / 414
+78 / 211
+78 / 210
+78 / 28
+78 / 294
+78 / 152
+78 / 153
+78 / 321
+78 / 324
+79 / 279
40m
N
02.04.2020 16.24
Matrikkelbrev for 3030 - 78 / 19
Side 22 av 25

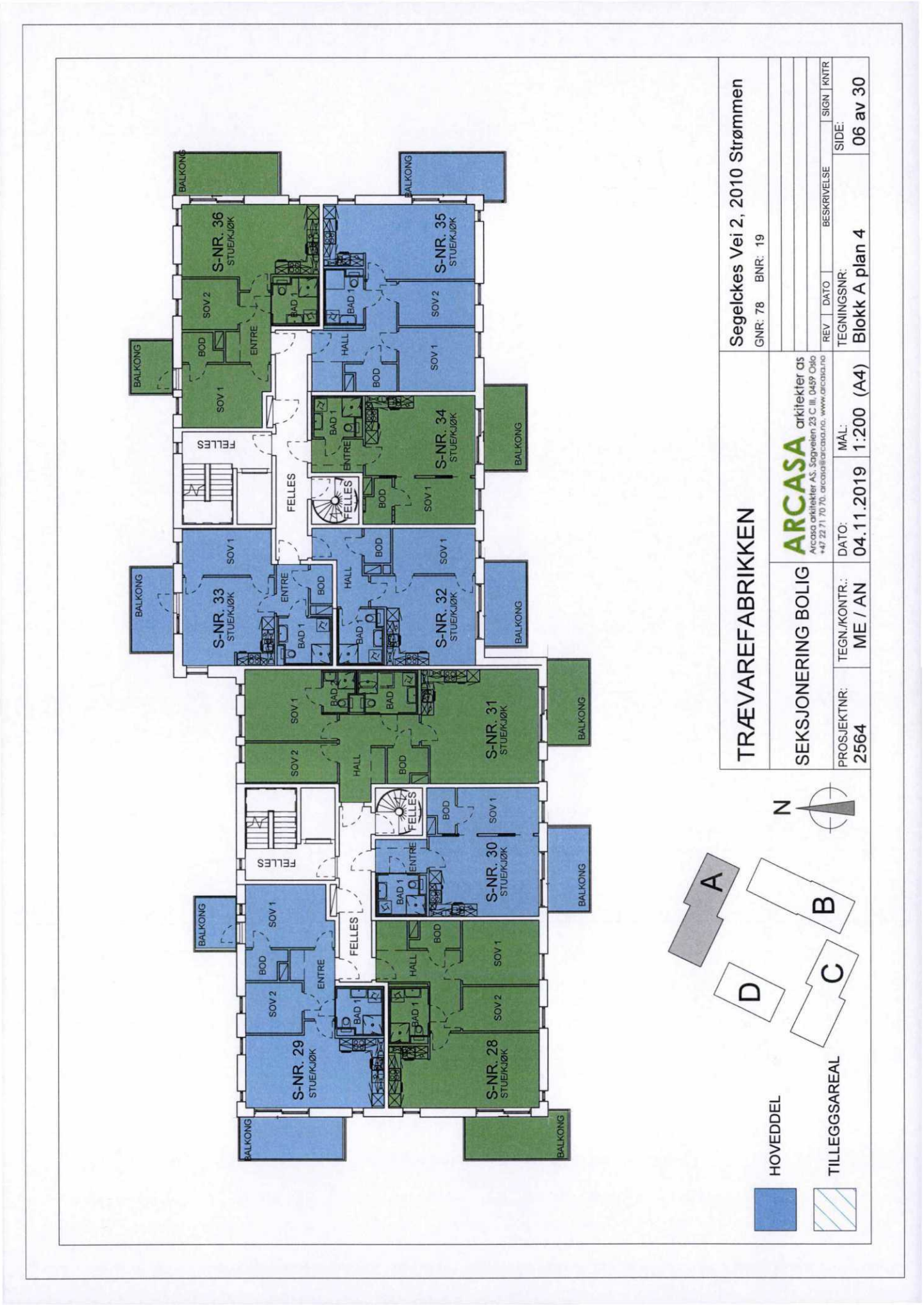

A
B
C
D
N
74,00
78/19
N
HOVEDDEL
TILLEGGSAREAL
EIENDOMSGRENSE
TRÆVAREFABRIKKEN
SEKSJONERING BOLIG
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no
Segelckes Vei 2, 2010 Strømmen
GNR: 78 BNR: 19
REV | DATO | BESKRIVELSE | SIGN | KNTR
PROSJEKTNR: 2564
TEGN./KONTR.: ME / AN
DATO: 04.11.2019
MÅL: 1:1000 (A4)
TEGNINGSNR: Situasjonsplan
SIDE: 01 av 30

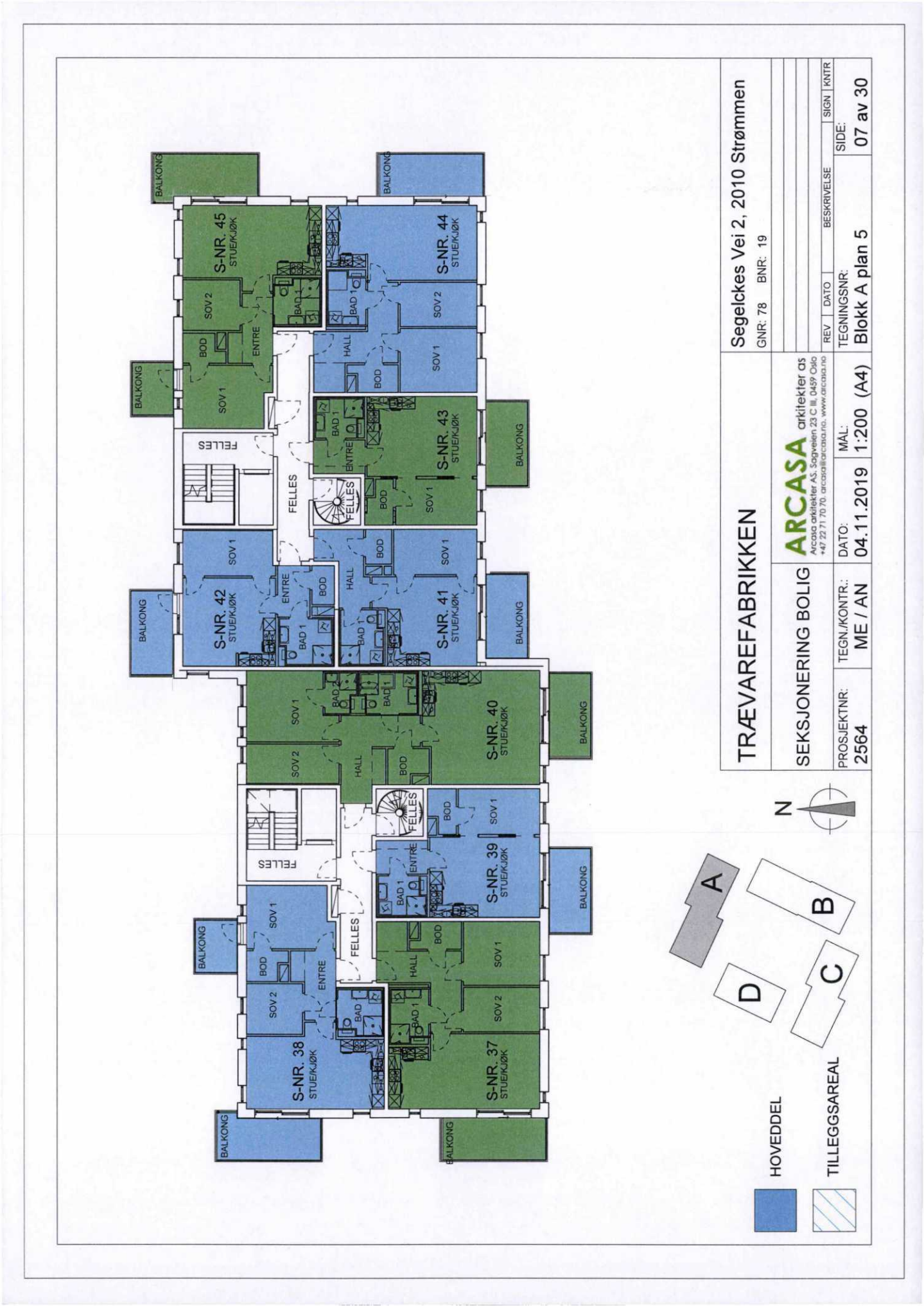

BLOKK A
BLOKK B
BLOKK C
FELLES
T S-NR. 150
T S-NR.2 150
UTVENDIG
TRÆVAREFABRIKKEN
Segelckes Vei 2, 2010 Strømmen
GNR: 78 BNR: 19
SEKSJONERING BOLIG
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no
PROSJEKTNR: 2564
TEGN./KONTR.: ME / AN
DATO: 04.11.2019
MÅL: 1:400 (A4)
TEGNINGSNR: Kjeller/parkering
SIDE: 02 av 30
REV | DATO | BESKRIVELSE | SIGN | KNTR
A
B
C
D
N
HOVEDDEL
TILLEGGSAREAL


TRÆVAREFABRIKKEN
Segelckes Vei 2, 2010 Strømmen
GNR: 78 BNR: 19
SEKSJONERING BOLIG
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no
PROSJEKTNR: 2564
TEGN./KONTR.: ME / AN
DATO: 04.11.2019
MÅL: 1:200 (A4)
TEGNINGSNR: Blokk A plan 1
SIDE: 03 av 30
REV | DATO | BESKRIVELSE | SIGN | KNTR
S-NR. 09 STUE/KJØK
S-NR. 08 STUE/KJØK
S-NR. 07 STUE/KJØK
S-NR. 06 STUE/KJØK
S-NR. 05 STUE/KJØK
S-NR. 04 STUE/KJØK
S-NR. 03 STUE/KJØK
S-NR. 02 STUE/KJØK
S-NR. 01 STUE/KJØK
TB S-NR. 08 MARKTERRASSE
TB S-NR. 07 MARKTERRASSE
TB S-NR. 05 MARKTERRASSE
TB S-NR. 04 MARKTERRASSE
TB S-NR. 03 MARKTERRASSE
TB S-NR. 01 MARKTERRASSE
TB S-NR. 02 MARKTERRASSE
BALKONG
FELLES
ENTRE
HALL
BOD
BAD 1
SOV 1
SOV 2
2500
3650
4000
4600
5000
5150
2000
5600
6700
A
B
C
D
N
HOVEDDEL
TILLEGGSAREAL

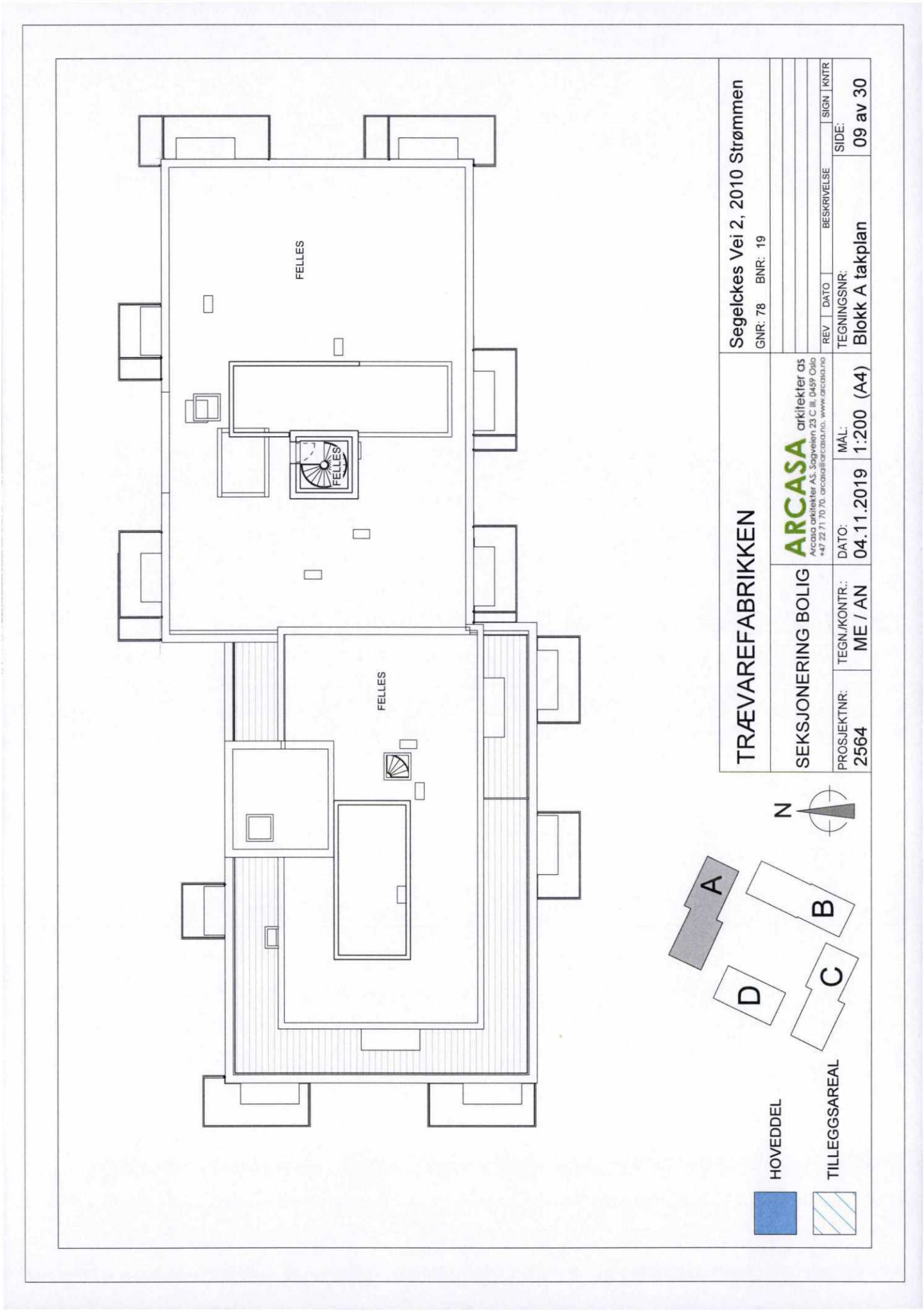

S-NR. 18 STUE/KJØK
S-NR. 17 STUE/KJØK
S-NR. 16 STUE/KJØK
S-NR. 15 STUE/KJØK
S-NR. 14 STUE/KJØK
S-NR. 13 STUE/KJØK
S-NR. 12 STUE/KJØK
S-NR. 11 STUE/KJØK
S-NR. 10 STUE/KJØK
SOV 1
SOV 2
BAD 1
BOD
ENTRE
HALL
FELLES
BALKONG
TRÆVAREFABRIKKEN
SEKSJONERING BOLIG
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sognveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no
Segelckes Vei 2, 2010 Strømmen
GNR: 78 BNR: 19
PROSJEKTNR: 2564
TEGN./KONTR.: ME / AN
DATO: 04.11.2019
MÅL: 1:200 (A4)
REV | DATO | BESKRIVELSE | SIGN | KNTR
TEGNINGSNR: Blokk A plan 2
SIDE: 04 av 30
N
A
B
C
D
HOVEDDEL
TILLEGGSAREAL


TRÆVAREFABRIKKEN
SEKSJONERING BOLIG
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no
Segelckes Vei 2, 2010 Strømmen
GNR: 78 BNR: 19
PROSJEKTNR: 2564
TEGN./KONTR.: ME / AN
DATO: 04.11.2019
MÅL: 1:200 (A4)
REV | DATO | BESKRIVELSE | SIGN | KNTR
TEGNINGSNR: Blokk A plan 3
SIDE: 05 av 30
S-NR. 27 STUE/KJØK
S-NR. 26 STUE/KJØK
S-NR. 25 STUE/KJØK
S-NR. 24 STUE/KJØK
S-NR. 23 STUE/KJØK
S-NR. 22 STUE/KJØK
S-NR. 21 STUE/KJØK
S-NR. 20 STUE/KJØK
S-NR. 19 STUE/KJØK
SOV 1
SOV 2
BAD 1
BOD
ENTRE
HALL
FELLES
BALKONG
A
B
C
D
N
HOVEDDEL
TILLEGGSAREAL

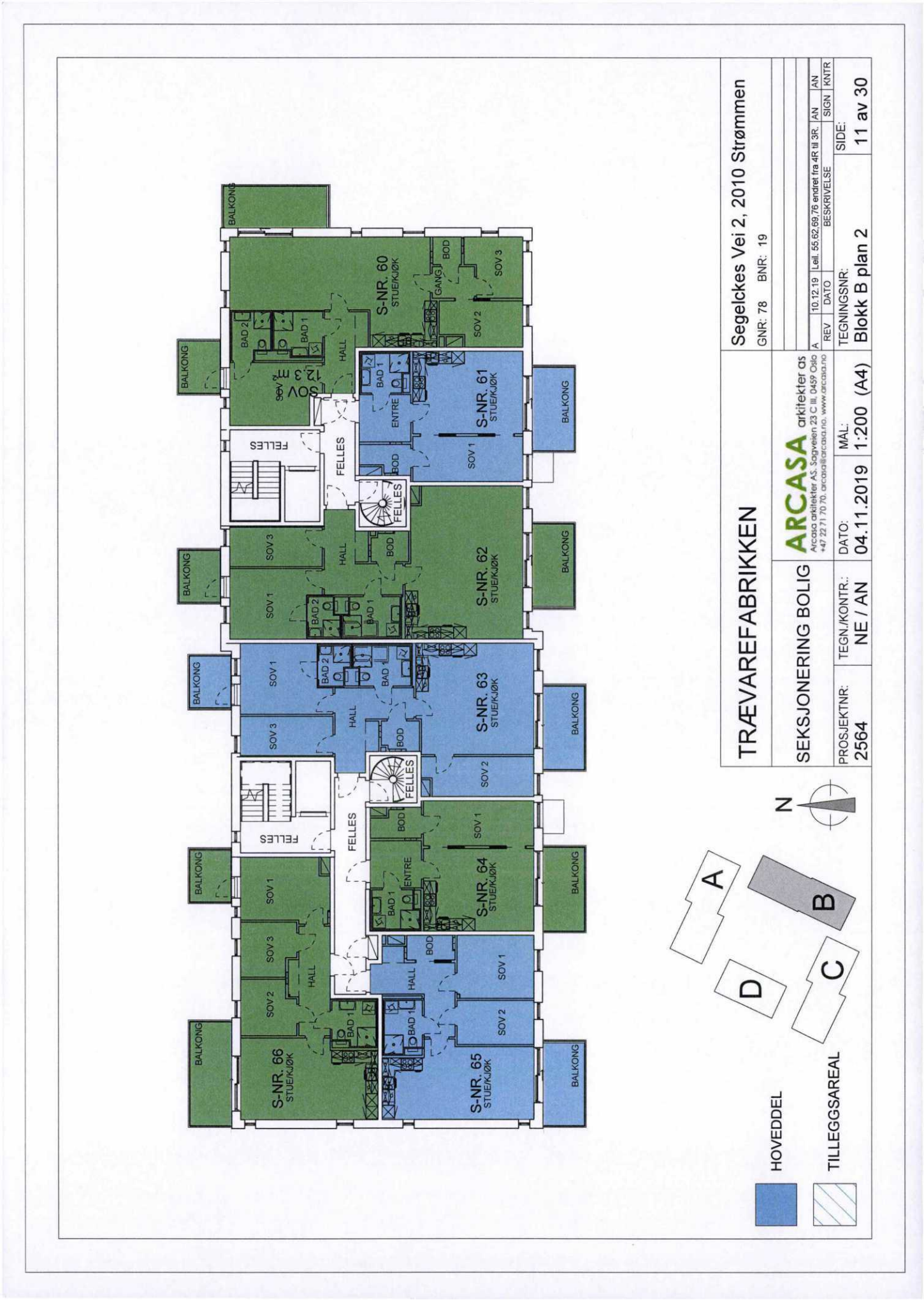

TRÆVAREFABRIKKEN
SEKSJONERING BOLIG
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no
Segelckes Vei 2, 2010 Strømmen
GNR: 78 BNR: 19
PROSJEKTNR: 2564
TEGN./KONTR.: ME / AN
DATO: 04.11.2019
MÅL: 1:200 (A4)
REV | DATO | BESKRIVELSE | SIGN | KNTR
TEGNINGSNR: Blokk A plan 4
SIDE: 06 av 30
S-NR. 36 STUE/KJØK
S-NR. 35 STUE/KJØK
S-NR. 34 STUE/KJØK
S-NR. 33 STUE/KJØK
S-NR. 32 STUE/KJØK
S-NR. 31 STUE/KJØK
S-NR. 30 STUE/KJØK
S-NR. 29 STUE/KJØK
S-NR. 28 STUE/KJØK
SOV 1
SOV 2
BAD 1
BOD
ENTRE
HALL
FELLES
BALKONG
A
B
C
D
N
HOVEDDEL
TILLEGGSAREAL


TRÆVAREFABRIKKEN
Segelckes Vei 2, 2010 Strømmen
GNR: 78 BNR: 19
SEKSJONERING BOLIG
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no
PROSJEKTNR: 2564
TEGN./KONTR.: ME / AN
DATO: 04.11.2019
MÅL: 1:200 (A4)
REV | DATO | BESKRIVELSE | SIGN | KNTR
TEGNINGSNR: Blokk A plan 5
SIDE: 07 av 30
S-NR. 45 STUE/KJØK
S-NR. 44 STUE/KJØK
S-NR. 43 STUE/KJØK
S-NR. 42 STUE/KJØK
S-NR. 41 STUE/KJØK
S-NR. 40 STUE/KJØK
S-NR. 39 STUE/KJØK
S-NR. 38 STUE/KJØK
S-NR. 37 STUE/KJØK
SOV 1
SOV 2
BAD 1
BOD
ENTRE
HALL
FELLES
BALKONG
N
A
B
C
D
HOVEDDEL
TILLEGGSAREAL


TRÆVAREFABRIKKEN
Segelckes Vei 2, 2010 Strømmen
GNR: 78 BNR: 19
SEKSJONERING BOLIG
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no
PROSJEKTNR: 2564
TEGN./KONTR.: ME / AN
DATO: 04.11.2019
MÅL: 1:200 (A4)
REV | DATO | BESKRIVELSE | SIGN | KNTR
TEGNINGSNR: Blokk A plan 6
SIDE: 08 av 30
S-NR. 52 STUE/KJØK
S-NR. 51 STUE/KJØK
S-NR. 50 STUE/KJØK
S-NR. 49 STUE/KJØK
S-NR. 48 STUE/KJØK
S-NR. 47 STUE/KJØK
S-NR. 46 STUE/KJØK
BALKONG
TAKTERRASSE
FELLES
HALL
BOD
ENTRE
BAD 1
BAD 2
SOV 1
SOV 2
SOV 3
N
A
B
C
D
HOVEDDEL
TILLEGGSAREAL

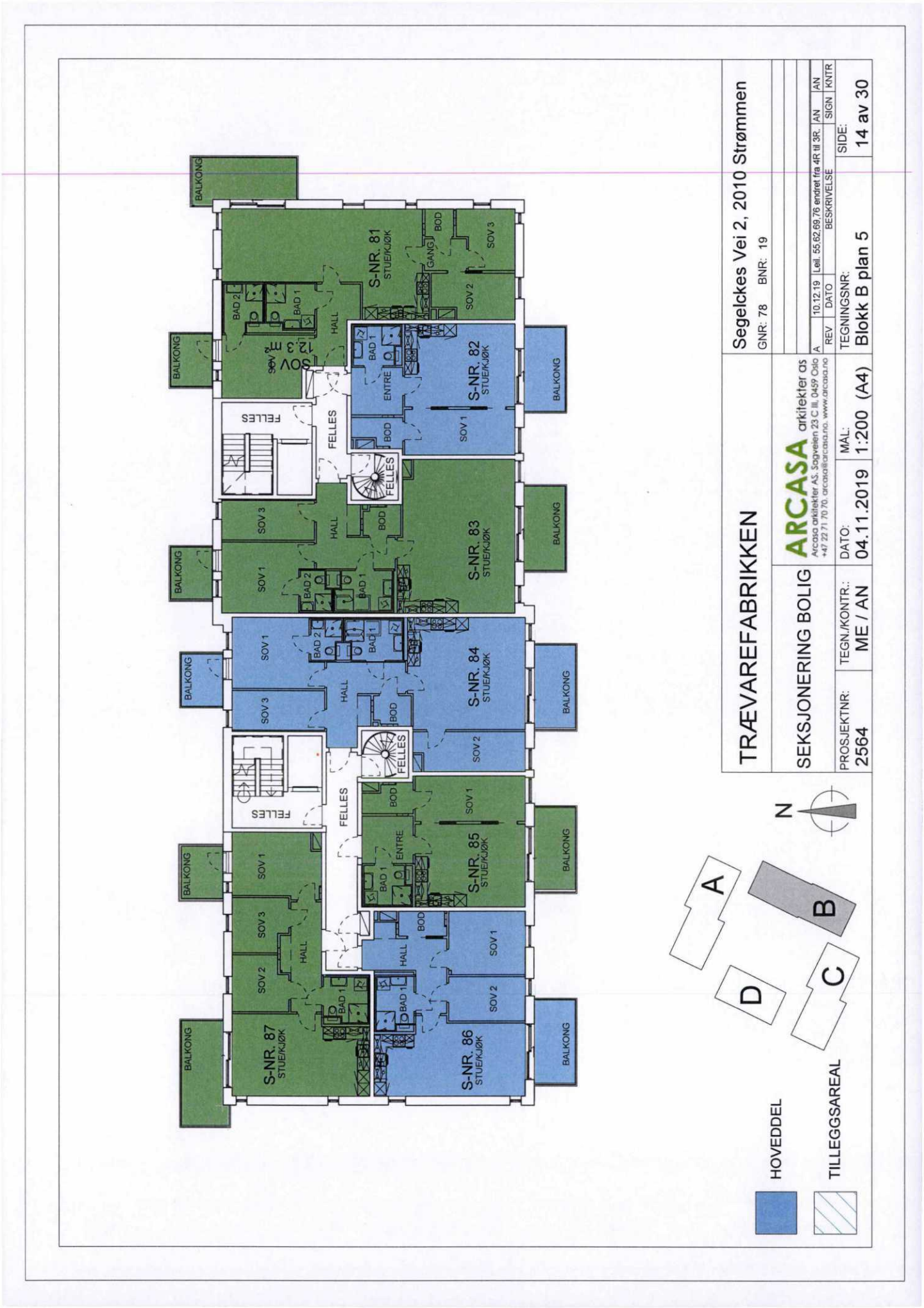

FELLES
FELLES
FELLES
TRÆVAREFABRIKKEN
SEKSJONERING BOLIG
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no
Segelckes Vei 2, 2010 Strømmen
GNR: 78 BNR: 19
PROSJEKTNR: 2564
TEGN./KONTR.: ME / AN
DATO: 04.11.2019
MÅL: 1:200 (A4)
REV | DATO | BESKRIVELSE | SIGN | KNTR
TEGNINGSNR: Blokk A takplan
SIDE: 09 av 30
A
B
C
D
N
HOVEDDEL
TILLEGGSAREAL

