

Segelckes vei 14



Velkommen til

Segelckes vei 14



Salgsoppgaven produsert 12. mars 2026

Strømmen | Trævarefabrikken

Lekker 3-roms endeleilighet fra 2021 | P-plass | Solrike balkonger | Akonto V.v./fyring inkl. | Naturskjønne omgivelser

Prisantydning	4 990 000,-
Omkostninger	126 980,-
Totalpris	5 116 980,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 639,-
BRA-i	58 kvm
Totalt BRA	63 kvm
Soverom	2
Etasje	2

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2021
Ansvarlig megler	Don Tuan Tran
Telefon	993 81 521
E-post	d.tran@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik Bolig v/ Don T. Tran har gleden av å presentere Segelckes vei 14 | En svært lys og innbydende 2-roms med sentral beliggenhet på Strømmen. Leiligheten har en god beliggenhet i 2. etasje med en smart planløsning og rikelig med naturlig lysinnslipp. Her får kjøper gleden av to herlige balkonger, stue med gode møbleringsmuligheter, moderne kjøkken med spiseplass, delikat bad, to romslige soverom, omkledningsrom og entré med praktisk garderobeskap. P-plass m/EL i felles garasjeanlegg.

- Verdt å merke seg:
- Lekker 3-roms fra 2021
- Moderne kjøkken
- 2 romslige soverom
- Garasje m/EL-lader
- To herlige balkonger
- God planløsning
- A-konto V.v og fyring inkl.
- Kjellerbod
- Attraktiv og sentral beliggenhet
- Kort vei til Strømmen storsenter, servicetilbud og off. transport.