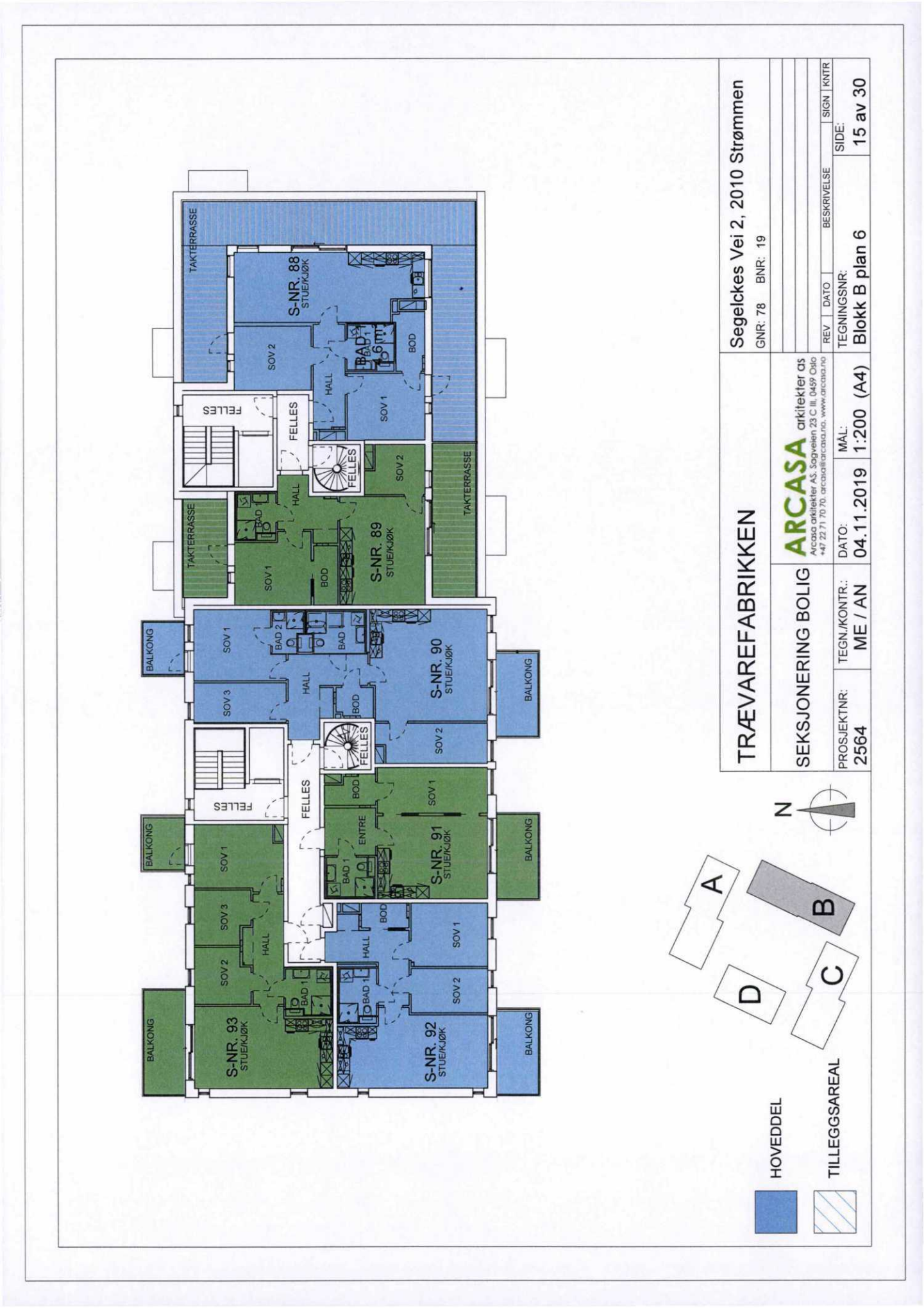

TRÆVAREFABRIKKEN
SEKSJONERING BOLIG
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sognsveien 23 C III. 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no
Segelckes Vei 2, 2010 Strømmen
GNR: 78 BNR: 19
PROSJEKTNR: 2564
TEGN./KONTR.: ME / AN
DATO: 04.11.2019
MÅL: 1:200 (A4)
TEGNINGSNR: Blokk B plan 1
SIDE: 10 av 30
A 10.12.19 Leil. 55,62,69,76 endret fra 4R til 3R. AN AN
REV DATO BESKRIVELSE SIGN KNTR
S-NR. 53 STUE/KJØK
S-NR. 54 STUE/SOV
S-NR. 55 STUE/KJØK
S-NR. 56 STUE/KJØK
S-NR. 57 STUE/SOV
S-NR. 58 STUE/KJØK
S-NR. 59 STUE/KJØK
TB S-NR. 54 MARKTERRASSE
TB S-NR. 55 MARKTERRASSE
TB S-NR. 56 MARKTERRASSE
TB S-NR. 57 MARKTERRASSE
TB S-NR. 58 MARKTERRASSE
4550
2000
5850
2500
4400
2500
4200
2500
4800
2500
A
B
C
D
N
HOVEDDEL
TILLEGGSAREAL

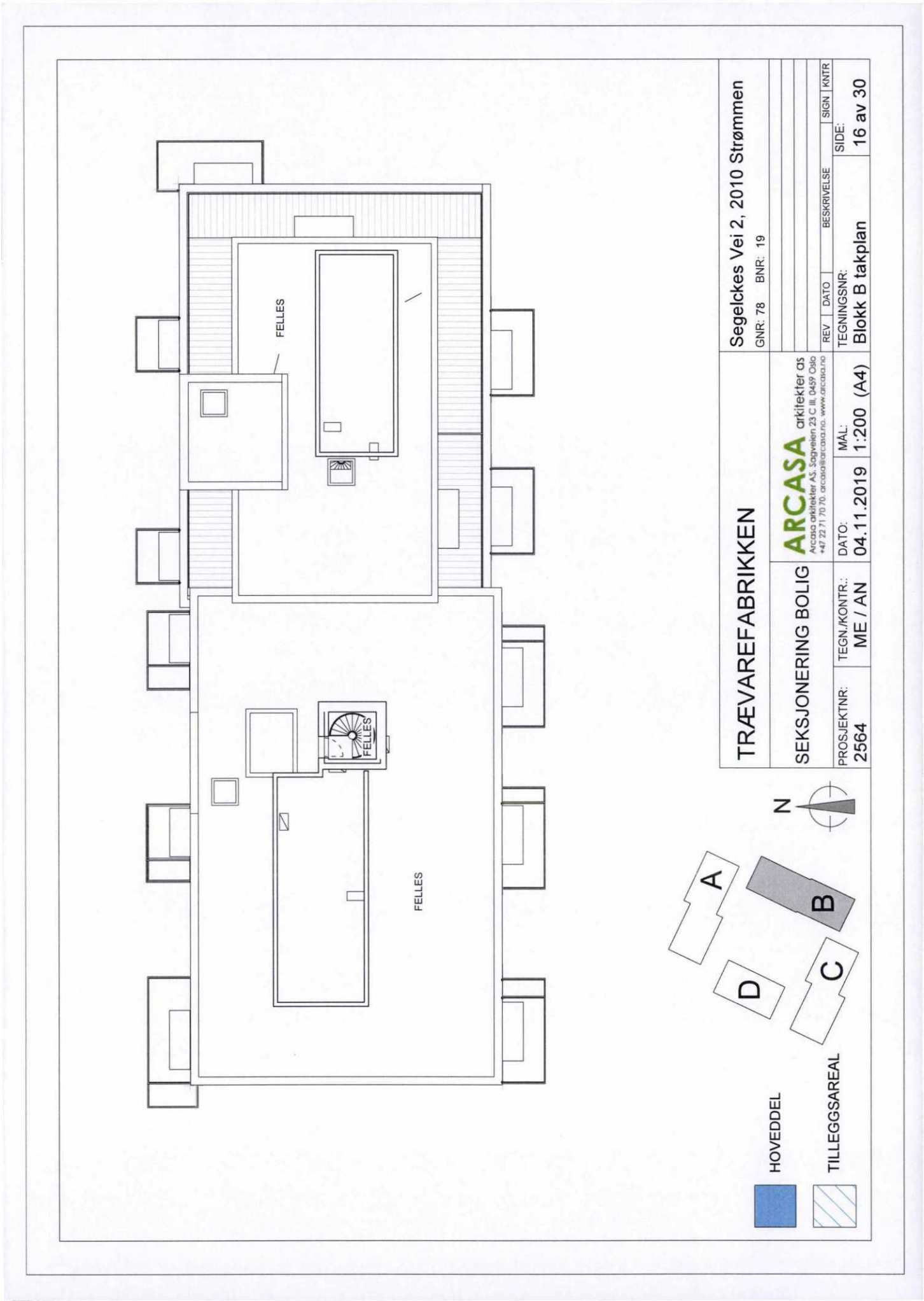

TRÆVAREFABRIKKEN
Segelckes Vei 2, 2010 Strømmen
GNR: 78 BNR: 19
SEKSJONERING BOLIG
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III. 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no
A 10.12.19 Leil. 55.62.69,76 endret fra 4R til 3R. AN AN
REV DATO BESKRIVELSE SIGN KNTR
PROSJEKTNR: 2564
TEGN./KONTR.: NE / AN
DATO: 04.11.2019
MÅL: 1:200 (A4)
TEGNINGSNR: Blokk B plan 2
SIDE: 11 av 30
S-NR. 60 STUE/KJØK
S-NR. 61 STUE/KJØK
S-NR. 62 STUE/KJØK
S-NR. 63 STUE/KJØK
S-NR. 64 STUE/KJØK
S-NR. 65 STUE/KJØK
S-NR. 66 STUE/KJØK
SOV 123 m²
BALKONG
FELLES
HALL
BOD
BAD 1
BAD 2
ENTRE
GANG
SOV 1
SOV 2
SOV 3
N
A
B
C
D
HOVEDDEL
TILLEGGSAREAL

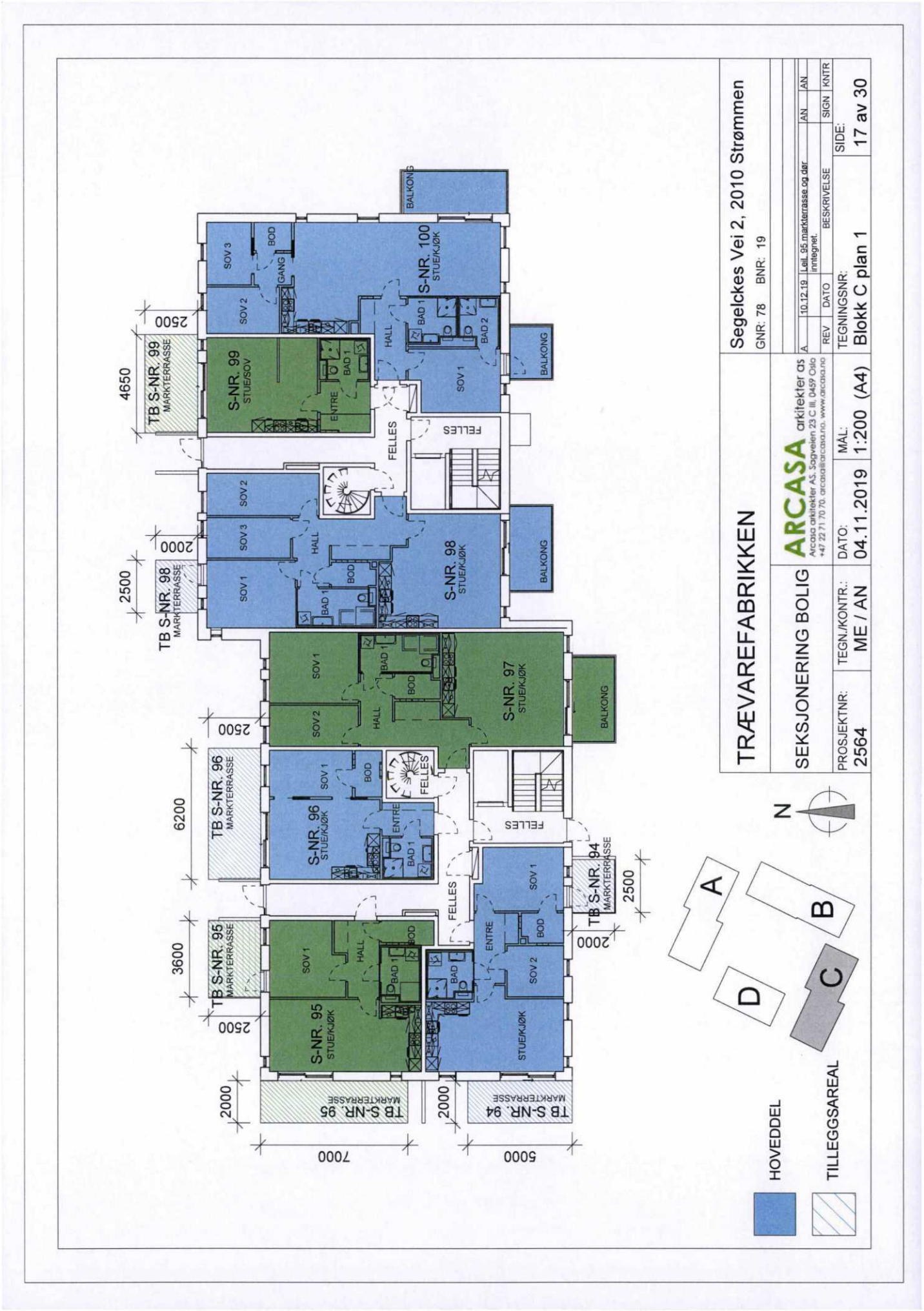

TRÆVAREFABRIKKEN
Segelckes Vei 2, 2010 Strømmen
GNR: 78 BNR: 19
SEKSJONERING BOLIG
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no
PROSJEKTNR: 2564
TEGN./KONTR.: ME / AN
DATO: 04.11.2019
MÅL: 1:200 (A4)
TEGNINGSNR: Blokk B plan 3
SIDE: 12 av 30
REV DATO BESKRIVELSE SIGN KNTR
A 10.12.19 Leil. 55,62,69,76 endret fra 4R til 3R. AN AN
S-NR. 67 STUE/KJØK
S-NR. 68 STUE/KJØK
S-NR. 69 STUE/KJØK
S-NR. 70 STUE/KJØK
S-NR. 71 STUE/KJØK
S-NR. 72 STUE/KJØK
S-NR. 73 STUE/KJØK
BALKONG
FELLES
HALL
BOD
ENTRE
BAD 1
BAD 2
SOV 1
SOV 2
SOV 3
GANG
N
A
B
C
D
HOVEDDEL
TILLEGGSAREAL

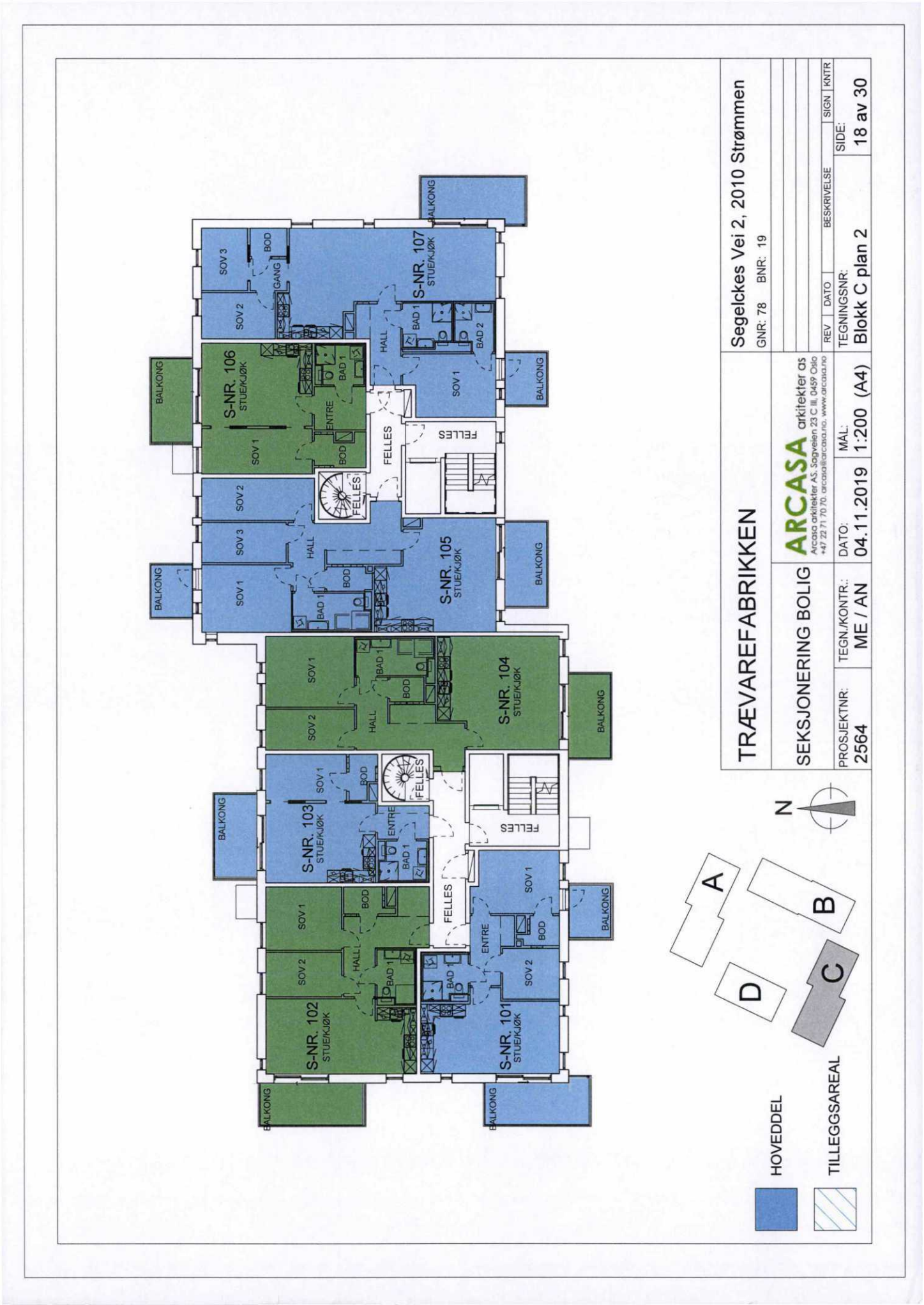

TRÆVAREFABRIKKEN
SEKSJONERING BOLIG
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III. 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no
Segelckes Vei 2, 2010 Strømmen
GNR: 78 BNR: 19
PROSJEKTNR: 2564
TEGN./KONTR.: ME / AN
DATO: 04.11.2019
MÅL: 1:200 (A4)
TEGNINGSNR: Blokk B plan 4
SIDE: 13 av 30
A 10.12.19 Leil. 55,62,69,76 endret fra 4R til 3R. AN AN
REV DATO BESKRIVELSE SIGN KNTR
S-NR. 74 STUE/KJØK
S-NR. 75 STUE/KJØK
S-NR. 76 STUE/KJØK
S-NR. 77 STUE/KJØK
S-NR. 78 STUE/KJØK
S-NR. 79 STUE/KJØK
S-NR. 80 STUE/KJØK
BALKONG
FELLES
HALL
BOD
ENTRE
GANG
SOV 1
SOV 2
SOV 3
BAD 1
BAD 2
N
A
B
C
D
HOVEDDEL
TILLEGGSAREAL

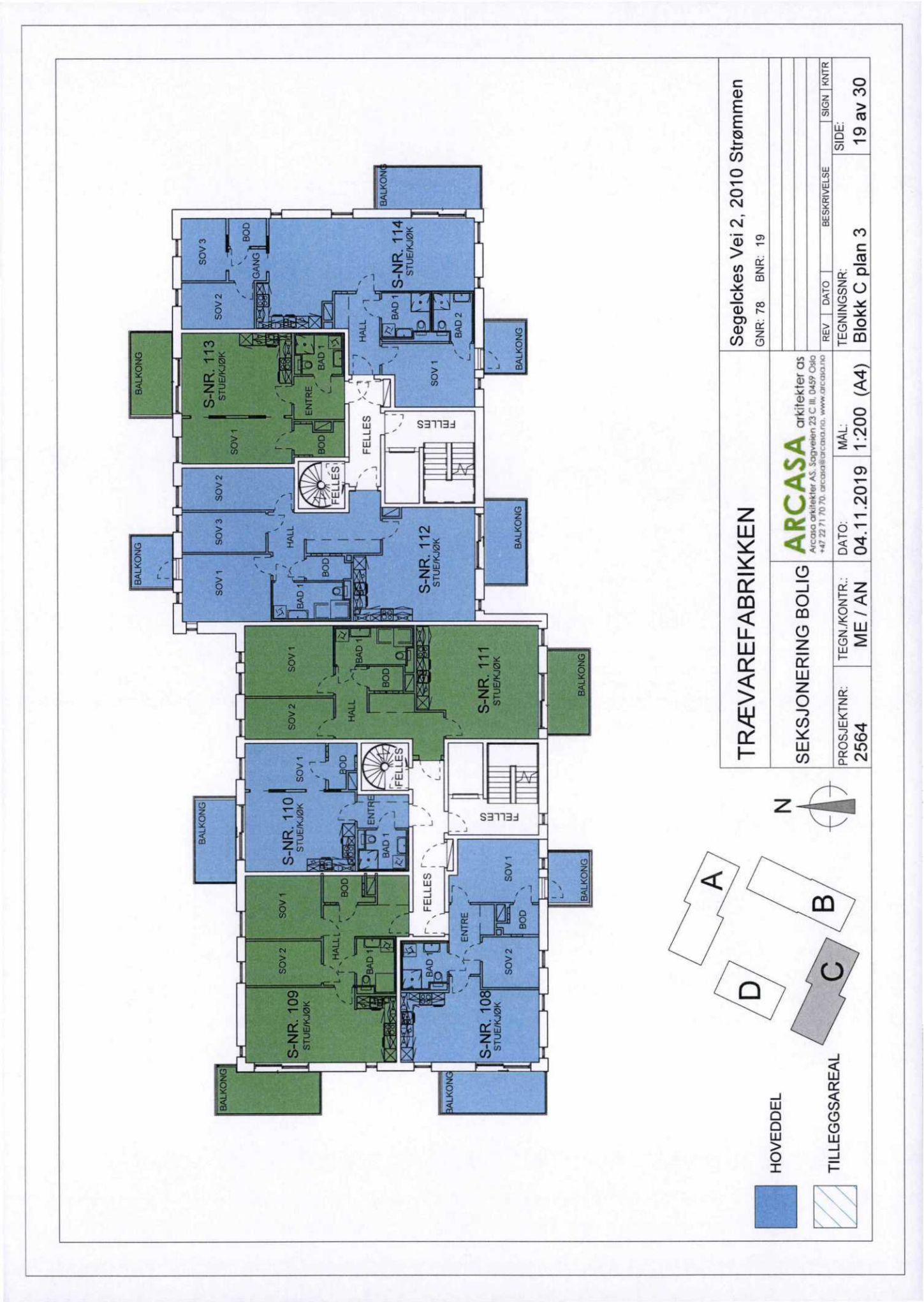

TRÆVAREFABRIKKEN
SEKSJONERING BOLIG
Segelckes Vei 2, 2010 Strømmen
GNR: 78 BNR: 19
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sognveien 23 C III. 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no
PROSJEKTNR: 2564
TEGN./KONTR.: ME / AN
DATO: 04.11.2019
MÅL: 1:200 (A4)
TEGNINGSNR: Blokk B plan 5
SIDE: 14 av 30
A 10.12.19 Leil. 55,62,69,76 endret fra 4R til 3R. AN AN
REV DATO BESKRIVELSE SIGN KNTR
S-NR. 81 STUE/KJØK
S-NR. 82 STUE/KJØK
S-NR. 83 STUE/KJØK
S-NR. 84 STUE/KJØK
S-NR. 85 STUE/KJØK
S-NR. 86 STUE/KJØK
S-NR. 87 STUE/KJØK
SOV 1
SOV 2
SOV 3
BAD 1
BAD 2
HALL
BOD
ENTRE
GANG
FELLES
BALKONG
N
A
B
C
D
HOVEDDEL
TILLEGGSAREAL

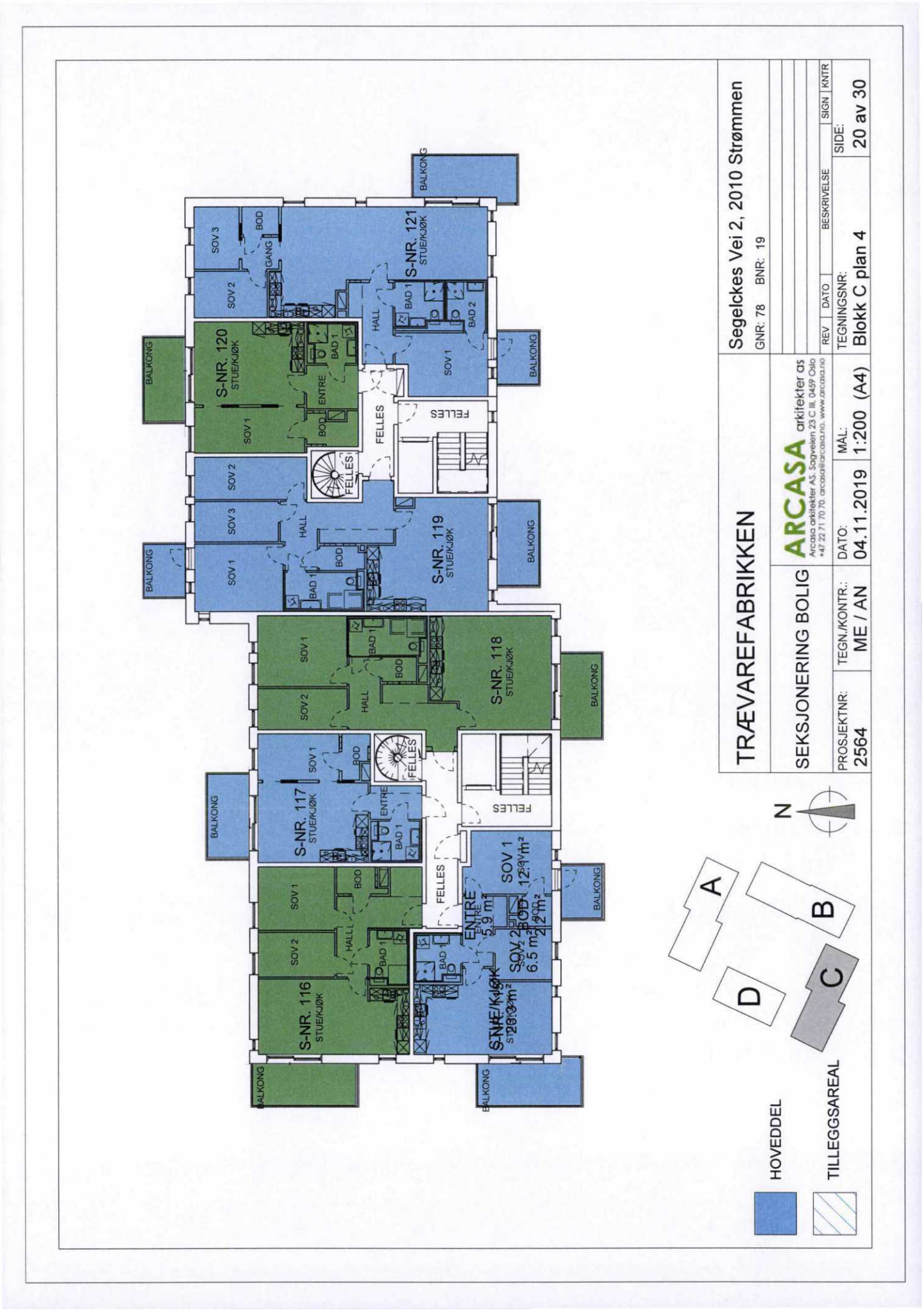

TRÆVAREFABRIKKEN
Segelckes Vei 2, 2010 Strømmen
GNR: 78 BNR: 19
SEKSJONERING BOLIG
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no
PROSJEKTNR: 2564
TEGN./KONTR.: ME / AN
DATO: 04.11.2019
MÅL: 1:200 (A4)
REV | DATO | BESKRIVELSE | SIGN | KNTR
TEGNINGSNR: Blokk B plan 6
SIDE: 15 av 30
S-NR. 88 STUE/KJØK
S-NR. 89 STUE/KJØK
S-NR. 90 STUE/KJØK
S-NR. 91 STUE/KJØK
S-NR. 92 STUE/KJØK
S-NR. 93 STUE/KJØK
TAKTERRASSE
BALKONG
FELLES
HALL
BOD
BAD
SOV 1
SOV 2
SOV 3
ENTRE
N
A
B
C
D
HOVEDDEL
TILLEGGSAREAL

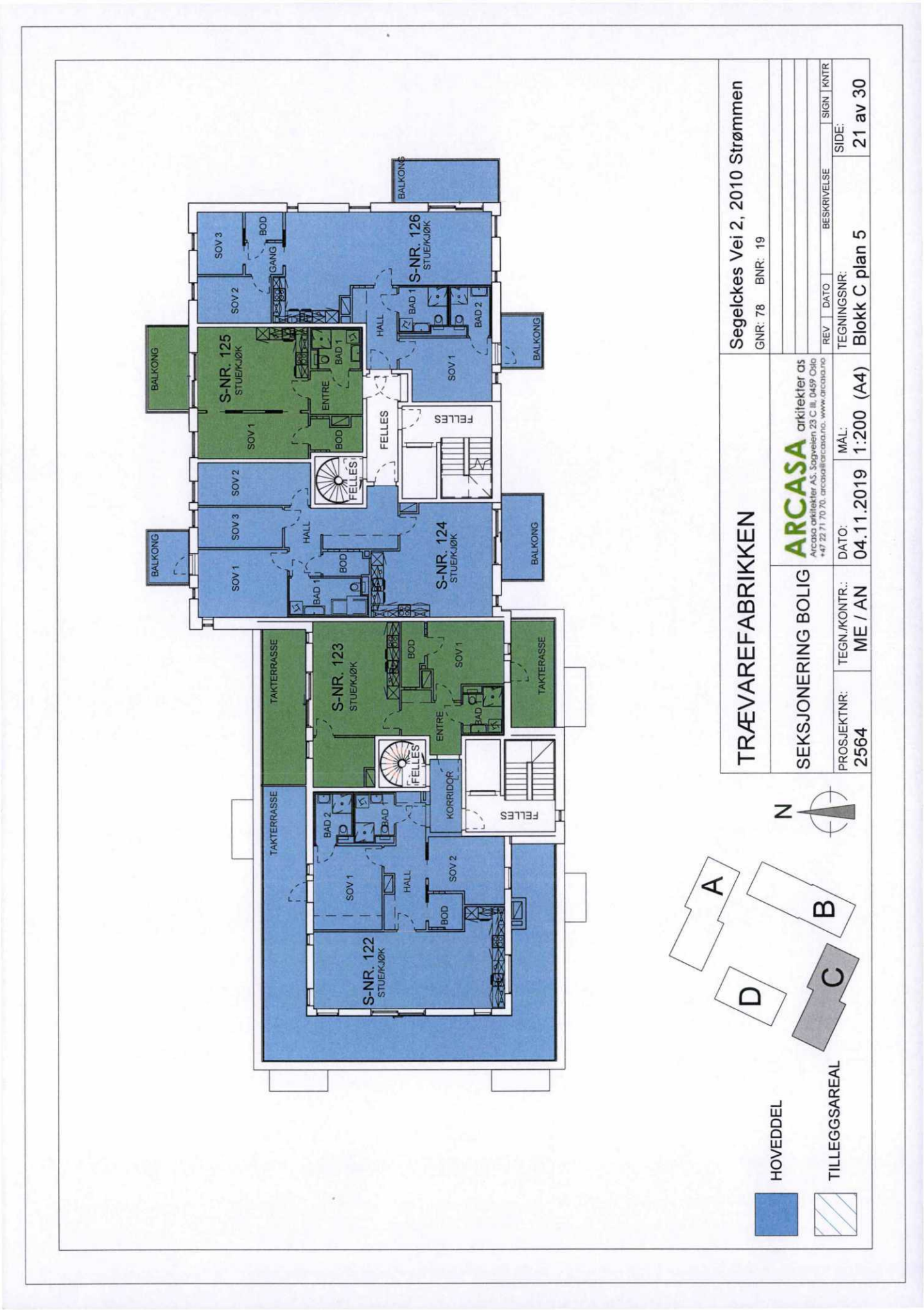

FELLES
FELLES
FELLES
TRÆVAREFABRIKKEN
SEKSJONERING BOLIG
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no
Segelckes Vei 2, 2010 Strømmen
GNR: 78 BNR: 19
PROSJEKTNR: 2564
TEGN./KONTR.: ME / AN
DATO: 04.11.2019
MÅL: 1:200 (A4)
REV | DATO | BESKRIVELSE | SIGN | KNTR
TEGNINGSNR: Blokk B takplan
SIDE: 16 av 30
N
A
B
C
D
HOVEDDEL
TILLEGGSAREAL

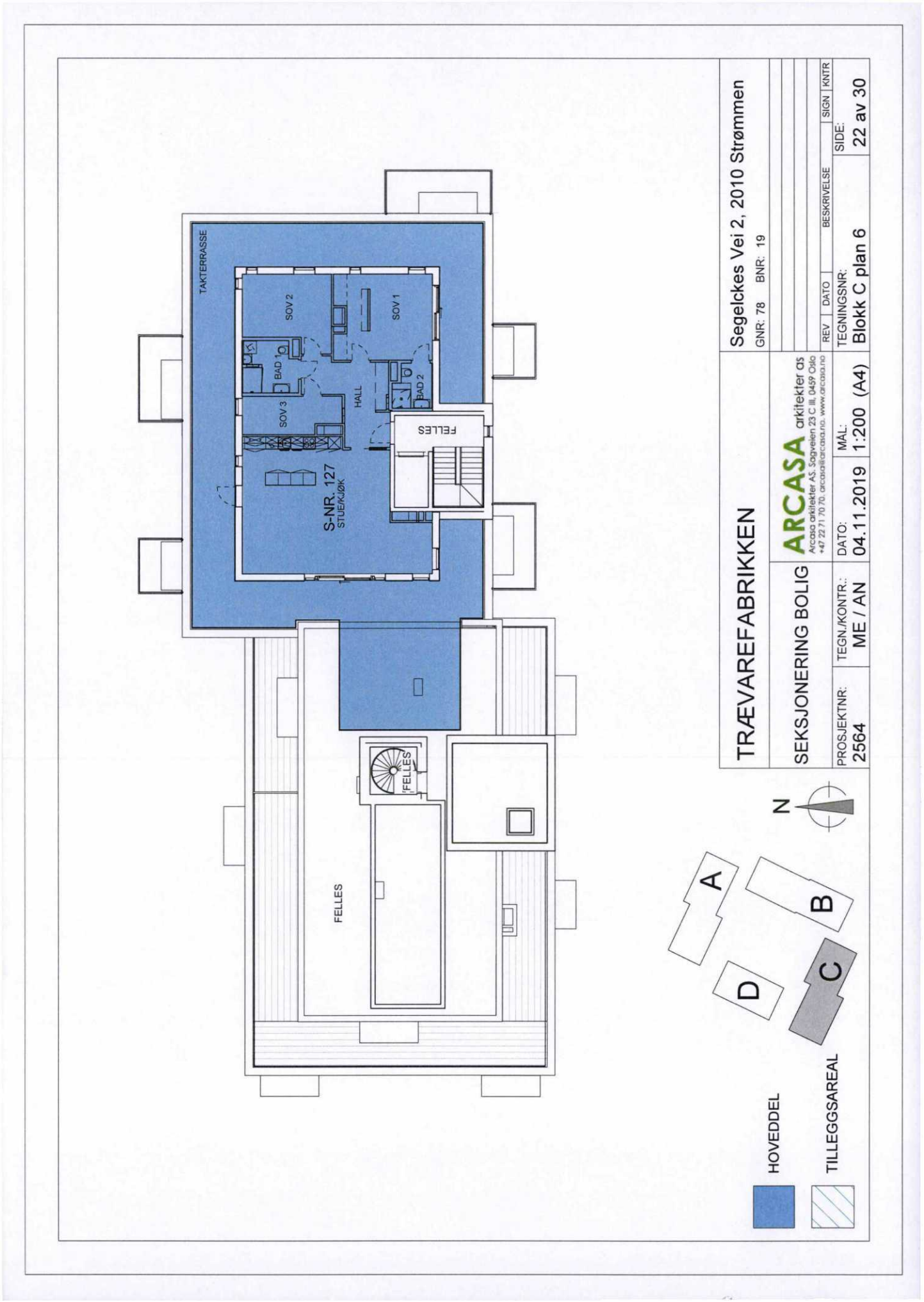

TRÆVAREFABRIKKEN
Segelckes Vei 2, 2010 Strømmen
GNR: 78 BNR: 19
SEKSJONERING BOLIG
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no
PROSJEKTNR: 2564
TEGN./KONTR.: ME / AN
DATO: 04.11.2019
MÅL: 1:200 (A4)
TEGNINGSNR: Blokk C plan 1
SIDE: 17 av 30
REV | DATO | BESKRIVELSE | SIGN | KNTR
A | 10.12.19 | Leil. 95 markterrasse og dør innteget. | AN | AN
S-NR. 99 STUE/SOV
S-NR. 100 STUE/KJØK
S-NR. 98 STUE/KJØK
S-NR. 97 STUE/KJØK
S-NR. 96 STUE/KJØK
S-NR. 95 STUE/KJØK
TB S-NR. 99 MARKTERRASSE
TB S-NR. 98 MARKTERRASSE
TB S-NR. 96 MARKTERRASSE
TB S-NR. 95 MARKTERRASSE
TB S-NR. 94 MARKTERRASSE
BALKONG
FELLES
HALL
BAD 1
BAD 2
BOD
GANG
ENTRE
SOV 1
SOV 2
SOV 3
4650
2500
2000
6200
3600
7000
5000
N
A
B
C
D
HOVEDDEL
TILLEGGSAREAL

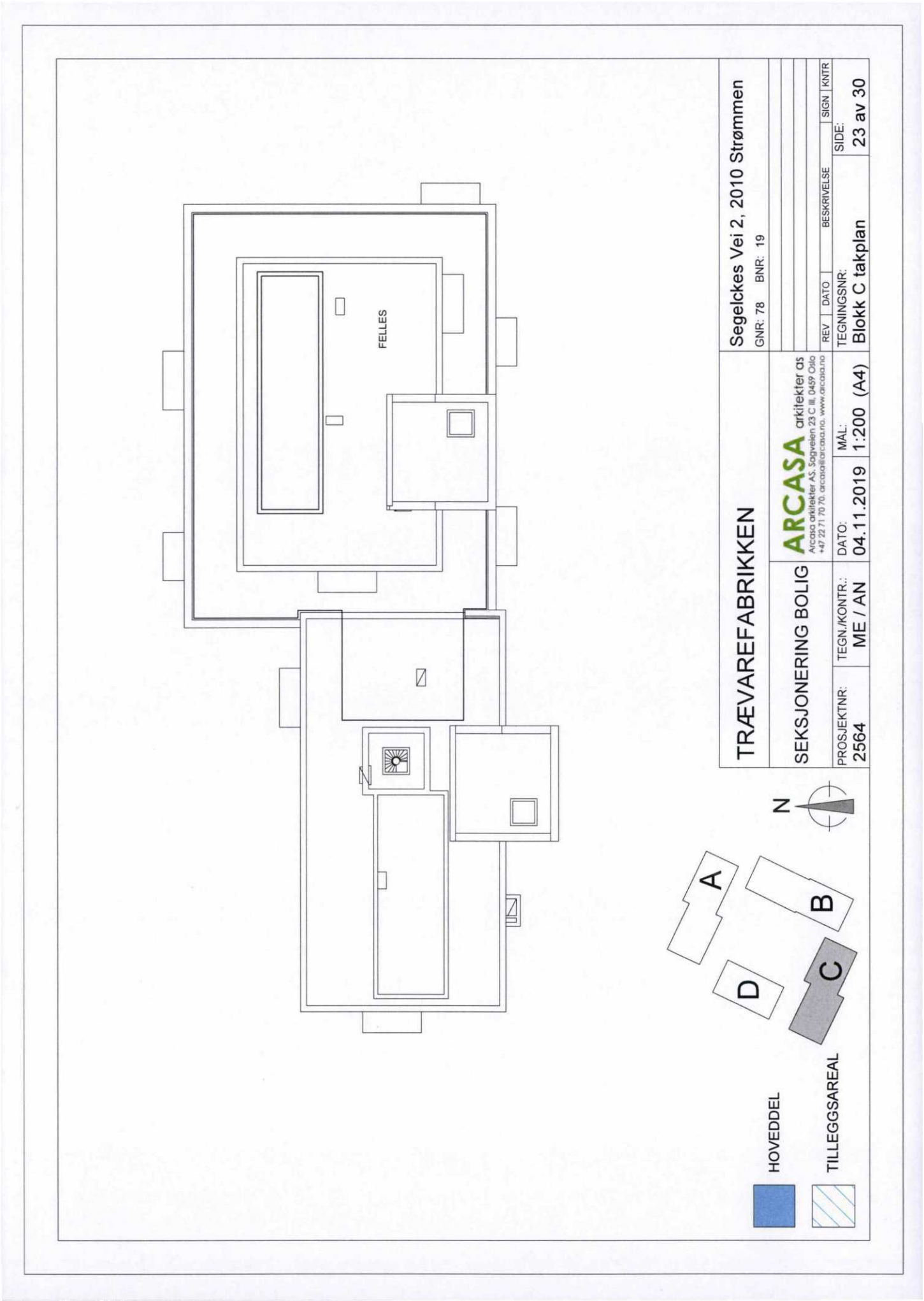

TRÆVAREFABRIKKEN
SEKSJONERING BOLIG
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no
Segelckes Vei 2, 2010 Strømmen
GNR: 78 BNR: 19
PROSJEKTNR: 2564
TEGN./KONTR.: ME / AN
DATO: 04.11.2019
MÅL: 1:200 (A4)
TEGNINGSNR: Blokk C plan 2
SIDE: 18 av 30
REV | DATO | BESKRIVELSE | SIGN | KNTR
S-NR. 101 STUE/KJØK
S-NR. 102 STUE/KJØK
S-NR. 103 STUE/KJØK
S-NR. 104 STUE/KJØK
S-NR. 105 STUE/KJØK
S-NR. 106 STUE/KJØK
S-NR. 107 STUE/KJØK
SOV 1
SOV 2
SOV 3
BAD 1
BAD 2
BOD
ENTRE
HALL
GANG
FELLES
BALKONG
A
B
C
D
N
HOVEDDEL
TILLEGGSAREAL

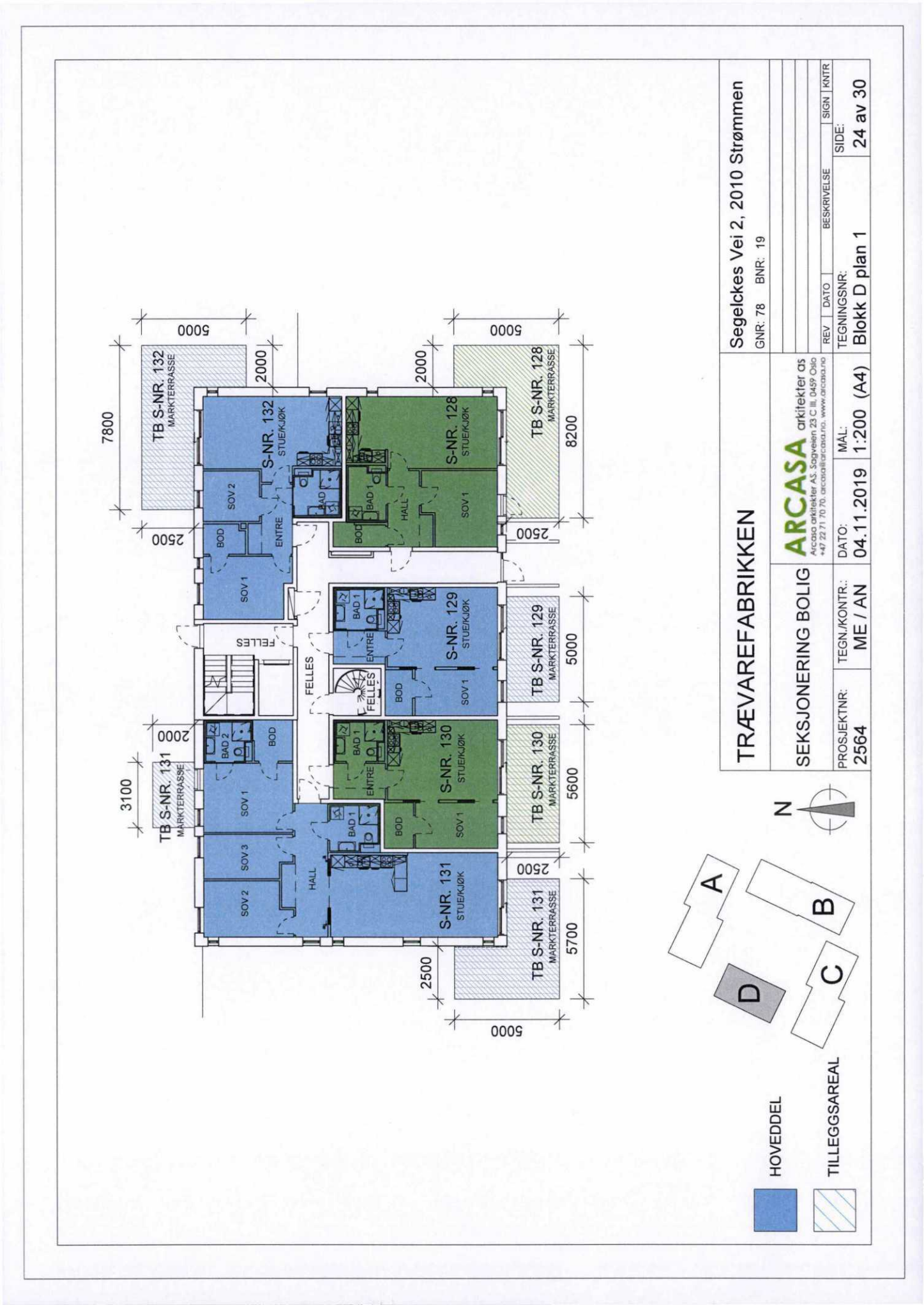

TRÆVAREFABRIKKEN
Segelckes Vei 2, 2010 Strømmen
GNR: 78 BNR: 19
SEKSJONERING BOLIG
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no
PROSJEKTNR: 2564
TEGN./KONTR.: ME / AN
DATO: 04.11.2019
MÅL: 1:200 (A4)
REV | DATO | BESKRIVELSE | SIGN | KNTR
TEGNINGSNR: Blokk C plan 3
SIDE: 19 av 30
S-NR. 114 STUE/KJØK
S-NR. 113 STUE/KJØK
S-NR. 112 STUE/KJØK
S-NR. 111 STUE/KJØK
S-NR. 110 STUE/KJØK
S-NR. 109 STUE/KJØK
S-NR. 108 STUE/KJØK
SOV 1
SOV 2
SOV 3
BAD 1
BAD 2
BOD
GANG
HALL
ENTRE
FELLES
BALKONG
N
A
B
C
D
HOVEDDEL
TILLEGGSAREAL


TRÆVAREFABRIKKEN
Segelckes Vei 2, 2010 Strømmen
GNR: 78 BNR: 19
SEKSJONERING BOLIG
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sognsveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70 arcasa@arcasa.no www.arcasa.no
PROSJEKTNR: 2564
TEGN./KONTR.: ME / AN
DATO: 04.11.2019
MÅL: 1:200 (A4)
REV | DATO | BESKRIVELSE | SIGN | KNTR
TEGNINGSNR: Blokk C plan 4
SIDE: 20 av 30
S-NR. 116 STUE/KJØK
S-NR. 117 STUE/KJØK
S-NR. 118 STUE/KJØK
S-NR. 119 STUE/KJØK
S-NR. 120 STUE/KJØK
S-NR. 121 STUE/KJØK
SOV 1
SOV 2
SOV 3
BAD 1
BAD 2
BOD
GANG
HALL
ENTRE
FELLES
BALKONG
N
A
B
C
D
HOVEDDEL
TILLEGGSAREAL

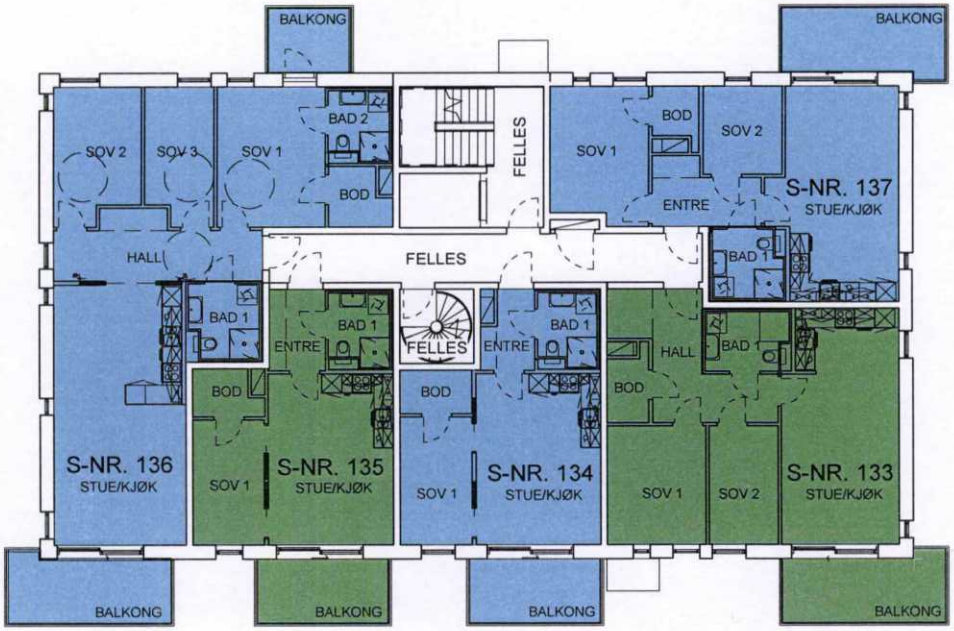

S-NR. 125
STUE/KJØK
S-NR. 126
STUE/KJØK
S-NR. 124
STUE/KJØK
S-NR. 123
STUE/KJØK
S-NR. 122
STUE/KJØK
SOV 1
SOV 2
SOV 3
BAD 1
BAD 2
HALL
ENTRE
BOD
GANG
FELLES
KORRIDOR
BALKONG
TAKTERRASSE
TRÆVAREFABRIKKEN
SEKSJONERING BOLIG
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no
Segelckes Vei 2, 2010 Strømmen
GNR: 78 BNR: 19
REV | DATO | BESKRIVELSE | SIGN | KNTR
PROSJEKTNR: 2564
TEGN./KONTR.: ME / AN
DATO: 04.11.2019
MÅL: 1:200 (A4)
TEGNINGSNR: Blokk C plan 5
SIDE: 21 av 30
N
A
B
C
D
HOVEDDEL
TILLEGGSAREAL

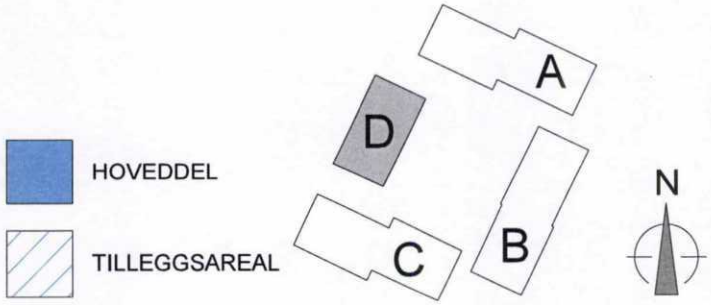

TAKTERRASSE
SOV 2
SOV 1
BAD 1
BAD 2
SOV 3
HALL
FELLES
S-NR. 127
STUE/KJØK
FELLES
FELLES
N
A
B
C
D
HOVEDDEL
TILLEGGSAREAL
TRÆVAREFABRIKKEN
SEKSJONERING BOLIG
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no
Segelckes Vei 2, 2010 Strømmen
GNR: 78 BNR: 19
REV | DATO | BESKRIVELSE | SIGN | KNTR
PROSJEKTNR: 2564
TEGN./KONTR.: ME / AN
DATO: 04.11.2019
MÅL: 1:200 (A4)
TEGNINGSNR: Blokk C plan 6
SIDE: 22 av 30


FELLES
TRÆVAREFABRIKKEN
SEKSJONERING BOLIG
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sognveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no
Segelckes Vei 2, 2010 Strømmen
GNR: 78 BNR: 19
PROSJEKTNR: 2564
TEGN./KONTR.: ME / AN
DATO: 04.11.2019
MÅL: 1:200 (A4)
REV | DATO | BESKRIVELSE | SIGN | KNTR
TEGNINGSNR: Blokk C takplan
SIDE: 23 av 30
N
A
B
C
D
HOVEDDEL
TILLEGGSAREAL


TRÆVAREFABRIKKEN
Segelckes Vei 2, 2010 Strømmen
GNR: 78 BNR: 19
SEKSJONERING BOLIG
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sognveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no
REV | DATO | BESKRIVELSE | SIGN | KNTR
PROSJEKTNR: 2564
TEGN./KONTR.: ME / AN
DATO: 04.11.2019
MÅL: 1:200 (A4)
TEGNINGSNR: Blokk D plan 1
SIDE: 24 av 30
HOVEDDEL
TILLEGGSAREAL
A
B
C
D
N
TB S-NR. 132 MARKTERRASSE
S-NR. 132 STUE/KJØK
S-NR. 128 STUE/KJØK
TB S-NR. 128 MARKTERRASSE
TB S-NR. 131 MARKTERRASSE
S-NR. 131 STUE/KJØK
TB S-NR. 130 MARKTERRASSE
S-NR. 130 STUE/KJØK
TB S-NR. 129 MARKTERRASSE
S-NR. 129 STUE/KJØK
TB S-NR. 131 MARKTERRASSE
FELLES
ENTRE
BOD
BAD 1
BAD 2
SOV 1
SOV 2
SOV 3
HALL
5000
2000
7800
2500
8200
3100
5600
5700

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/2341743/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-08 12:21

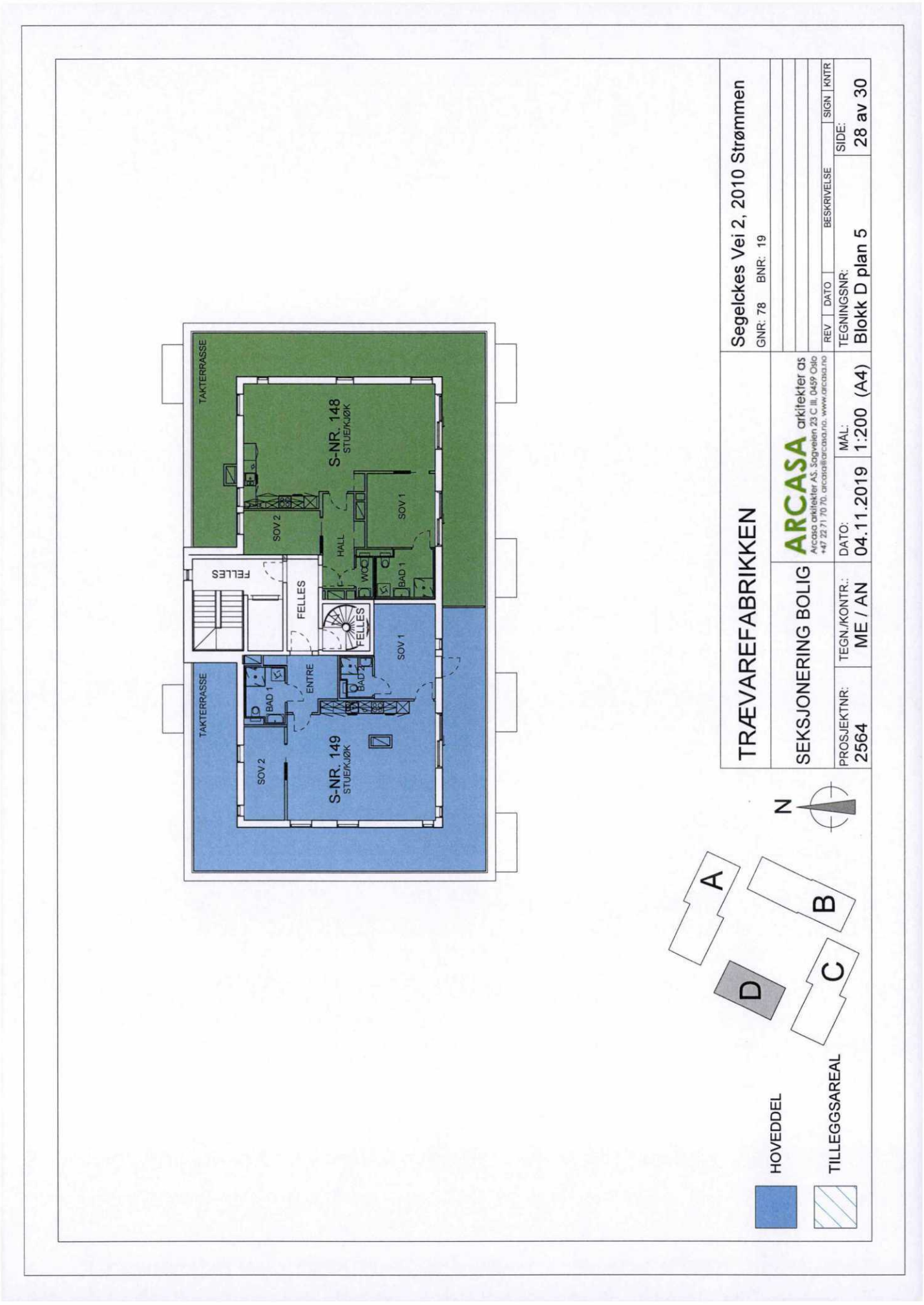


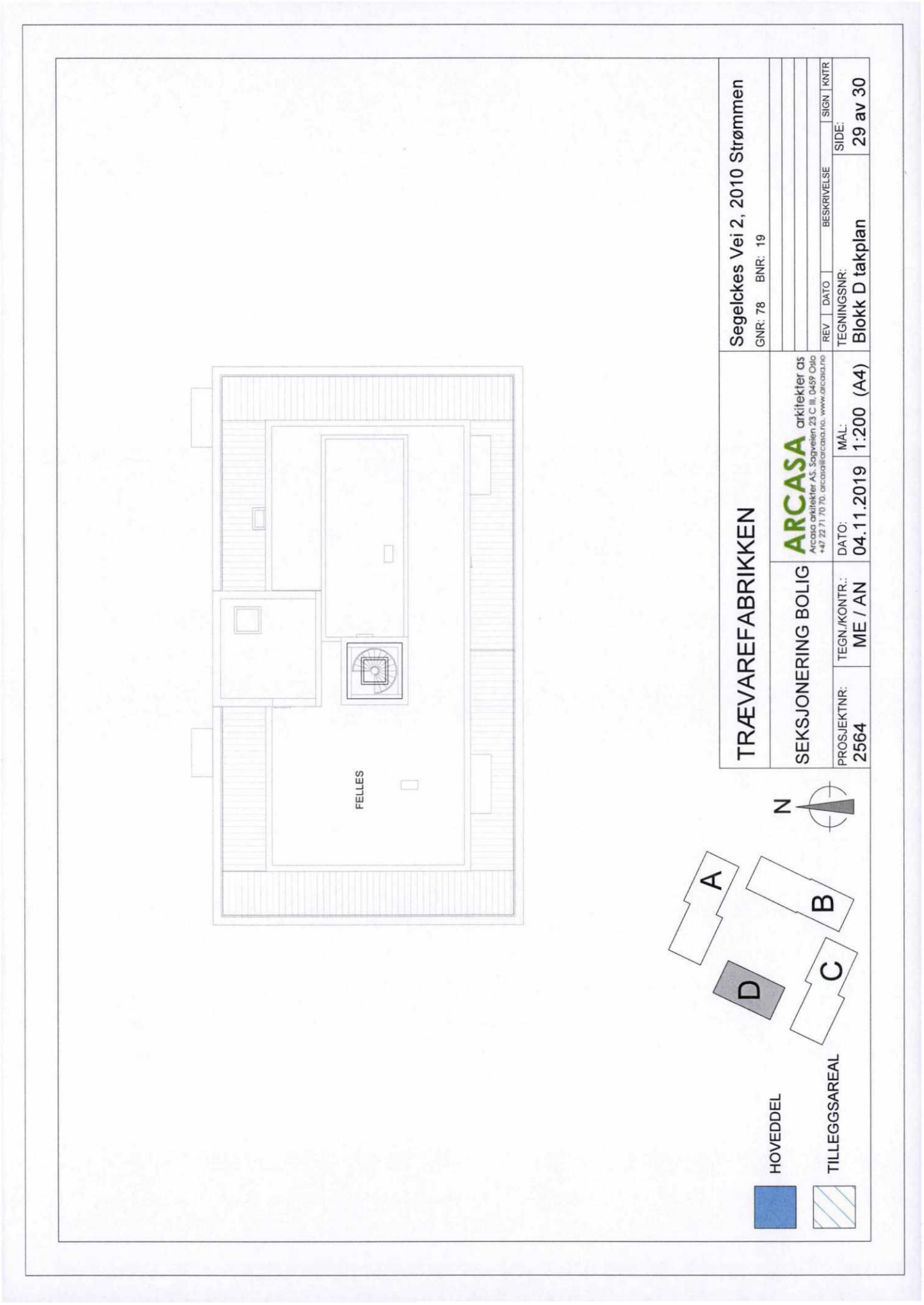


TRÆVAREFABRIKKEN				Segelckes Vei 2, 2010 Strømmen GNR: 78 BNR: 19	
SEKSJONERING BOLIG		ARCASA arkitekter as Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo +47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no		REV / DATO / BESKRIVELSE / SIGN / KNTR	
PROSJEKTNR: 2564	TEGN./KONTR.: ME / AN	DATO: 04.11.2019	MÅL: 1:200 (A4)	TEGNINGSNR: Blokk D plan 2	SIDE: 25 av 30


BALKONG
S-NR. 142
STUE/KJØK
SOV 2
BOD
SOV 1
ENTRE
BAD 1
S-NR. 138
STUE/KJØK
SOV 2
SOV 1
BOD
HALL
BAD 1
FELLES
S-NR. 139
STUE/KJØK
SOV 1
BOD
ENTRE
BAD 1
FELLES
S-NR. 140
STUE/KJØK
SOV 1
BOD
ENTRE
BAD 1
BAD 2
SOV 1
SOV 3
SOV 2
HALL
BAD 1
S-NR. 141
STUE/KJØK
BOD
TRÆVAREFABRIKKEN
SEKSJONERING BOLIG
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no
Segelckes Vei 2, 2010 Strømmen
GNR: 78 BNR: 19
PROSJEKTNR: 2564
TEGN./KONTR.: ME / AN
DATO: 04.11.2019
MÅL: 1:200 (A4)
REV | DATO | BESKRIVELSE | SIGN | KNTR
TEGNINGSNR: Blokk D plan 3
SIDE: 26 av 30
N
A
B
C
D
HOVEDDEL
TILLEGGSAREAL


BALKONG
S-NR. 147
STUE/KJØK
SOV 2
BOD
SOV 1
ENTRE
BAD
S-NR. 143
STUE/KJØK
SOV 2
SOV 1
BAD 1
HALL
BOD
FELLES
S-NR. 144
STUE/KJØK
SOV 1
BAD 1
ENTRE
BOD
FELLES
S-NR. 145
STUE/KJØK
SOV 1
BAD 1
ENTRE
BOD
BAD 2
SOV 1
BOD
SOV 3
SOV 2
BAD 1
STUE/KJØK
S-NR. 146
STUE/KJØK
TRÆVAREFABRIKKEN
SEKSJONERING BOLIG
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no
Segelckes Vei 2, 2010 Strømmen
GNR: 78 BNR: 19
REV | DATO | BESKRIVELSE | SIGN | KNTR
PROSJEKTNR: 2564
TEGN./KONTR.: ME / AN
DATO: 04.11.2019
MÅL: 1:200 (A4)
TEGNINGSNR: Blokk D plan 4
SIDE: 27 av 30
N
A
B
C
D
HOVEDDEL
TILLEGGSAREAL


TAKTERRASSE
S-NR. 148
STUE/KJØK
SOV 2
HALL
SOV 1
WC
BAD 1
FELLES
FELLES
FELLES
SOV 1
TAKTERRASSE
BAD 1
ENTRE
BAD 1
SOV 2
S-NR. 149
STUE/KJØK
TRÆVAREFABRIKKEN
SEKSJONERING BOLIG
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sognveien 23 C. III. 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no
Segelckes Vei 2, 2010 Strømmen
GNR: 78 BNR: 19
REV | DATO | BESKRIVELSE | SIGN | KNTR
PROSJEKTNR: 2564
TEGN./KONTR.: ME / AN
DATO: 04.11.2019
MÅL: 1:200 (A4)
TEGNINGSNR: Blokk D plan 5
SIDE: 28 av 30
N
A
B
C
D
HOVEDDEL
TILLEGGSAREAL


FELLES
N
A
B
C
D
HOVEDDEL
TILLEGGSAREAL
TRÆVAREFABRIKKEN
Segelckes Vei 2, 2010 Strømmen
GNR: 78 BNR: 19
SEKSJONERING BOLIG
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no
REV | DATO | BESKRIVELSE | SIGN | KNTR
PROSJEKTNR: 2564
TEGN./KONTR.: ME / AN
DATO: 04.11.2019
MÅL: 1:200 (A4)
TEGNINGSNR: Blokk D takplan
SIDE: 29 av 30

Lillestrøm kommune

POSTADRESSE
Postboks 313, 2001 Lillestrøm

TELEFONNUMMER (TID)
66 93 80 00 (08-15:30)

BESØKSADRESSE
1. etg. Jonas Lies gt. 18, Lillestrøm

HJEMMESIDE
www.lillestrom.kommune.no

Eiendomsskatt

Produsert: 09.07.2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr	3205	Gårdsnr.	78	Bruksnr.	19	Festenr.	0	Seksjonsnr.	95
Hovedadresse	Segelckes vei 6								

Beskrivelse	Årsbeløp [kr.]
Eiendomsskatt 2026	**0.00**

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

I perioden fra nyttår og frem til eiendomsskatt for inneværende år er uskrevet (normalt ca 1.mars) er det fjorårets tall som oppgis.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Lillestrøm kommune

POSTADRESSE
Postboks 313, 2001 Lillestrøm

TELEFONNUMMER (TID)
66 93 80 00 (08-15:30)

BESØKSADRESSE
1. etg. Jonas Lies gt. 18, Lillestrøm

HJEMMESIDE
www.lillestrom.kommune.no

Tilknytning til vann og avløp

Produsert: 08.04.2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr	3205	Gårdsnr.	78	Bruksnr.	19	Festenr.	0	Seksjonsnr.	129
Hovedadresse	Segelckes vei 4								

Opplysning om tilknytning til vann

Eiendommen har tilknytning til offentlig vann.

Opplysning om tilknytning til avløp

Eiendommen har tilknytning til offentlig avløp.

Eventuelle pålegg om tilknytningsforhold

Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Vær oppmerksom på at eiendommen kan være tilknyttet et privat vannverk, dersom den ikke er tilknyttet offentlig vann.

Lillestrøm kommune

POSTADRESSE
Postboks 313, 2001 Lillestrøm

TELEFONNUMMER (TID)
66 93 80 00 (08-15:30)

BESØKSADRESSE
1. etg. Jonas Lies gt. 18, Lillestrøm

HJEMMESIDE
www.lillestrom.kommune.no

Reguleringsplaner under arbeid

Produsert: 08.04.2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt									Kilde: Lillestrøm kommune
Kommunenr	3205	Gårdsnr.	78	Bruksnr.	19	Festenr.	0	Seksjonsnr.	129
Hovedadresse	Segelckes vei 4								

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

- Hvilke planer som er under behandling vil endre seg over tid.

- Varsler om oppstart av planarbeid finner du her:

https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/kunngjoringer-av-planer-og-horinger/varsel-om-oppstart-av-planarbeid

- Hvilke planer som er til offentlig ettersyn finner du her:

https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/kunngjoringer-av-planer-og-horinger/offentlig-ettersyn-av-arealplaner/

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Segelckes vei 6

Nabolaget Sagdalen - vurdert av 31 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Sagdalen skole (1-7 kl.) 596 elever, 26 klasser	4 min 0.3 km
Frydenlund skole og ressurssenter ... 51 elever, 21 klasser	6 min 0.5 km
Skjetten skole (1-7 kl.) 725 elever, 42 klasser	20 min 1.7 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 370 elever, 16 klasser	12 min 1 km
Stav skole (8-10 kl.) 428 elever, 17 klasser	4 min 2.2 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	10 min 0.8 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	6 min 3.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Sagdalen skole Linje 100, 110	4 min 0.3 km
Strømmen stasjon Linje L1	7 min 0.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 18.8 km
Oslo Gardermoen	28 min

BARNEHAGER

Noahs Ark barnehage (1-5 år) 27 barn	4 min 0.3 km
Strømmen kommunale barnehage (1-5 .. 84 barn	9 min 0.7 km
Bråtejordet barnehage (1-6 år) 129 barn	10 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Strømmen	3 min
Kiwi Strømmen	8 min

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 2026

VARER/TJENESTER

Strømmen Storsenter	8 min
Ditt Apotek Strømmen	8 min
Strømmen Vinmonopol	8 min

SPORT

Sagdalen barneskole	4 min
Stalsberg skole	7 min
Fresh Fitness Strømmen	10 min
Just Padel Fjellhamar	5 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil
- Tog



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

DOK-analyse for eiendom 3205-78/19

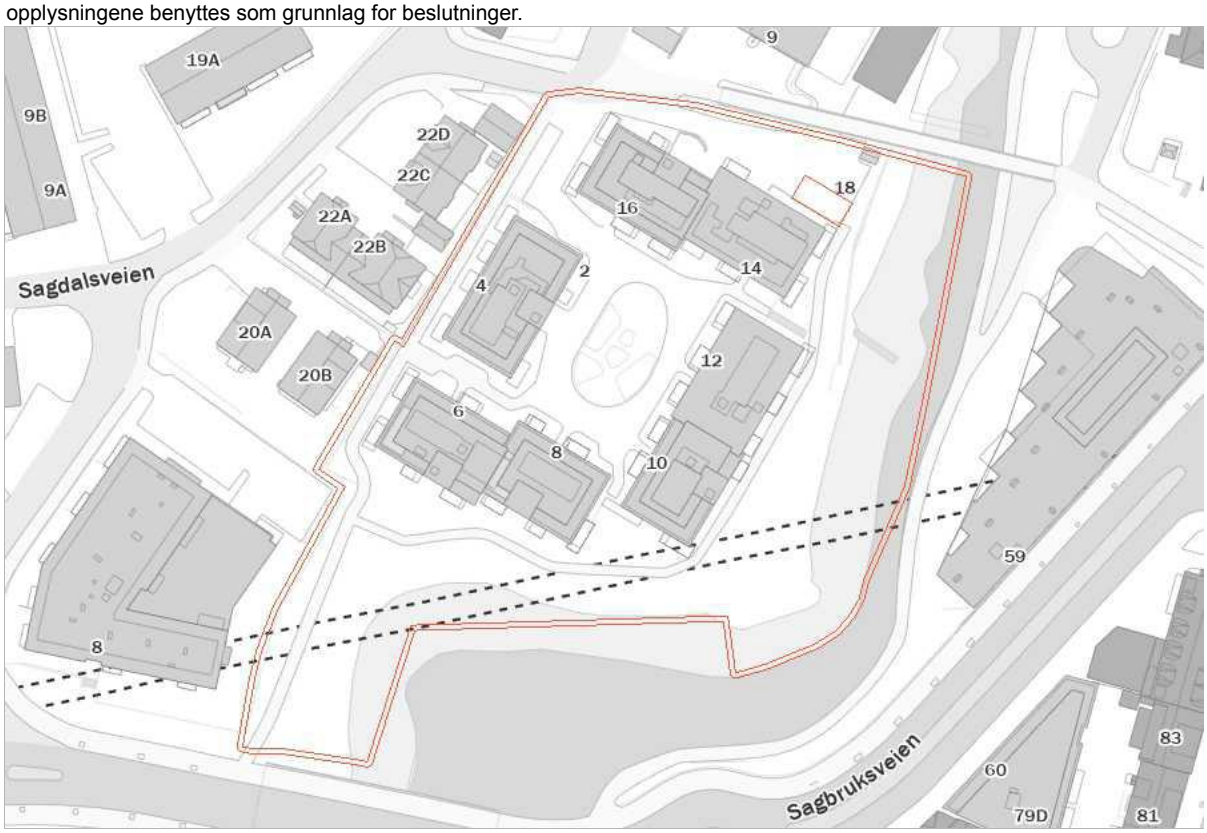
Dato for analyse	03.08.2025 kl.08:22	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	67	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	28	Ikke berørte datasett	39
Kommunens valgte	96	Utelatte datasett	29

'Spurte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen
'Ikke sjekkede datasett': Datasett som skulle blitt sjekket i analysen, men ikke ble med. Dekker feilsituasjoner der data er utilgjengelige
'Berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og har treff
'Ikke berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og ikke har treff

'Kommunens valgte': Datasett valgt av kommune for DOK-analyse
'Utelatte datasett': Dette inkluderer basis kartdata, datasett med svært lav - eller ingen relevans for saksbehandling, sensitive datasett som det ikke finnes eksplisitte, skjermede tjenester for, samt datasett som dataeiende organisasjon ikke har infrastruktur for å distribuere

Datoer:
'Oppdatert' er dato for siste oppdatering, som oppgitt av originaldatavert. Der feltet er tomt, betyr det at originaldatavert ikke formidler slik datoverdi for det aktuelle datasettet.
'Nedlastet' er dato for nedlasting av ny versjon. Verdien i dette feltet blir oppdatert av respektive nedlastings-/produksjonslinjer hos Geodata.

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.
Det tas forbehold om kartgrunnlagets korrekthet og fullstendighet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	03.08.2025	03.08.2025
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	03.08.2025	03.08.2025
Befolkning: Barnetråkk - aggregert	Universitetet i Bergen		15.02.2025
Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		11.07.2025
Forurensning: Forurenset grunn	Miljødirektoratet		07.07.2025
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442	Statens vegvesen	17.03.2025	18.03.2025
Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		11.07.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte	Miljødirektoratet		07.07.2025
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse		07.07.2025
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		07.07.2025
Geologi: Mulighet for marin leire	Norges geologiske undersøkelse		07.07.2025
Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)	Norges geologiske undersøkelse		07.07.2025
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse		07.07.2025
Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		11.07.2025
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		04.06.2025
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	24.06.2025	22.07.2025
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.03.2025	28.03.2025
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse	Miljødirektoratet		07.07.2025
Natur: Naturtyper - verdsatte	Miljødirektoratet		08.07.2025
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)	Miljødirektoratet		11.07.2025
Natur: Vannforekomster	Miljødirektoratet		07.07.2025
Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		11.07.2025
Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		11.07.2025
Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		11.07.2025
Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		11.07.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	23.07.2025	16.06.2025
Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		11.07.2025
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	30.06.2025	07.07.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Befolkning: Tilgjengelighet		Kartverket	03.08.2025	07.07.2025
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger		Statnett	07.03.2025	02.04.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	03.08.2025	07.07.2025
Forurensning: Forurenset grunn i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		11.07.2025
Forurensning: Spesialavfall i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		11.07.2025
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett		Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025
Forurensning: Støysoner for skytebaner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		11.07.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra		Miljødirektoratet		07.07.2025
Friluftsliv: Turrutebasen		Kartverket	29.07.2025	07.07.2025
Geologi: Geologisk arv		Norges geologiske undersøkelse		07.07.2025
Geologi: Grunnvannsborehull		Norges geologiske undersøkelse		07.07.2025
Geologi: Grus og pukk		Norges geologiske undersøkelse		07.07.2025
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller		Norges geologiske undersøkelse		30.06.2025
Kulturminner: Kulturminneplan for tidligere Sørum kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		11.07.2025
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger		Riksantikvaren	31.07.2025	07.07.2025
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer		Riksantikvaren	31.07.2025	07.07.2025
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner		Riksantikvaren	24.07.2025	07.07.2025
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger		Riksantikvaren	01.08.2025	07.07.2025
Kulturminner: Kulturminneregistrering og verdivurdering i tidligere Fet Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		11.07.2025
Landbruk: Dyrkbar jord		Norsk institutt for bioøkonomi		03.06.2025
Landbruk: Jordkvalitet		Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024
Natur: Naturtyper - Elvedelta		Miljødirektoratet		07.07.2025
Natur: Naturtyper - utvalgte		Miljødirektoratet		10.07.2025
Natur: Naturtyper på land (NiN)		Miljødirektoratet		11.07.2025
Natur: Naturvernområder		Miljødirektoratet		11.07.2025
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte		Miljødirektoratet		11.07.2025
Natur: Ramsarområder		Miljødirektoratet		11.07.2025
Natur: Verneplan for vassdrag		Norges vassdrags- og energidirektorat	01.08.2025	02.07.2025
Plan: Markagrensen		Klima- og miljødepartementet	02.08.2025	02.07.2025
Samferdsel: Trafikkmengde		Statens vegvesen	01.08.2025	10.07.2025
Samferdsel: Trafikkulykker		Statens vegvesen	01.04.2025	10.07.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	13.02.2025	17.02.2025
Samfunnssikkerhet: Flomsoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	02.08.2025	07.07.2025
Samfunnssikkerhet: Graveforbudssoner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		11.07.2025

Ikke berørte datasett

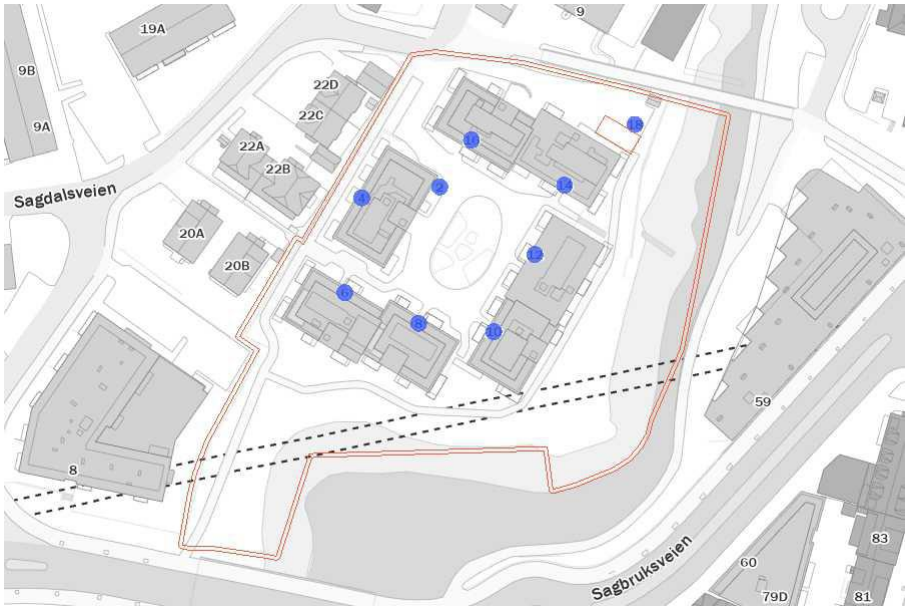
Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Samfunnssikkerhet: Jord- og flomskred aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	07.12.2023	28.03.2025
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire		Norges vassdrags- og energidirektorat	03.08.2025	07.07.2025
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	31.07.2025	07.07.2025
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser		Norges vassdrags- og energidirektorat	02.08.2025	07.07.2025
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	01.04.2025

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	03.08.2025
Antall treff	9	Nedlastet	03.08.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	03.08.2025



Beskrivelse

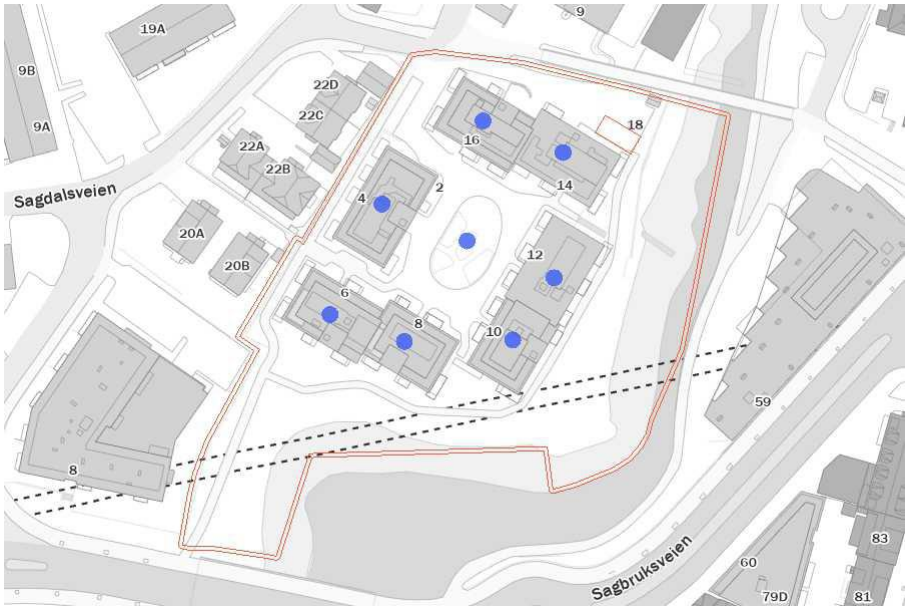
...

Punkter

ID	ADRESSE
92110038	Segelckes vei 14
92110038	Segelckes vei 18
92110038	Segelckes vei 2
92110038	Segelckes vei 4
92110038	Segelckes vei 6
92110038	Segelckes vei 8
92110038	Segelckes vei 10
92110038	Segelckes vei 12
92110038	Segelckes vei 16

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	03.08.2025
Antall treff	8	Nedlastet	03.08.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	03.08.2025



Beskrivelse

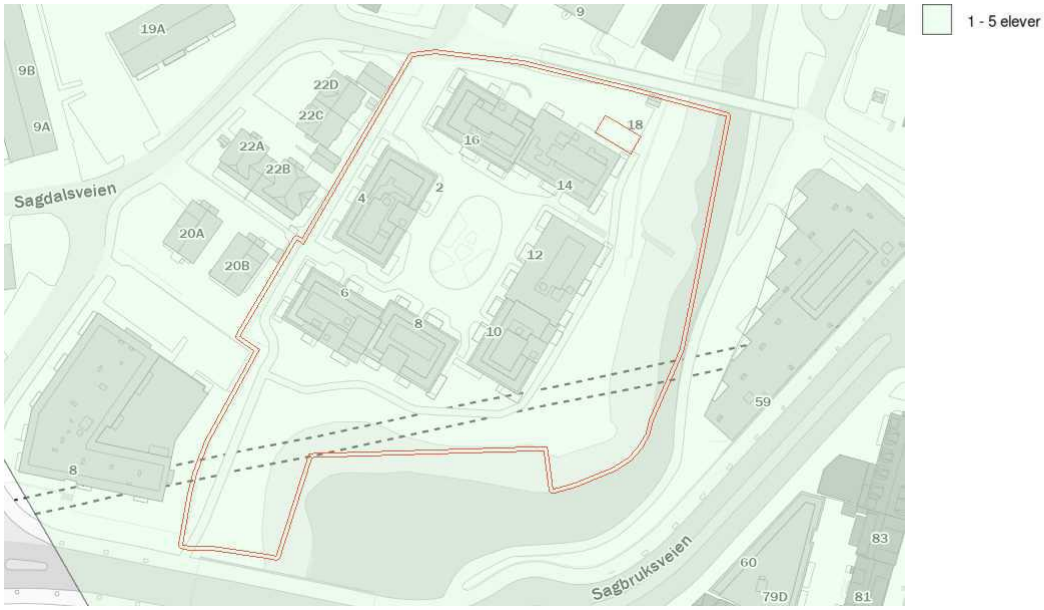
...

Punkter

TYPE	NR
Parkeringshus	300737711
Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	300737781
Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	300737830
Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	300737835
Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	300737837
Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	300737838
Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	300737839
Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	300737840

Befolkning: Barnetråkk - aggregert

Kilde	Universitetet i Bergen	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	15.02.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	13.02.2025



Beskrivelse

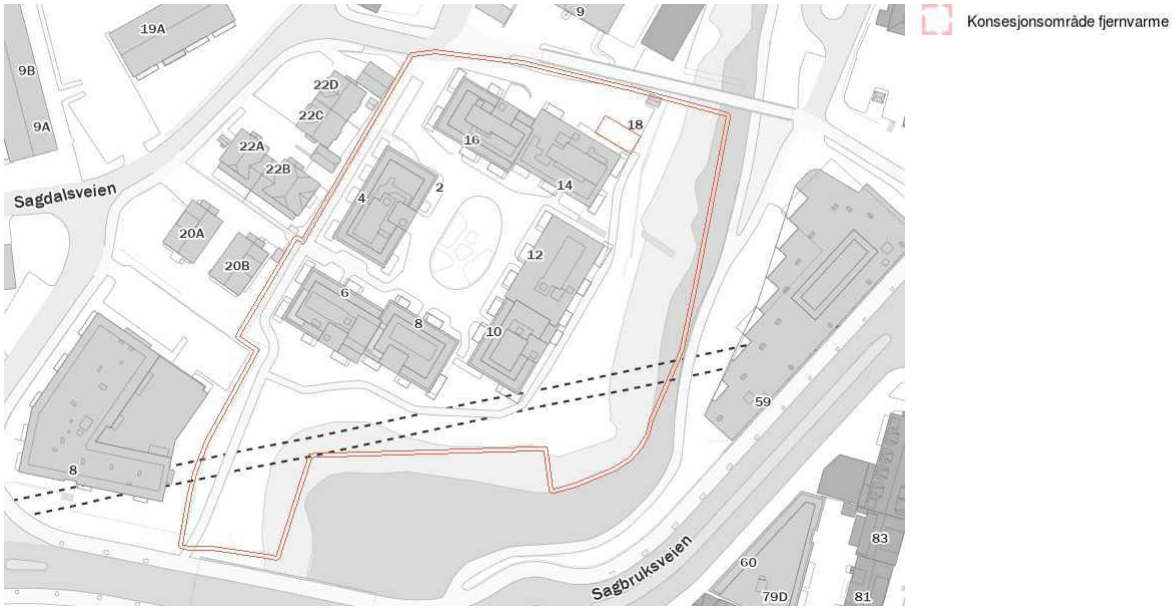
...

Flater

NEGATIVOPPLEVELSE	POSITIVOPPLEVELSE	ANTALLELEVER	SISTEREGISTRERINGSAR	AKTIVITET
-	-	5	2017	møteplass

Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	11.07.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	11.07.2025



Beskrivelse

...

INFORMASJON	DATAFANGSTDATO
Multiconsult	10/01/2021

Forurensning: Forurenset grunn

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	07.07.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	07.07.2025



Beskrivelse

...

Flater

PÅVIRKNINGSGRAD	LOKALITETTYPE	Antall
ikkeAkseptabelForurensning	deponi	2

Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Oppdatert	17.03.2025
Antall treff	4	Nedlastet	18.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	07.07.2025



Beskrivelse

...

Flater

KILDE	KATEGORI	Antall
Road	Yellow zone	3
Road	Red zone	1

Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	10	Nedlastet	11.07.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	11.07.2025



Beskrivelse

...

CATEGORY	MEASURETIME_BEGINPOSITION	MEASURETIME_ENDPOSITION	SOURCE	Antall
Lnight5054	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2
Lnight5559	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2
Lden5054	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2
Lden5559	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2
Lden6064	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2

Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	07.07.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	07.07.2025



Beskrivelse

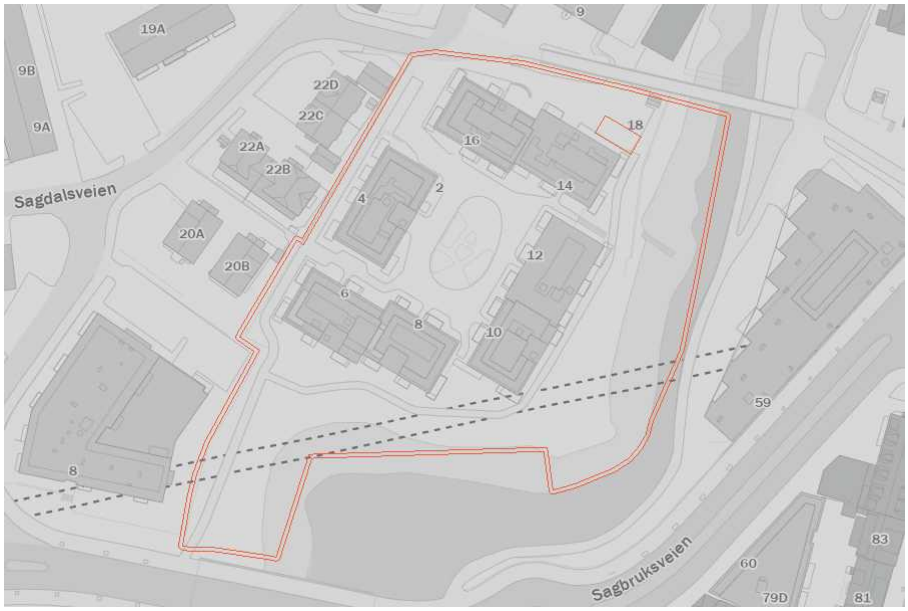
...

Flater

TYPE	VERDI	DATAEIER	Antall
grønnKorridor	sværtViktigFriluftslivsområde	Lillestrøm kommune	2

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	07.07.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	07.07.2025



Beskrivelse

...

Flater

NAVN	INFILTRASJONSEVNE	GRUNNV.POT.
Fyllmasse (antropogent materiale)	Ikke klassifisert	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	07.07.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	07.07.2025



Beskrivelse

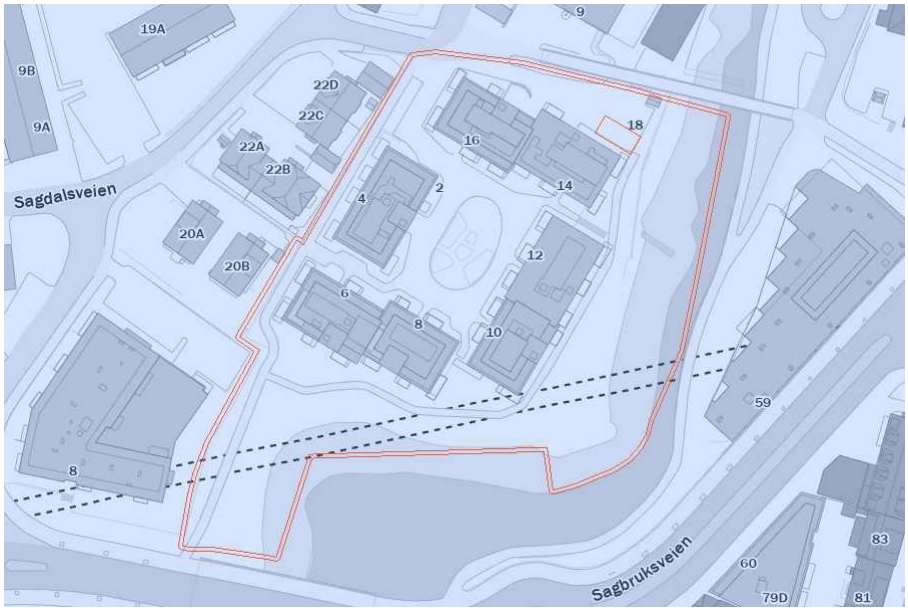
...

Flater

BELIGGENHET
Areal under marin grense

Geologi: Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	07.07.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	07.07.2025



Beskrivelse

...

Flater

LØSMASSETYPE	MARINLEIREMULIGHET	TILLEGGSINFO
Fyllmasse (antropogent materiale)	Områder der det ofte kan finnes marin leire	-

Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	3	Nedlastet	07.07.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	07.07.2025



Beskrivelse

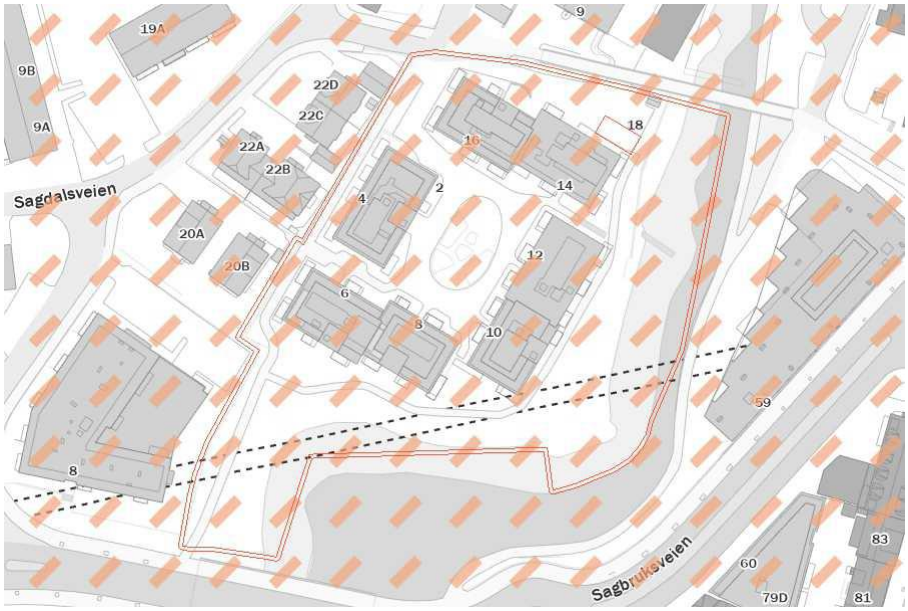
...

Flater

PROSJEKTNR	PROSJEKTNAVN	EKSTERNID
Cd644	Omkjøring Lørdagsrud-Strømmen krk	0a6ac6ee-f16f-455b-90f7-6f59d7363cee
06-109	Gangbru Sagelva, Skedsmo	28f22af7-5e6c-438f-8fba-45f15a16320c
2010279	Norge, Kvikkleiresoner	2e090bd8-77b9-479f-b22e-7b964841c300

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	07.07.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	07.07.2025



Beskrivelse

...

Flater

NAVN
Moderat til lav aktsomhet

Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	11.07.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	11.07.2025



Beskrivelse

...

(1 / 2)

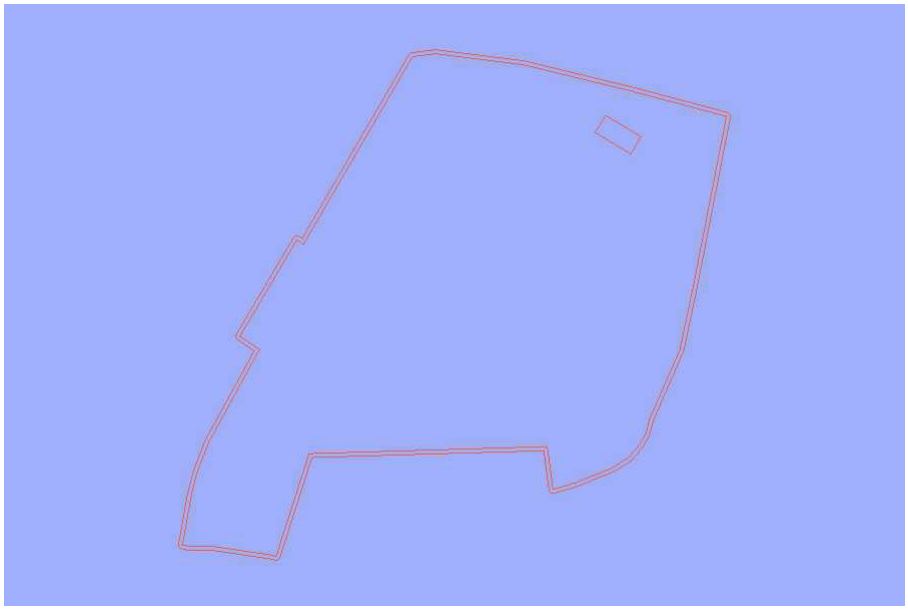
NAVN	BETEGNELSE	VERNEVERDI
Sagelva	-	Lavere verneverdi

(2 / 2)

NAVN	INFORMASJON
3 STRØMMEN	Høringsutkast 2011

Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	04.06.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	03.06.2025



Beskrivelse

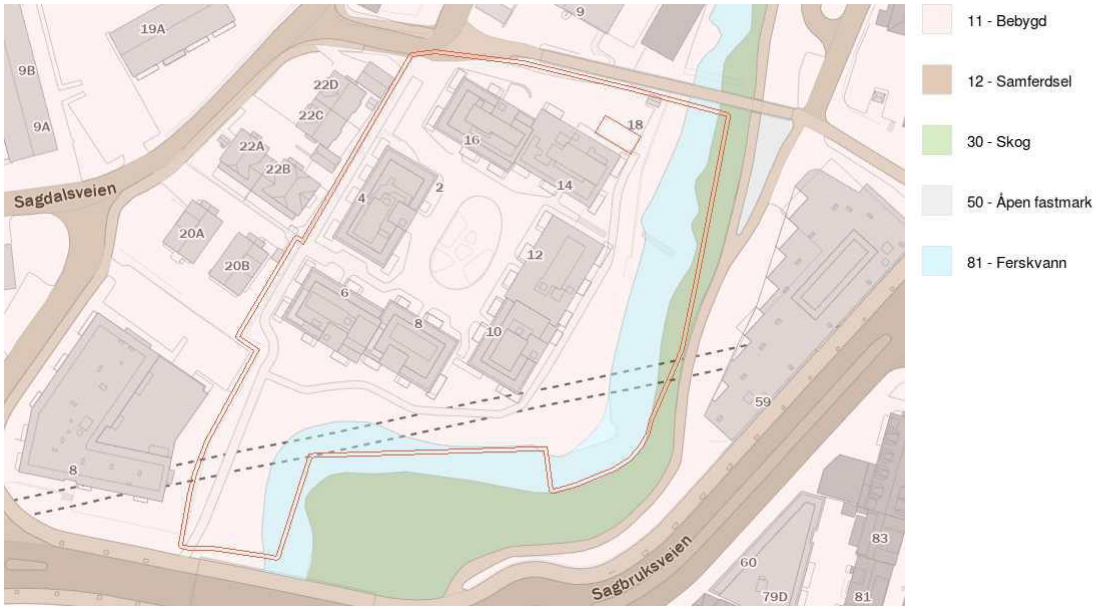
...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
10	98	98	98	98

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	24.06.2025
Antall treff	5	Nedlastet	22.07.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	22.07.2025



Beskrivelse

...

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD	Antall
Skog	Lauvskog	Impediment	Jorddekt	1
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	2
Ferskvann	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	27.03.2025
Antall treff	1	Nedlastet	28.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	12.07.2025



Beskrivelse

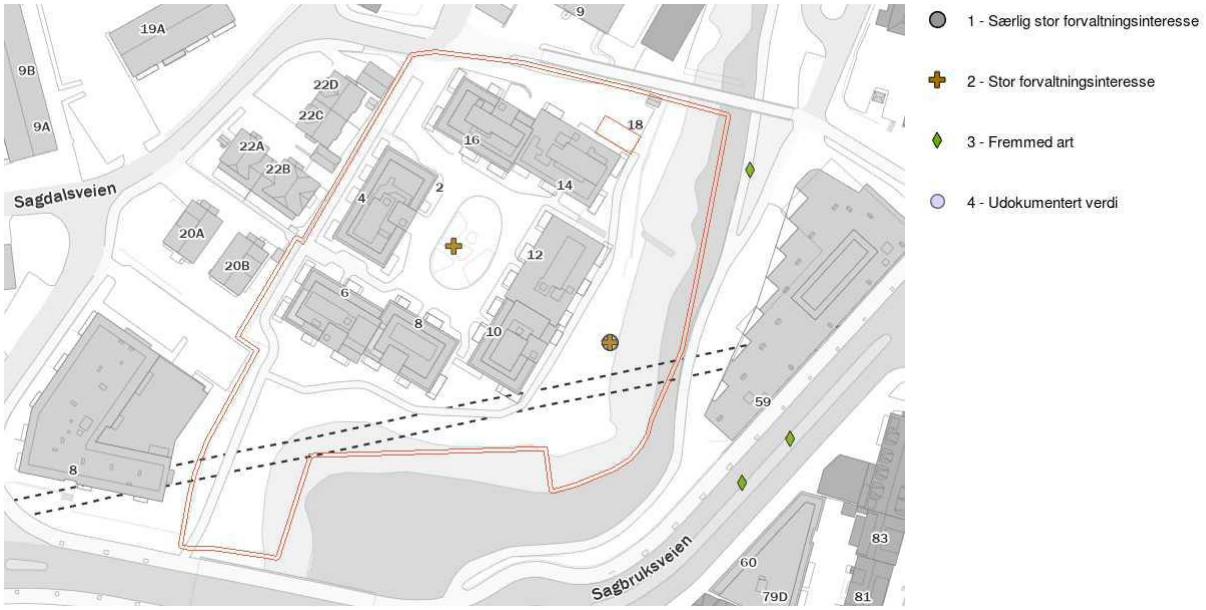
...

Flater

GRUNNTYPENAVN
Innlandsslettelandskap under skoggrensen med tett bebyggelse

Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	11	Nedlastet	07.07.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	12.07.2025



Beskrivelse

...

Punkter

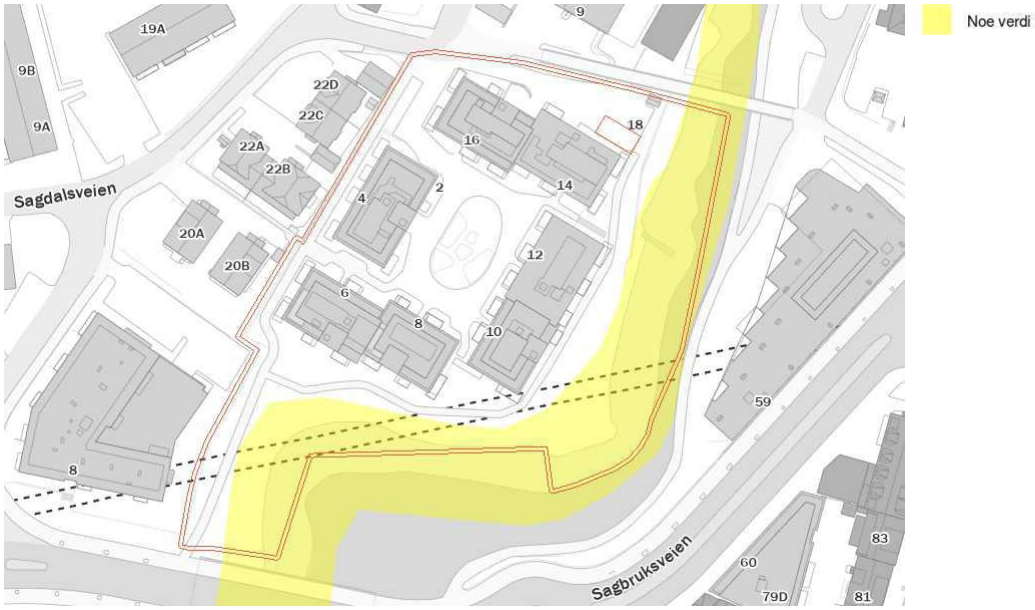
NAVN	ANTALLOBSERVASJONER	DATOFRA	DATOTIL	FORVALTNINGSKATEGORI
tyrkerdue	1	20220430000000	20220430000000	2
grønnfink	1	20240515000000	20240515000000	1
dvergspett	1	20211212000000	20211212000000	1
mink	4	20211225000000	20230504000000	3
heipiplerke	1	20230425000000	20230425000000	4
gråtrost	4	20220415000000	20230528000000	4
taksvale	2	20210523000000	20230528000000	2
bjørkefink	1	20240402000000	20240402000000	4
brunsisik	3	20221205000000	20231213000000	4
tårnseiler	1	20230528000000	20230528000000	2

Punkter

tyrkerdue	8	20210511000000	20240526000000	2

Natur: Naturtyper - verdsatte

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	08.07.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	12.07.2025



Beskrivelse

...

Flater

OMRADENAVN	NATURTYPE	VERDIKATEGORI	VERDIKRITERIER
Sagelva	Viktig bekkedrag	Noe verdi	Lenke

Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	11.07.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	12.07.2025



Beskrivelse

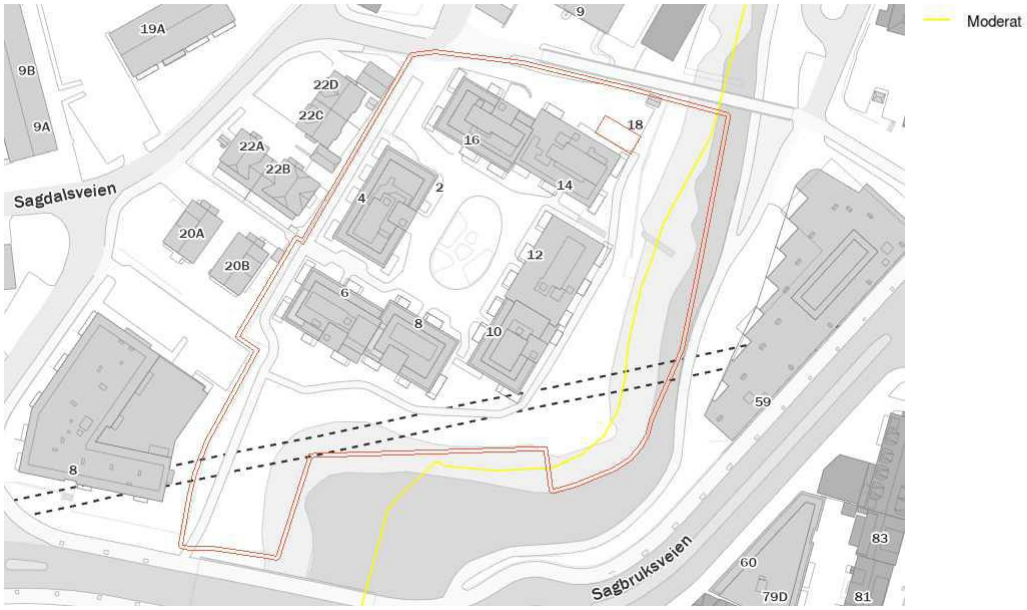
...

Flater

VERDI	NATURTYPE
C	E06

Natur: Vannforekomster

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	07.07.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	07.07.2025



Beskrivelse

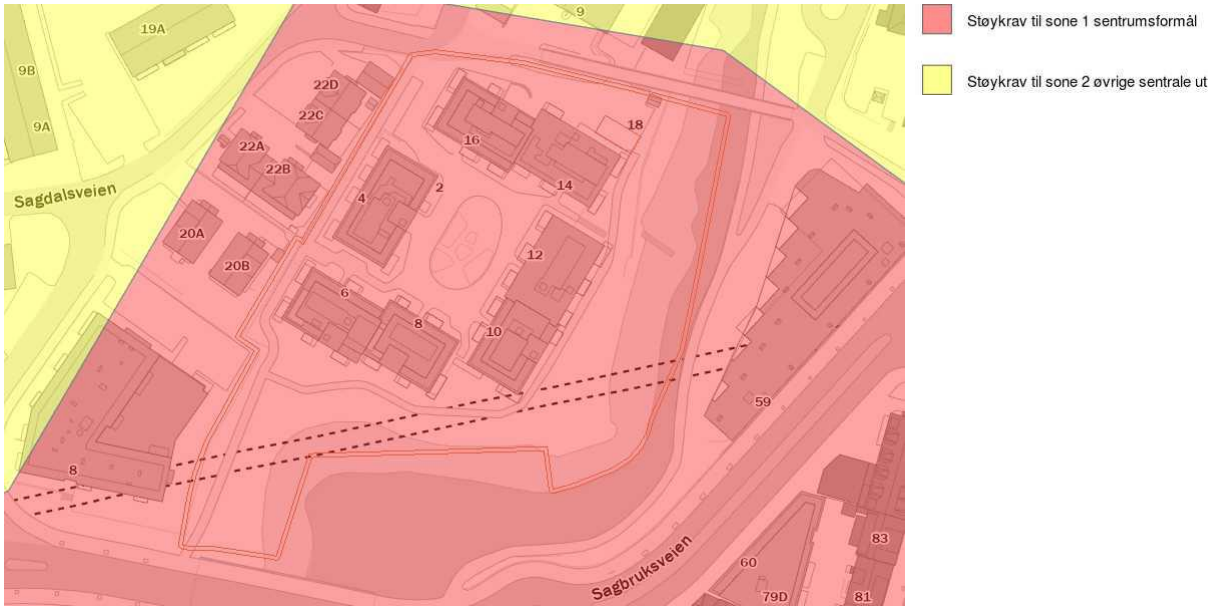
...

Linjer

VANNFOREKOMSTNAVN	KJEMISK_TILSTAND	OKOLOGISK_TILSTAND_POTENSIAL
Fjellhamarelva - Sagelva	Dårlig	Moderat

Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	11.07.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	11.07.2025



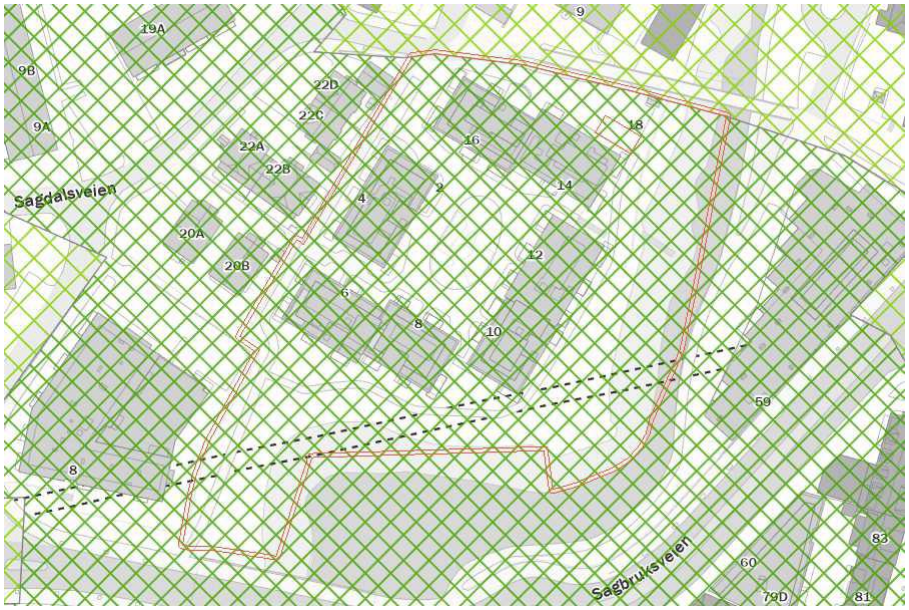
Beskrivelse

...

BESKRIVELSE
Støykrav til sone 1 sentrumsformål

Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	11.07.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	11.07.2025



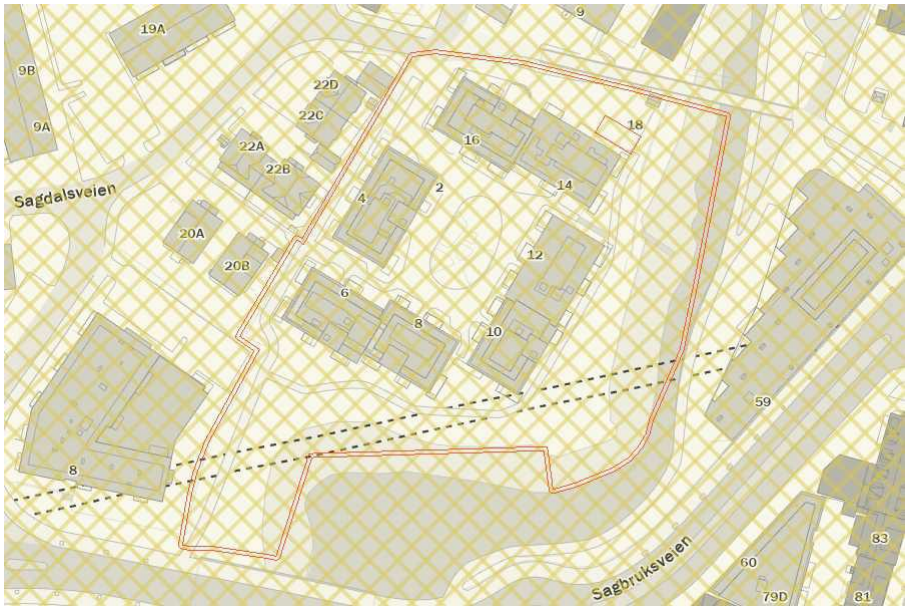
Beskrivelse

...

ANNEN_NÆRING	F_SMÅHUS	K_SMÅHUS	NÆRINGSBEBYGGELSE	RELIGIØS_FORSAMLING	SONE	ANNEN_TJENESTEYTING	BARNEHAGE
-	Bil-maks 2,0	Bil-maks 1,5 Sykkel-min. 2,0	Bil-maks 0,25 Sykkel-min 0,25	-	C	-	Bil-maks 1,5 Sykkel-min. 2,0
-	Bil-maks 1,0	Bil-maks 1,0 Sykkel-min. 2,0	Bil-maks 0,0 Sykkel-min 0,25	-	B	-	Bil-maks 1,0 Sykkel-min. 2,0

Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	11.07.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	11.07.2025



Beskrivelse

...

DATOVEDTATT
09/08/2021

Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	11.07.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	11.07.2025



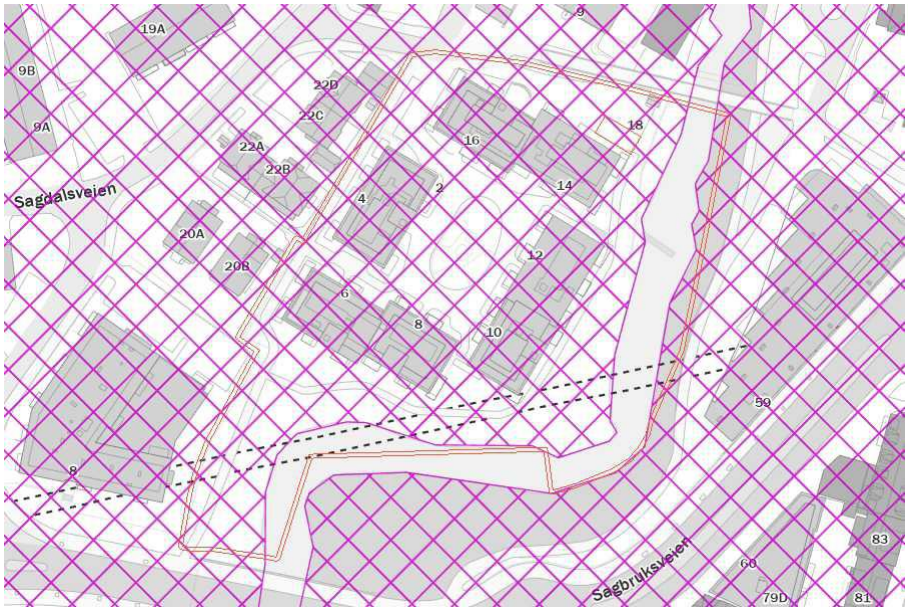
Beskrivelse

...

KATEGORI
indre

Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	23.07.2025
Antall treff	1	Nedlastet	16.06.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	07.07.2025



Beskrivelse

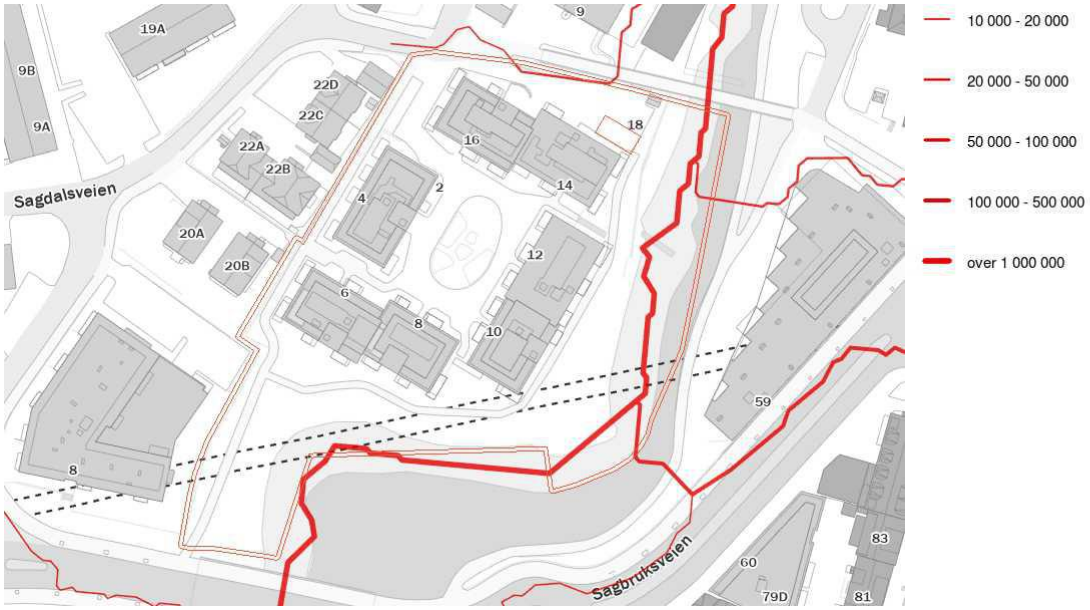
...

Flater

SKREDTYPE	OPPDATERINGSDATO	OPPHAV
141	06/07/2025	NVE

Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	7	Nedlastet	11.07.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	11.07.2025



Beskrivelse

...

DRENERINGSINTERVALLER	DRENERINGSAREAL	Antall
10 000 - 20 000	10 000	1
20 000 - 50 000	10 000	2
over 1 000 000	10 000	3
100 000 - 500 000	10 000	1

Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	30.06.2025
Antall treff	3	Nedlastet	07.07.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	07.07.2025



Beskrivelse

...

Flater

TEMAKVALITET	VASSOMRADE	DTMKILDEDATO	VANNKILDEDATO
Nokså God	002	-	12/16/2024
Nokså god	002	06/29/2020	06/22/2020

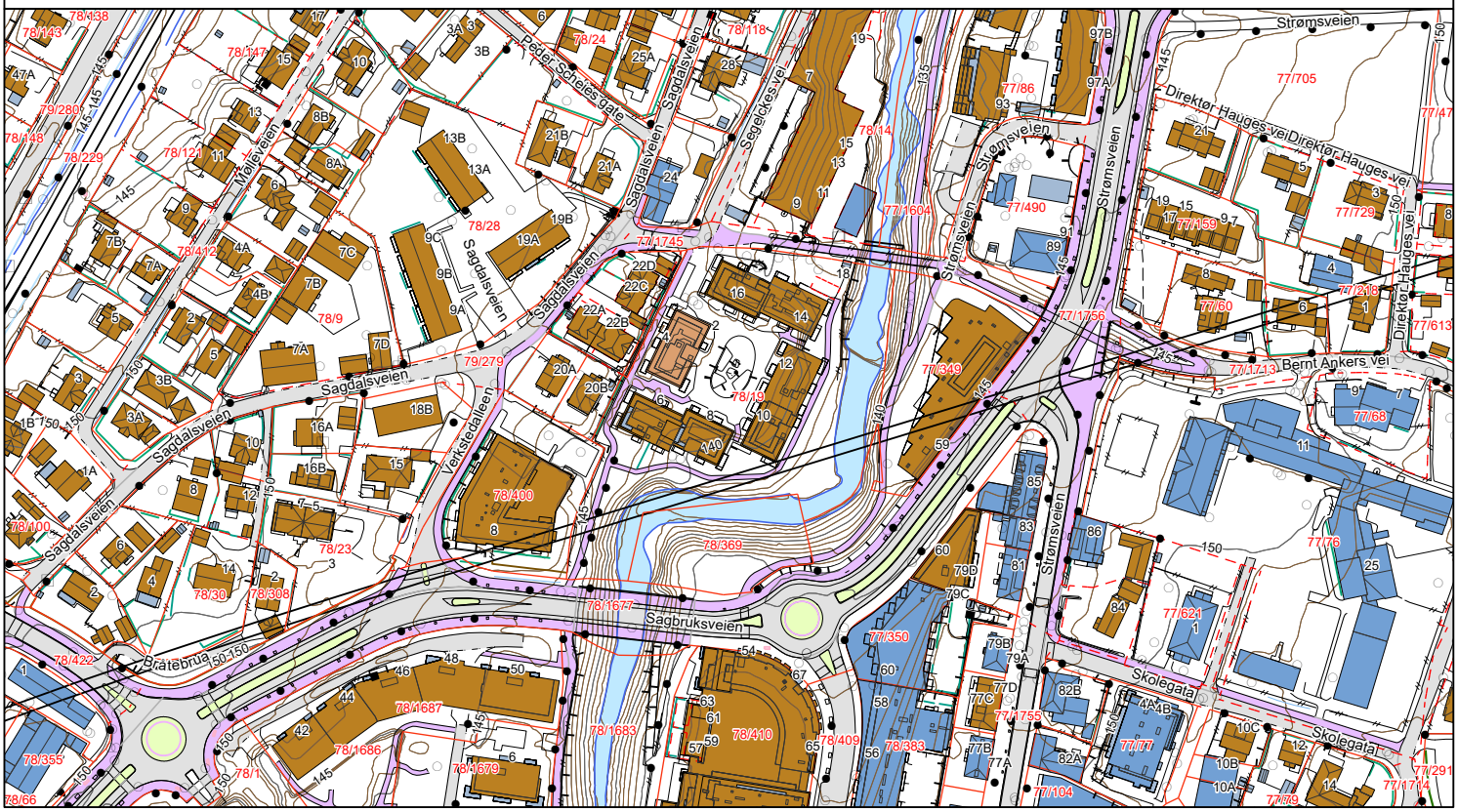
Linjer

MAKSVANNSTANDSTIGNING	VASSOMRADE	DTMKILDEDATO	VANNKILDEDATO
6.44000000	002	06/29/2020	06/22/2020

Oversiktskart

Adresse:
Gnr/Bnr: **3205/78/19/0/129**

Målestokk: 1:2000
Beregnet areal: 9982 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 08.04.2026



Matrikkelkart

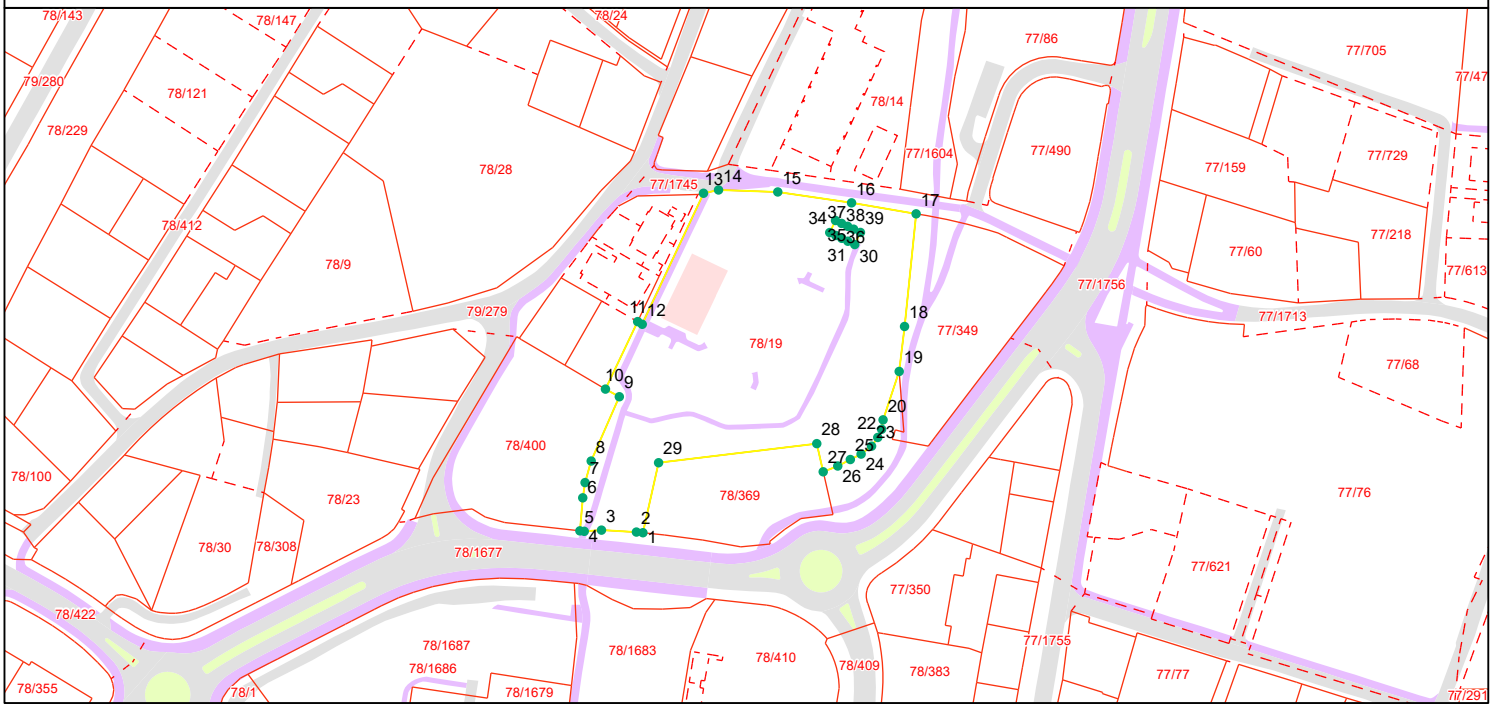
Adresse:
Gnr/Bnr: **3205/78/19/0/129**

Målestokk: 1:2000
Beregnet areal: 9930 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 08.04.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 9930 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6647633.81	612204.28	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	2.44	0
2	6647634.06	612201.85	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	13.07	0
3	6647634.78	612188.81	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	6.46	0
4	6647634.33	612182.37	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	1.63	0
5	6647634.51	612180.75	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	12.4	0
6	6647646.86	612181.81	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	5.77	0
7	6647652.56	612182.68	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	8.38	0
8	6647660.62	612184.97	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	26.25	0
9	6647684.67	612195.47	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	5.92	0
10	6647687.53	612190.29	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	27.97	0
11	6647712.77	612202.31	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	1.98	0
12	6647711.77	612204.02	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	54.11	0
13	6647760.78	612226.89	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	5.76	0
14	6647762.01	612232.51	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	Terrengmålt	10	22.14	0
15	6647761.27	612254.63	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	27.86	0
16	6647757.19	612282.18	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	24.46	0
17	6647753.08	612306.28	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	42.37	0
18	6647710.95	612301.96	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	16.95	0
19	6647694.13	612299.96	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	19.08	0
20	6647676.03	612293.94	Annen terrengdetalj	Gjerdestolpe	Terrengmålt	10	3.56	0
21	6647672.51	612293.4	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	3.39	0
22	6647669.44	612291.96	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	4	0
23	6647666.18	612289.65	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	4.91	0
24	6647663.22	612285.74	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	4.51	0
25	6647661.19	612281.72	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	5.29	0
26	6647658.76	612277.02	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	5.85	0
27	6647656.6	612271.59	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	10.8	0
28	6647667.13	612269.19	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	59.52	0
29	6647659.99	612210.13	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	26.84	0
30	6647741.6	612283.36	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	150	2.86	0

Grensepunktrapport

Beregnet areal: 9930 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
31	6647742.83	612280.79	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	150	2.5	0
32	6647743.92	612278.53	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	150	2.5	0
33	6647745	612276.28	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	150	2.5	0
34	6647746.08	612274.03	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	150	5	0
35	6647750.59	612276.19	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	150	2.5	0
36	6647749.5	612278.44	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	150	2.5	0
37	6647748.42	612280.7	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	150	2.5	0
38	6647747.34	612282.95	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	150	2.82	0
39	6647746.12	612285.5	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	150	5	0

Matrikkelkart

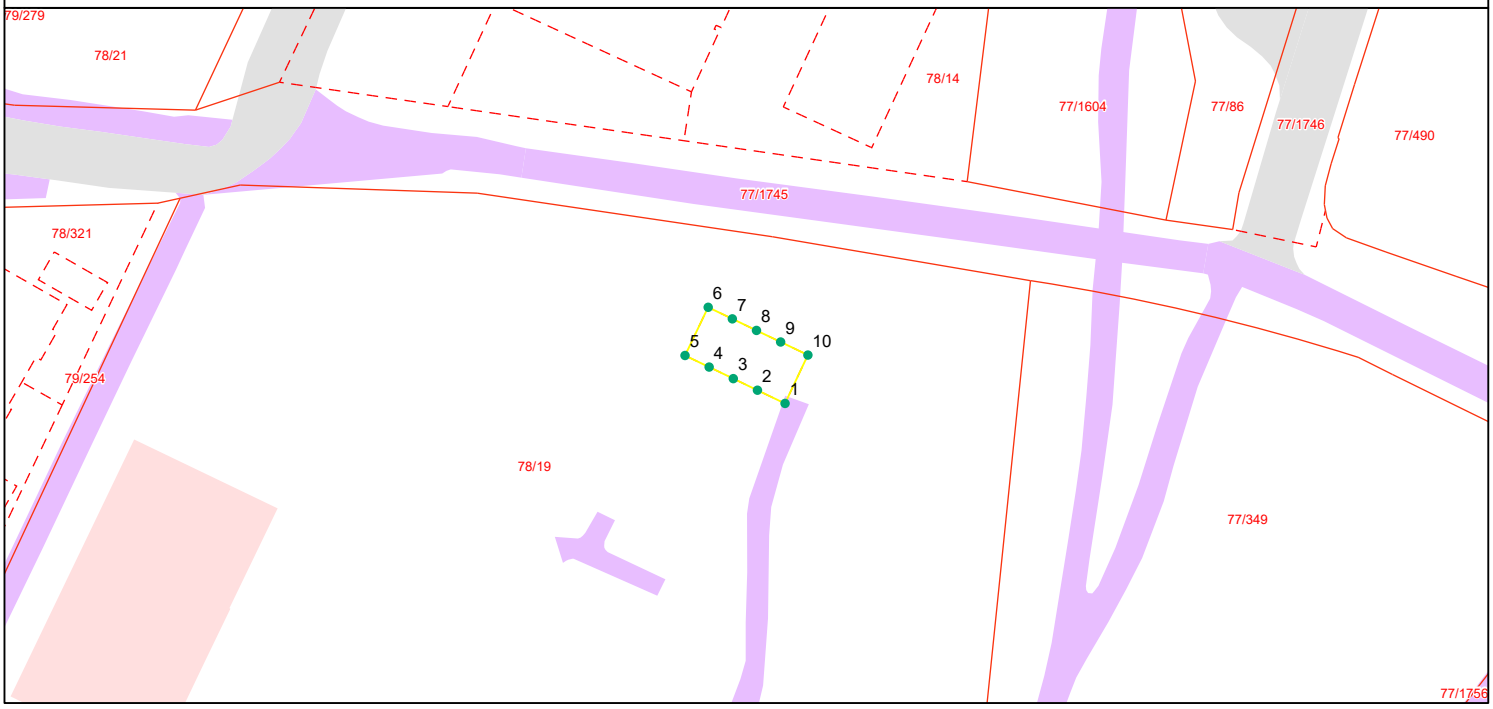
Adresse:
Gnr/Bnr: **3205/78/19/0/129**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 52 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 08.04.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 52 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6647741.6	612283.36	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	150	2.86	0
2	6647742.83	612280.79	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	150	2.5	0
3	6647743.92	612278.53	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	150	2.5	0
4	6647745	612276.28	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	150	2.5	0
5	6647746.08	612274.03	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	150	5	0
6	6647750.59	612276.19	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	150	2.5	0
7	6647749.5	612278.44	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	150	2.5	0
8	6647748.42	612280.7	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	150	2.5	0
9	6647747.34	612282.95	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	150	2.82	0
10	6647746.12	612285.5	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	150	5	0

Lillestrøm kommune

Kommuneplan

78/19/0/129

Tegnforklaring:

KpArealformalOmrade
- Boligbebyggelse, nåv.
- Sentrumsformål, nåv.
- Veg, nåv.
- Naturområde, nåv.
- Friområde, nåv.

- Bruk og vern, sjø, vassdr., strands., nåv.

KpHensynssoneOmrade
- Kp angitt hensynssone
- Kp Faresone
- Kp Gjennomføringssone
- Kp Sikringssone

KpJuridiskLinje
- Byggegrense

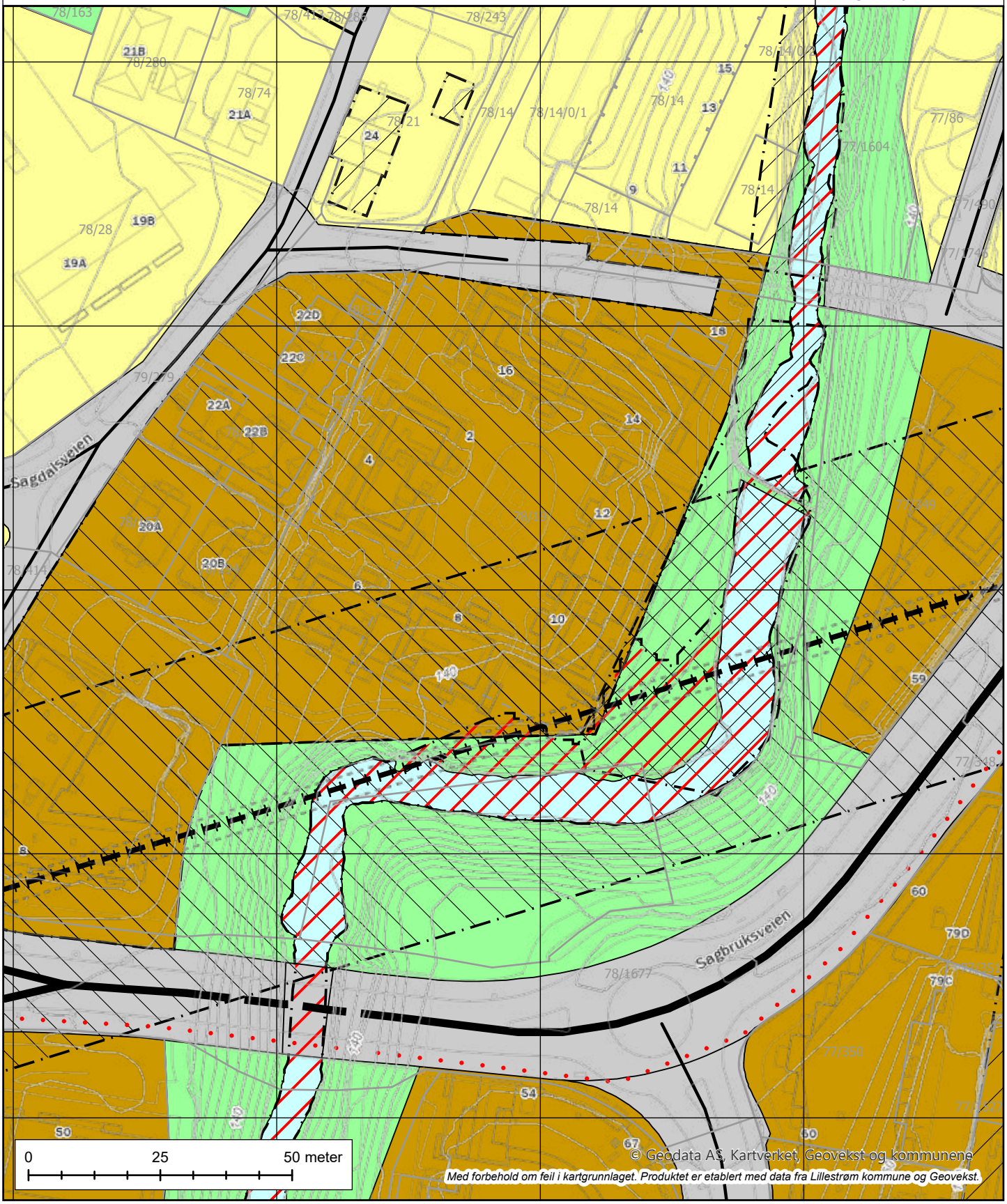
KpSamferdselLinje
- 1122 - Hovedvei N
- 1122 - Hovedvei N (bru)
- 1125 - Adkomstvei N
- 1130 - Gang- sykkelvei F
- 1151 - Jernbane N (tunnel)
- Arealformålsgrense
- Kommuneplanområde

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 08.04.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan på bakken

78/19/0/129

Tegnforklaring:

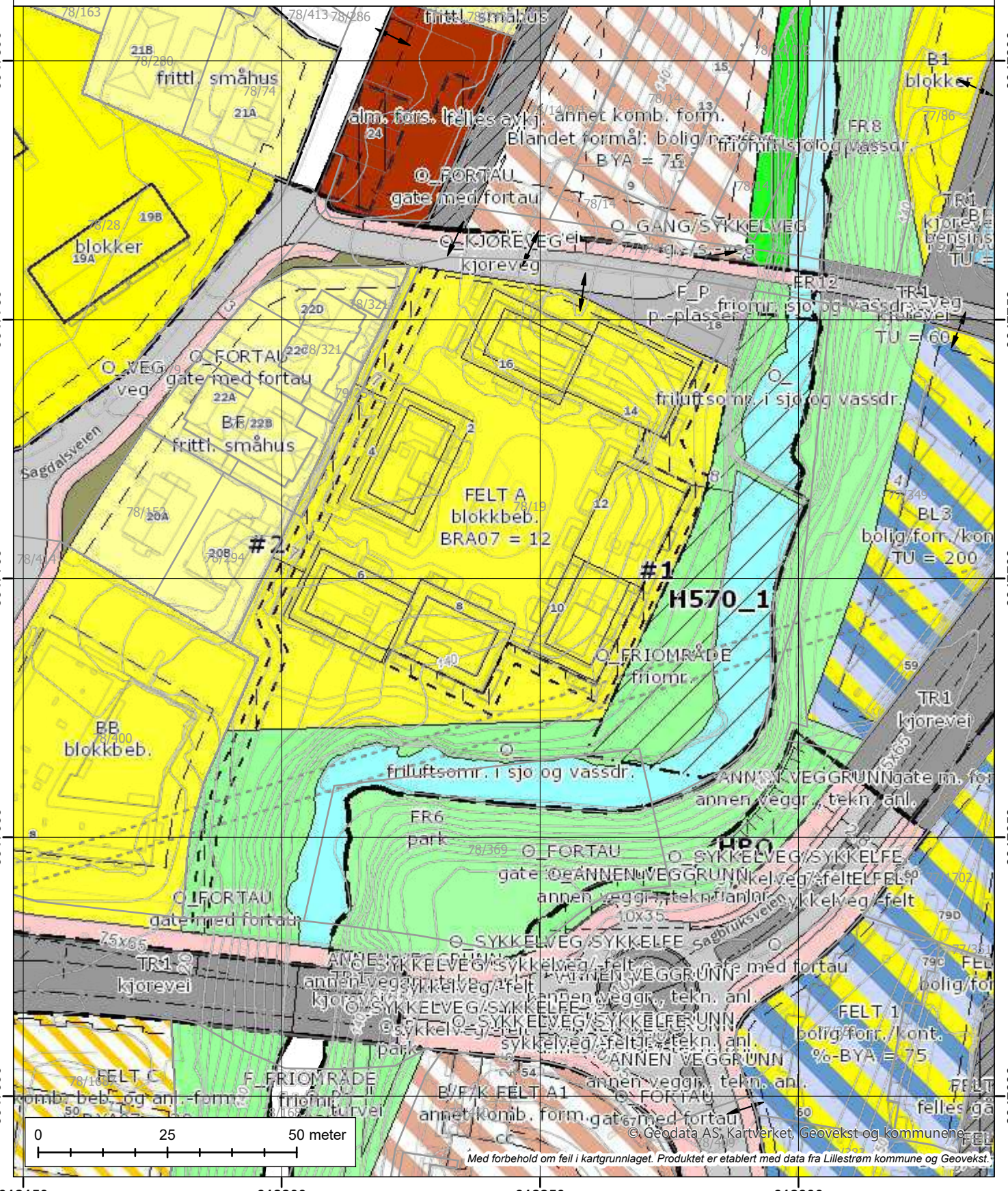
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Allmennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)
- Bensinstasjoner
- Kjørevei
- Gate med fortau
- Gang- / sykkelveg
- FRIOMRÅDER
- Park
- Turveg
- Friområde i sjø og vassdrag
- Felles avkjørsel
- Felles gårdsplass
- Bolig / Forretning / Kontor
- Annet kombinert formål
- 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
- 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2015 - Gang- sykkelveg
- 2017 - Sykkelveg, -felt
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 2082 - Parkeringsplasser
- 3040 - Friområde
- 3050 - Park
- 6710 - Friluftsområde i sjø og vassdrag
- 91 - Anlegg- og riggomr.
- Andre bestemmelseshjemler
- RpAngittHensynSone
- 661 - Bevaring av bygninger
- 662 - Bevaring av anlegg
- 1242 - Avkjørsel
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1211 - Byggegrense
- 1212 - Byggelinje
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1227 - Regulert støyskjerm
- 1228 - Regulert støttemur
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 08.04.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Adkomst til eiendom

78/19/0/129

Kartet viser eiere av veger.
Veger markert som europaveg, riksveg, fylkesveg og kommunal veg vedlikeholdes og brøytes av det offentlige (stat, fylke eller kommune).
Grunneier har ansvar for vedlikehold og brøyting av alle andre veger.

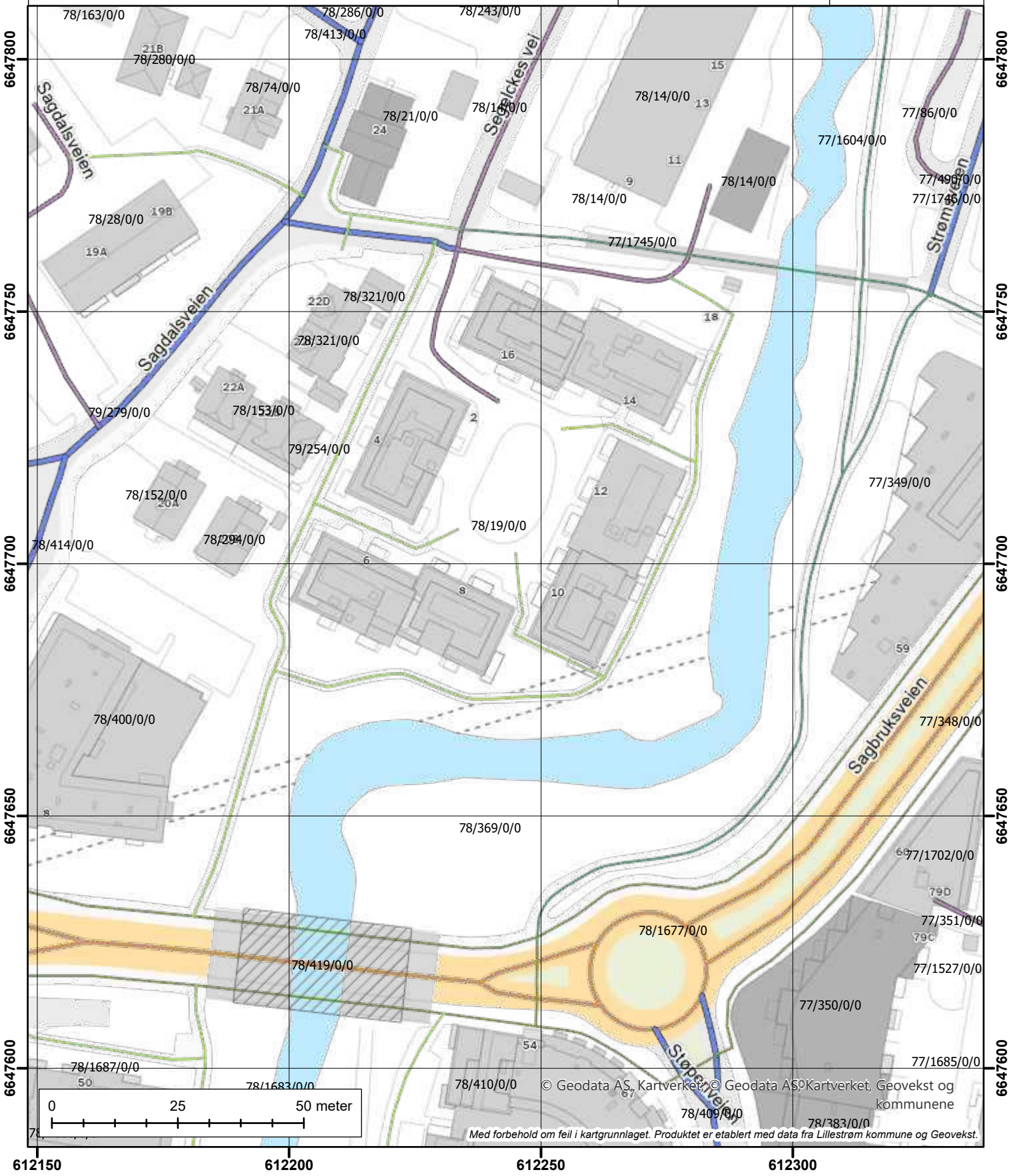
Tegnforklaring

- Europaveg
- Riksveg
- Fylkesveg
- Kommunal veg
- Privat veg
- Skogsbilveg
- Annen veg
- Eiendomsgrense

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 08.04.2026



© Geodata AS, Kartverket, © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan under bakken 78/19/0/129

Tegnforklaring:

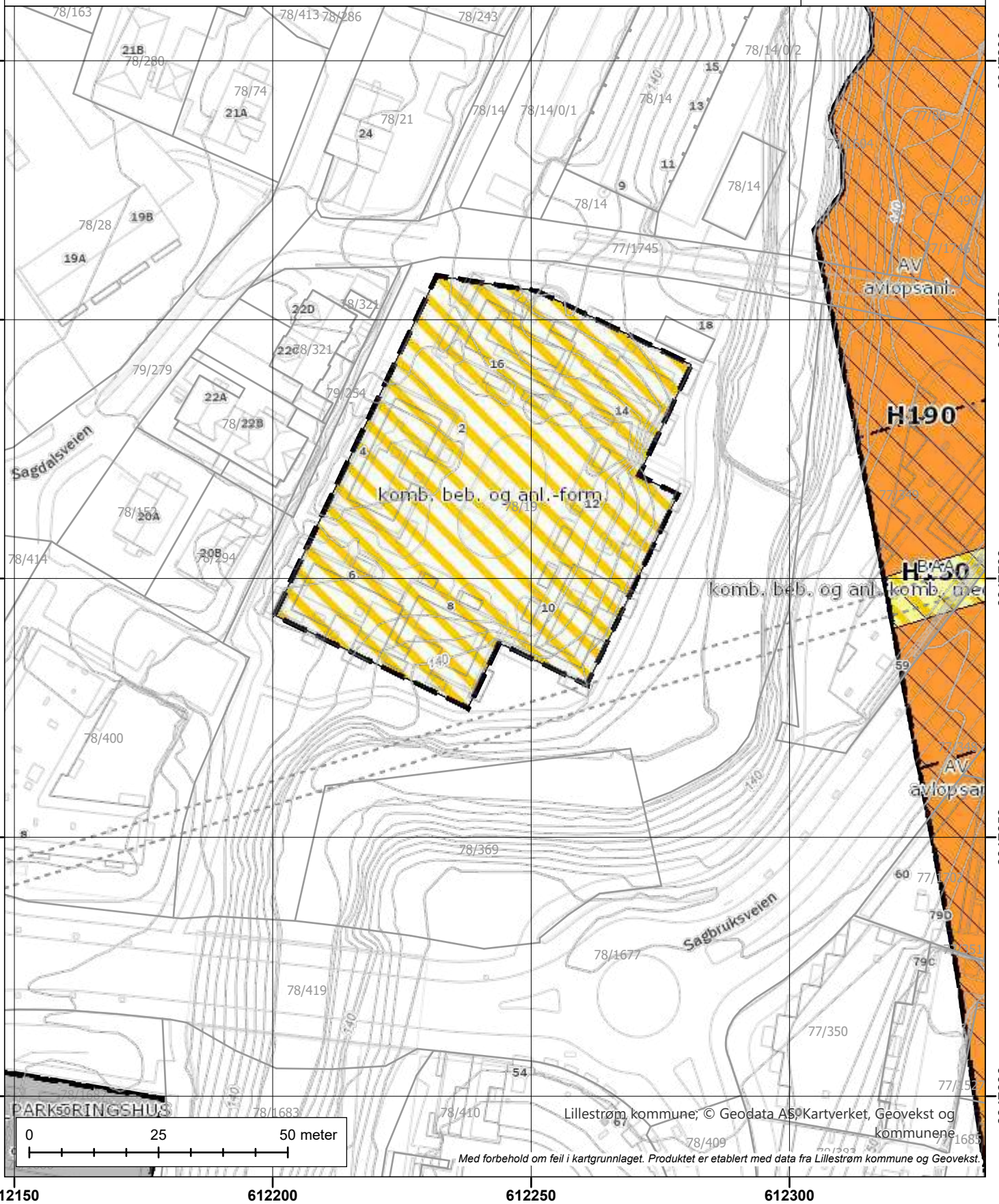
- 1542 - Avløpsanlegg
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1900 - Kombinert beb. og anl. samt andre hovedform.- angitt
- 2083 - Parkeringshus, -anlegg
- RpSikringSone
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 08.04.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



6647800 6647750 6647700 6647650 6647600

612150 612200 612250 612300

Lillestrøm kommune, © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune
Fagenhet Sentrumsformål

ARCASA ARKITEKTER AS
Sagv 23 C III
0459 OSLO

Vår ref.:
BYGG-20/00276-43
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
03.01.2022

Segelckes vei 2, Ferdigattest

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	78 / 19 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	ARCASA ARKITEKTER AS
Tiltakshaver:	SELVAAG BOLIG TRÆVAREFABRIKKEN AS
Tiltaket gjelder:	4 boligblokker på felles garasjekjeller
BRA nytt:	11.734 m^2 (eks. garasje)
BRA revet:	3.600 m^2 (se egen sak BYGG-21/02127, tidl. 18/23636)
BRA garasje:	3.213 m^2
Grad av utnytting:	BRA $_{max}$ = 12.600 m2
Antall nye boenheter:	149 boenheter fordelt på 4 blokker

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Lillestrøm kommune ferdigattest for boligprosjektet «Trævarefabrikken».

Grunnlag for behandlingen

Lillestrøm kommune viser til søknad om ferdigattest for tiltak i Segelckes vei 4-16 (tidl. 2), mottatt 23.12.2021.

Andre opplysninger

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i rammetillatelse av 19.03.2019 (sak 18/14664) og senere endringsvedtak i saken (BYGG-20/00276). Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten avslutter saken.

Ferdigattest for rivearbeider på samme tomt, er gitt 30.11.21 i sak BYGG-21/02127.

Byggverk, eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Pbl. § 23-3 andre ledd: Ansvarsrett opphører ved utstedelse av ferdigattest. Kommunen kan likevel gi pålegg om retting og utbedring innen fem år etter at ferdigattest er gitt dersom det oppdages vesentlige forhold i strid med lovgivning eller den gitte tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for.

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.

Med hilsen

Therese Bals Borge
Fagleder/Koordinator

Per Christian Tellefsen
Overarkitekt

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
SELVAAG BOLIG TRÆVAREFABRIKKEN AS

Lillestrøm kommune
Byggesak by

ARCASA ARKITEKTER AS
Sagv 23 C III
0459 OSLO

Vår ref.:
BYGG-20/00276-22
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
14.02.2021

Segelckes vei 6 - 8 (tidl. 2) - Midlertididig brukstillatelse, bygg C og felles garasjekjeller

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	78 / 19 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	ARCASA ARKITEKTER AS
Tiltakshaver:	SELVAAG BOLIG TRÆVAREFABRIKKEN AS
Tiltaket gjelder:	Blokkleiligheter
BRA nytt:	2.836 m^2 (kun boliger)
Antall nye boenheter:	35

Vedtak

Det gis midlertidig brukstillatelse etter pbl § 21-10 som omsøkt for Blokk C og garasjekjeller under hele kvaralet

Vilkår:

- Oppstillingsplass for høydeberedskap for hus C skal være 7x12 m som prosjektert.
- Dekket på oppstillingsplassen skal være fast dekke
- Dør i sydfasade, for angrepsvei til parkeringskjeller må merkes
- Skilting inn til «plassen» viste 9 t akseltrykk og 16 t vekt. Skiltet må korrigeres til riktig nivå iht korrekt bæreevne som viser at dekket er dimensjonert for brannbil (10 t akseltrykk, 16 t boggie- og 26 t totalvekt)

Vilkår for ferdigattest:

- Sluttrapport med avfallsplan for bygningsavfall må foreligge
- Det må sendes inn oppdatert og signert gjennomføringsplan
- Rekkefølgebestemmelser i reguleringsbestemmelsene må være oppfylt
- Vilkår for ferdigattest iht pbl § 21-10 og SAK kap 9 skal oppfylles
- Øvrige arbeider iht godkjent dokumentasjon må være ferdigstilt
- Det må søkes om ferdigattest for hele tiltaket innen 01.11.21

Klagerett
Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Fylkesmannen 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.

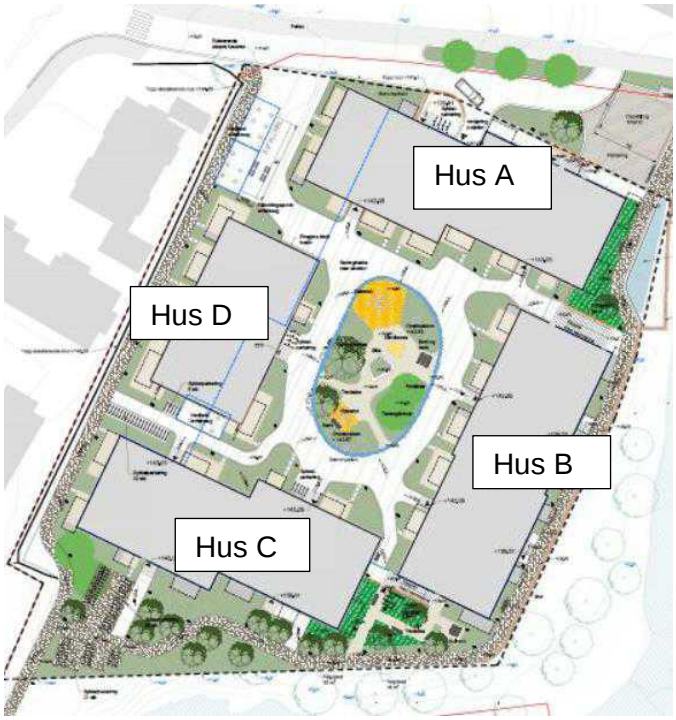
Saksbehandling

Referanser

- Kommuneplan for Skedsmo kommune 2015 – 2026
- Reguleringsplan 543/18, vedtatt 12.09.18
- HUT sak PS 18/95, vedtatt 21.11.18
- Rammetillatelse m/dispensasjon DS 19/71, vedtatt 19.03.19 (j.saksnr. 18/14664)
- Igangsettingstillatelse 1 – DS 19/365 – vedtatt 09.05.19
- Igangsettingstillatelse 2 – DS 19/598 – vedtatt 09.07.19
- Igangsettingstillatelse 3 – DS 19/810 – vedtatt 20.09.19

Nytt saksbehandlingssystem – fra j.sak 18/14664 til sak BYGG-20/00276
- Igangsettingstillatelse 4 – vedtatt 28.04.20
- Igangsettingstillatelse 5 – vedtatt 30.04.20
- Igangsettingstillatelse 6 – vedtatt 11.05.20
- Dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsene (tursti) vedtatt 24.09.20
- Tillatelse til endring av rammesøknad, vedtatt 25.09.20
- Igangsettingstillatelse 7 – vedtatt 02.11.20
- Søknad om midlertidig brukstillatelse for bygg C, mottatt 21.01.21

Beskrivelse
Det søkes om midlertidig brukstillatelse for Hus C, den sydligste blokken i kvartalet, samt hele garasjekjelleren, boder o.a., som ligger under hele kvartalet.



Plan for trinnvise søknader om brukstillate for øvrige blokker og utomhusanlegg fremgår av vedlegg i søknaden.

Driftstillatelse for heis er gitt 14.01.21 – jf sertifikat 109319 – 60367, jf vedlagt dokumentasjon.

Tinglyst ferdselsavtale for turvei er vedlagt i søknaden i h.t. rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene.

Ved befaring 12.02.21 sammen med NRBR var byggeplassen i ferd med å bli klargjort (fjerning av stillaser i adkomstsonen) samt planering av utomhusområdene med klargjøring for oppstillingsplass for brannbil med og sikker atkomst til Hus C. Mht brannteknisk e forhold, var begge brannhydranter flg entreprenør operative. Nøkkelboks for brannvesenet var påkoblet og klar. Alarmoverføring for hus og garasje. Alarmoverføring for boliger og garasje er i drift. Dimensjonering av vei- og svingradius anses å være i henhold til brannvesenets retningslinjer.

Mindre avvik fra rekkefølgekrav
Rekkefølgekrav i reguleringsplanen (§ 6) krever at utomhusområdene skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis. Unntak ved sesongmessige forhold. Det er i følgebrevet redegjort for mindre avvik her, bl.a. grunnet sesong, men også logistikk i h.t. fremdrift og overtakelse. Dette gjelder beplanting, resterende belegningsstein og kantstein, sykkelstativ og ferdigstillelse av ventilering av garasjekjeller. Alle avvik skal være lukket før MB for siste bygg i mai 2021 når siste blokk overleveres. Det vises også til tidligere gitte dispensasjoner for turvei og fortau langs Sagdalsveien, adkomst fra Bernt Ankers vei osv.

Foretak – ansvar
Ansvarsrett inntrer når foretakene har erklært ansvarsrett og ansvarsrettskjema er sendt til kommunen.

Gjennomføringsplan 12 – datert 20.01.21 legges til grunn for tillatelsen.

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

Med hilsen

Therese Bals Borge
Seksjonsleder

Per Christian Tellefsen
Overarkitekt
perchristian.tellefsen@lillestrom.kommune.no

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
SELVAAG BOLIG TRÆVAREFABRIKKEN AS

280 inngår i 313

Særskilte reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for:

BENSINSTASJON - STRØMMEN - GNR./ BNR. 77/490 og 77/560.

§ 1
Avgrensning

Reguleringsbestemmelsene gjelder for området vist med reguleringsgrense på plankartet. Reguleringsbestemmelsene i *Reguleringsplan for Strømmen sentrale område*, stadfestet 2. september 1991 gjelder i den grad de ikke er i strid med påfølgende paragrafer.

§ 2
Reguleringsformål

Området er regulert til følgende formål: Byggeområde for bensinstasjon.

§ 3
Byggeområde

3.1 Byggeområdet oppføres med bygninger for bensinstasjon, herunder bygning for salgslokale, vaske/ smørehall, pumpetak, samt tilhørende parkering for ansatte/ kunder.

3.2 Bebyggelsen med tilhørende område, skal gis en utforming slik at anlegget fremstår som et helhetlig anlegg som i størst mulig grad er tilpasset omgivelsene. Det skal være ensartet utforming på servicehall og salgslokale.

3.3 Maksimalt tillatt tomteutnyttelse settes lik Tu=40%, bebyggelsen skal maksimalt ha to etg.

3.4 Servicehall kan trekkes tilbake fra byggelinje med inntil 17,5 m. fra senterlinje Strømsveien.

§ 4
Trafikkområde

4.1 Avkjørsel til bensinstasjonen er angitt med pil på plankartet, den eksakte plassering og utforming skal fastlegges på situasjonsplan ved byggemelding. Inn- og utkjøring skal være fysisk adskilt.

§ 5
Fellesbestemmelser

5.1 Ved byggemelding skal det medfølge en utendørsplan i målestokk 1:200.

5.2 Det skal opparbeides en beplantningssone mellom bygge- og eiendomsgrense i nord.

5.3 Det settes av 10-12 p-plasser for kunder og ansatte.

5.4 Utearealene med parkeringsareal, plantefelt m.m. skal være fullført før anlegget tas i bruk.

5.5 Ubebygd område tillates ikke utnyttet til lagring.

5.6 Utforming av pumpetak, identifikasjonsmast og skilt skal utformes etter gjeldende retningslinjer utgitt av Norsk form og Norsk petroleumsinstitutt, 1995. Det skal utarbeides en skiltplan som skal foreligge ved byggemelding.

Skedsmo kommune, planavdelingen den 16. januar 1996

Vedtatt den 27 / 03 **19** 96

Skedsmo kommunestyre, sak 26

Plansjef

Dato: 22.05.2017, revidert 02.07.18

Reguleringsbestemmelser for Segelckes vei 2
Detaljregulering

§ 1 Hensikt

Å legge til rette for bygging av boliger på gnr. 78 bnr. 19 i Strømmen. Friområde langs Sagelva skal opprettholdes og gjøres allment tilgjengelig.

§ 2 Fellesbestemmelser

1. Plassering av bebyggelse
   Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.
2. Utforming av bebyggelse
   a) Flate tak tillates. Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.
   b) For å motvirke monotoni skal lange fasader brytes opp med variasjon i materialbruk, detaljering og volummessige sprang.
   c) Bygningene skal utformes slik at det gir variasjon i området.
   d) Bebyggelsen og utomhusanlegg skal fremstå helhetlig utformet. De enkelte bygningene skal utformes etter felles prinsipper for sammensetning og oppdeling av volum.
   e) Materialbruk og fargesetting skal avstemmes slik at utbyggingen danner et harmonisk hele.
   f) Det skal være variasjon i volumoppbygging, materialbruk og fargesetting.
   g) Hovedmateriale i fasader skal være tegl. I inntrukne toppetasjer skal hovedmateriale være vedlikeholdsfritt trepanel.
3. Utomhusplan
   Det skal utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise beplantning, leke- og oppholdsarealer, gangveier, interne veier med snuareal og parkering for bil og sykkel, oppstillingsplass for utrykningskjøretøy og sugebil, brannhydranter, sugepunkt for avfallssug, overvannstiltak og stigningsforhold samt eksisterende og fremtidig terreng.

   Utomhusplanen skal i tillegg vise tilfredsstillende ivaretakelse av tilgjengelighet/adkomst for brannvesenet iht TEK og brannvesenets retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.
4. Overvann
   Overvann/ takvann/ drenasje tillates ikke tilført kommunens nett men skal fortrinnsvis disponeres på egen grunn. Overvann som ikke helt kan håndteres på egen grunn tillates ledet til Sagelva på en kontrollert måte slik at erosjon unngås. Forurenset overvann skal ikke ledes til Sagelva.
5. Parkering
   Parkering for bil og sykkel skal anordnes etter kommunens parkeringsbestemmelser.

6. Støy
   a) Alle boenheter skal ha minst ett soverom og ett oppholdsrom mot stille side.
   b) Soverom og oppholdsrom vender mot stille side når lokalt støynivå foran vindu/ dør er under Lden=55 dB.
   c) Som avbøtende tiltak tillates det at balkong utformes som vinterhage som må kunne åpnes. Vinterhagen skal ha tilfredsstillende ventilasjon i lukket tilstand. Støynivå skal dokumenteres sammen med søknad om igangsettingstillatelse.
   d) Støy i anleggsperioden skal ikke overskride støygrensene i tabell 4 i støyretningslinje T-1442/16.
7. Geoteknikk
   Geoteknisk rapport, datert Øvre Romerike Prosjektering 27.10.16, skal legges til grunn for videre prosjektering og detaljering.
8. Miljøteknikk
   Miljøteknisk rapport, datert Multiconsult 29.06.15, skal legges til grunn for videre prosjektering og detaljering. For å få avkreftet/bekreftet mistanken om forurensning på tomten stilles det krav til ytterligere miljøtekniske undersøkelser (fase 2), og eventuelt godkjent tiltaksplan for håndtering av forurensede masser, før det kan gis rammetillatelse.

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

1. Felt A
   a) Feltet reguleres til arealformålet bebyggelse og anlegg: boligbebyggelse-blokkbebyggelse (nivå 2) og kombinert bebyggelse og anleggsformål: parkering/ bolig/ bodareal/ nødvendig teknisk infrastruktur (nivå 1).
   b) Bruksareal for bebyggelse skal ikke overstige 12 600 m^2 BRA
   c) Parkeringsareal, sykkelparkering, sportsboder og tekniske rom under kote 143,25 skal ikke medregnes i BRA.
   d) Tillatte gesimshøyder er vist på plankartet.
      Omriss av planlagt bebyggelse over terreng er vist på plankartet med en nøyaktighet på +/- 2 m (innenfor byggegrense).
   e) Balkonger og karnapper kan krage maksimum 2,5 m ut over byggegrense.
   f) Det kan gis unntak fra høydebegrensning for trapperom/ heissjakt og sjakt/rom for tekniske installasjoner.
   g) Minste uteoppholdsareal inklusive lekeareal skal være 25 m^2 MUA pr. boenhet.
   h) Inntil 10 m^2 av balkong og markterrasse/ takterrasse kan medregnes ved beregning av MUA. Innglasset balkong skal ikke medregnes ved beregning av MUA.
   i) Ved evt. behov for ny nettstasjon skal denne plasseres innenfor Felt A eller f_P og i henhold til gjeldende retningslinjer fra Hafslund Nett AS. Ny nettstasjon kan plasseres frittstående eller i ny bebyggelse.
2. Felt BF

   Reguleringsbestemmelser i plan_ID 287 skal fortsette å gjelde for den frittliggende småhusbebyggelsen i felt BF.
3. Felt BB

   Reguleringsbestemmelser i plan_ID 384 skal (med unntak av bestemmelser vedrørende felles adkomst) fortsette å gjelde for blokkbebyggelse i felt BB.

§ 4 Hensynssone PBL § 11-8 jf §12-6

1. H570_1 bevaring kulturmiljø

   For tiltak innenfor hensynssone skal det legges særlig vekt på en helhetsvurdering. Tiltak skal underordnes kulturminnet/kulturmiljøet. Tilstrekkelig avstand til kulturminnet skal vektlegges. Vegetasjon som større trær skal søkes bevart.

§ 5 Bestemmelsesområder, jf. § 12-7

a) Bestemmelsesområde #1: Innenfor bestemmelsesområde tillates bygging av terrasse opp til nivå med leiligheter i underetasje.
b) Bestemmelsesområde #2: Innenfor bestemmelsesområde skal det opparbeides en allment tilgjengelig tursti. Turstien skal være tydelig adskilt fra øvrig kjøreadkomst for brannbil og servicekjøretøy.

§ 6 Rekkefølgebestemmelser, jf § 12-7 nr 10

1. Før det kan gis rammetillatelse skal følgende foreligge:
   a) Estetisk redegjørelse og utomhusplan (jf. §2.3) godkjent av Hovedutvalg for tekniske tjenester
   b) Miljøteknisk undersøkelse (fase 2) og eventuelt godkjent tiltaksplan for håndtering av forurensede masser, jf. §2.8.
   c) Kartlegging og plan for håndtering av evt. fremmede arter.
   d) Utvidede geotekniske undersøkelser i henhold til geoteknisk rapport, datert Øvre Romerike Prosjektering 27.10.16, jf §2.7.
2. Før det kan gis igangsettingstillatelse skal følgende foreligge:
   a) Godkjent plan for ivaretakelse av tilstrekkelig tilgang på slokkevannmengde og slokkevannuttak.
   b) Godkjent plan for kjøreadkomst fra Sagdalsveien til ny bebyggelse.
   c) Løsning for renovasjon godkjent av kommunen i samråd med ROAF.
   d) Godkjent byggeplan for vann- og avløp inkl. overvann.
   e) Godkjent byggeplan for vei
3. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse skal følgende foreligge/være utført:
   a) Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Unntak kan gis hvis gjenstående arbeid er utenfor sesong, som f. eks. beplantning.
   b) Adkomst og vannforsyning for brannvesen må være ferdigstilt i henhold til godkjent plan jf. Pbl. 12-7 nr. 4.
   c) Anlegg for VA og håndtering av overvann/ takvann/ drenasje skal være ferdigstilt i henhold til godkjent plan.
   d) Fortau langs Sagbruksveien/Verkstedaleen/Sagdalsveien og Bernt Ankers vei, samt adkomst til ny bebyggelse fra Sagdalsveien/Bernt Ankers vei skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan.

e) Tursti innenfor bestemmelsesområde #2 skal være ferdig opparbeidet, og tinglyst ferdselsrettsavtale skal foreligge.

Vedtatt den 12 / 09 20 18
Skedsmo kommunestyre, sak 115
Kristin Dale Selvig
Plan- og bygningssjef

AKERSHUS FYLKESKOMMUNE

Doknr: 1135667 Tinglyst: 24.09.2025
STATENS KARTVERK

STYRET I SAMEIET TRÆVAREFABRIKKEN
v/ KNUT ROGER OLAFSEN
olafsenknutroger@gmail.com

Vår ref.: 2025/17746

Deres ref.:
Dato: 30.07.2025

Fv. 158 Sagelva - Avtale om midlertidig bruk av areal

Akershus fylkeskommune viser til tidligere informasjon om grunnervervsprosessen i prosjektet. I forbindelse med rassikring av elvebredden har vi behov for midlertidig bruk av areal på eiendom gnr. 78 bnr. 19 i Lillestrøm kommune. Dere får nå tilbud om å inngå en avtale om midlertidig bruk av areal. Forslag til avtale følger vedlagt, og arealet som omfattes av avtalen fremgår av kartvedlegget. Vi ber om at bankkontonummer oppgis i avtalens punkt 3.

Vi ønsker tilbakemelding så raskt som mulig, og avtalen har følgende akseptfrist: 08.08.2025. Det legges opp til fysisk signering. Når avtalen er signert av begge parter, vil vi foreta utbetaling i henhold til avtalen. Vi ber om at det signeres og sendes to eksemplarer av avtalen per post til følgende postadresse:

Akershus fylkeskommune
Postboks 1200 Sentrum
0107 OSLO

Ta gjerne kontakt om du har spørsmål til avtalen:
Jonas Ruud Tuskin
jonast@afk.no
90 15 05 99

Med vennlig hilsen
Akershus fylkeskommune

Dette dokumentet er elektronisk godkjent

Samferdsel Grunnerverv og geodata
Postadresse: Postboks 1200 Sentrum, 0107 Oslo
Besøksadresse: Schweigaards gate 4-12, 0107 Oslo
Telefon: 22 05 50 00

E-post: post@afk.no
Internett: www.afk.no
Org.nr.: 930 580 783

AVTALE OM MIDLERTIDIG BRUK AV AREAL

mellom

Akershus fylkeskommune

og

SAMEIET TRÆVAREFABRIKKEN, Hjemmelshaver
til gnr. 78, bnr. 19 i LILLESTRØM kommune.

1. AVTALENS PARTER

Denne avtalen ("Avtalen") er inngått mellom Akershus fylkeskommune, org.nr.: 930 580 783, (Heretter «Akershus fylkeskommune") og «Grunneier»:

SAMEIET TRÆVAREFABRIKKEN, org.nr: 926 455 141, SEGELCKES VEI 2, 2010 STRØMMEN

2. AVTALEN GJELDER

Grunneier avstår midlertidig nødvendig grunn og tilhørende rettigheter til utbedring av Fv. 158 Sagelva.

Midlertidig arealavståelse utgjør ca. 265 m² og fremgår av kart inntatt som vedlegg til denne avtalen, jf. Grunnervervstegning W002.

3. ERSTATNING

Partene er enige om følgende erstatning: kr. 10 000, -

Type erstatning	a kr	Sum kr
Tapt beplantning	RUNDSUM	10 000, -
Total erstatning:		**10 000, -**

Erstatningen utbetales til bankkontonummer 9820 38 84877.

Akershus fylkeskommune skal utbetale erstatningen på kr 10 000 når avtalen er underskrevet av begge parter. Dersom utbetalingen ikke er utbetalt innen 30 dager etter at bindende avtale foreligger, løper den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente fra dette tidspunkt og frem til betalingen skjer.

Erstatningen skal dekke midlertidig bruk av areal på eiendommen, samt alle de skader og ulemper som har sammenheng med den midlertidige avståelsen.

Erstatning for skader og ulemper som følge av anleggsdriften, er holdt utenfor og vil bli behandlet uavhengig av denne avtalen.

4. TILTREDELSE AV EIENDOMMEN

Akershus fylkeskommune kan ta arealene som er omfattet av denne avtalen i bruk (tiltre eiendommen) når denne avtalen er underskrevet av begge parter.

5. EVENTUELLE LEIE- OG RETTIGHETSFORHOLD

Grunneier plikter å opplyse om eksisterende leie- og rettighetsforhold på det aktuelle arealet. Grunneier har ansvar for å gi informasjon om innholdet i denne avtalen til leietakere og rettighetshavere på eiendommen.

6. SPESIELLE AVTALEVILKÅR

Partene er enige om følgende spesielle avtalevilkår:

a) Varsling
Grunneier vil bli varslet senest 4 uker før anleggsstart. Arbeidet vil foregå innen ordinær arbeidstid.

b) Støy
Støynivå vil bli holdt innenfor alminnelig anleggsstøy i henhold til T-1442.

c) Planting

Vegetasjon vil bevares og det blir plastret i henhold til landskapstegning, jf. Landskapstegning O01.

d) Fylling i elv

Grunneier har ikke anledning til å foreta seg noe på egen eiendom som kan føre til at fyllingen blir skadet eller opphører å fungere i samsvar med forutsetningene, f.eks. ikke foreta arbeider i grunnen som kan berøre fundamentering av fyllingen. Fylkeskommunen har rett til fremtidig vedlikehold av fyllingen.

7. GENERELLE AVTALEVILKÅR

Følgende generelle kontraktsvilkår gjelder dersom ikke annet er avtalt ovenfor.

a) Tinglysing
Denne avtalen kan tinglyses på eiendommen gnr. 78, bnr. 19 i LILLESTRØM kommune. Den tinglyste avtalen kan ikke slettes fra grunnboken uten samtykke fra Akershus fylkeskommune. Akershus fylkeskommune bærer omkostningene ved tinglysingen.

b) Ledninger
Akershus fylkeskommune utfører og bekoster nødvendig omlegging av lovlig anlagte ledninger. Det gjelder likevel ikke dersom tillatelsen til å legge ledningene er gitt på spesielle vilkår. Omleggingen fører ikke til endring når det gjelder ansvar for ledningene.

8. UNDERSKRIFTER

Dato 17/9.2025

Kurt Roger Olafsen

Sameiet Trævarefabrikken
Hjemmelshaver

Tove Larsen

Dato 17.09.2025

Jonas R. Tuskin

For Akershus fylkeskommune

VEDLEGG:

1. Grunnervervstegning W002.pdf
2. Landskapstegning O01.pdf

AKERSHUS FYLKESKOMMUNE



1 Blokk C, Fasade sør-vest
1 : 100



2 Blokk C, Fasade nord-vest
1 : 100



3 Blokk C, Fasade nord-øst
1 : 100



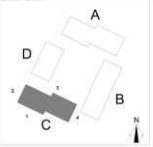
4 Blokk C, Fasade sør-øst
1 : 100

1	29.04.2020	Tilpasset nytt privat veinett. Utkraging balkonger (ligger 0M - 1700
REV	DATO	BESKRIVELSE

TEGN NR.
A15 C-01
REV.
1

PROSJEKTBENEVNELSE
TRÆVAREFABRIKKEN
Segelckes Vei 2, 3010 Drammen
GNR. 76 BNR. 19

LOKALISERINGSPLAN



BYGGHERRE
Selvaag Bolig ASA
Bl.a. 4x20 Oslo

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS Torgveien 23 C IL 0484 Oslo
+47 22 71 70 70 arcasa@arcasa.no www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS
RAMMESØKNAD
FORMAT
A0

TEGNINGSINNHOLD
Blokk C FASADER

PROSJEKT	DATO	TEGN/KONTR.	MÅLS
2564	08.11.2017	HL / TSW	1:100

TEGN NR.
A15 C-01
REV.
1



1 BLOKK C PLAN 1
1 : 100



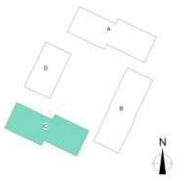
2 BLOKK C PLAN 2
1 : 100

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN

TEGN.NR.: A11 C-01 REV.:

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
TRÆVAREFABRIKKEN
Segelckes Vei 2
GNR. xxx BNR. xxx

LOKALISERINGSFIGUR:



BYGGHERRE:
Selvaag Bolig ASA
Adresse
0.2 Tekst
2 etg, 3 sek

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS: Rammesøknad
FORMAT: A1

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
Blokk C PLAN 1 & 2

PROSJ.NR.	DATO	KONTR.	SKALA
2564	11/07/17	Checker	As indicated

TEGN.NR.: A11 C-01 REV.:

FILARKIV: C:\Users\Hauk\Documents\R2017C_0409\16_Segelckes vei 2_hauk@arcasa.no.rvt

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Segelckes vei 6, 2010 Strømmen
Gnr. 78, Bnr. 19, Snr. 95, Lillestrøm kommune.

Oppdragsnummer:
24260265

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillestrøm
Saksbehandler: Karl Nguyen
Telefon / Mobil: 64 84 52 80 / 412 16 703
E-post: karl.nguyen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
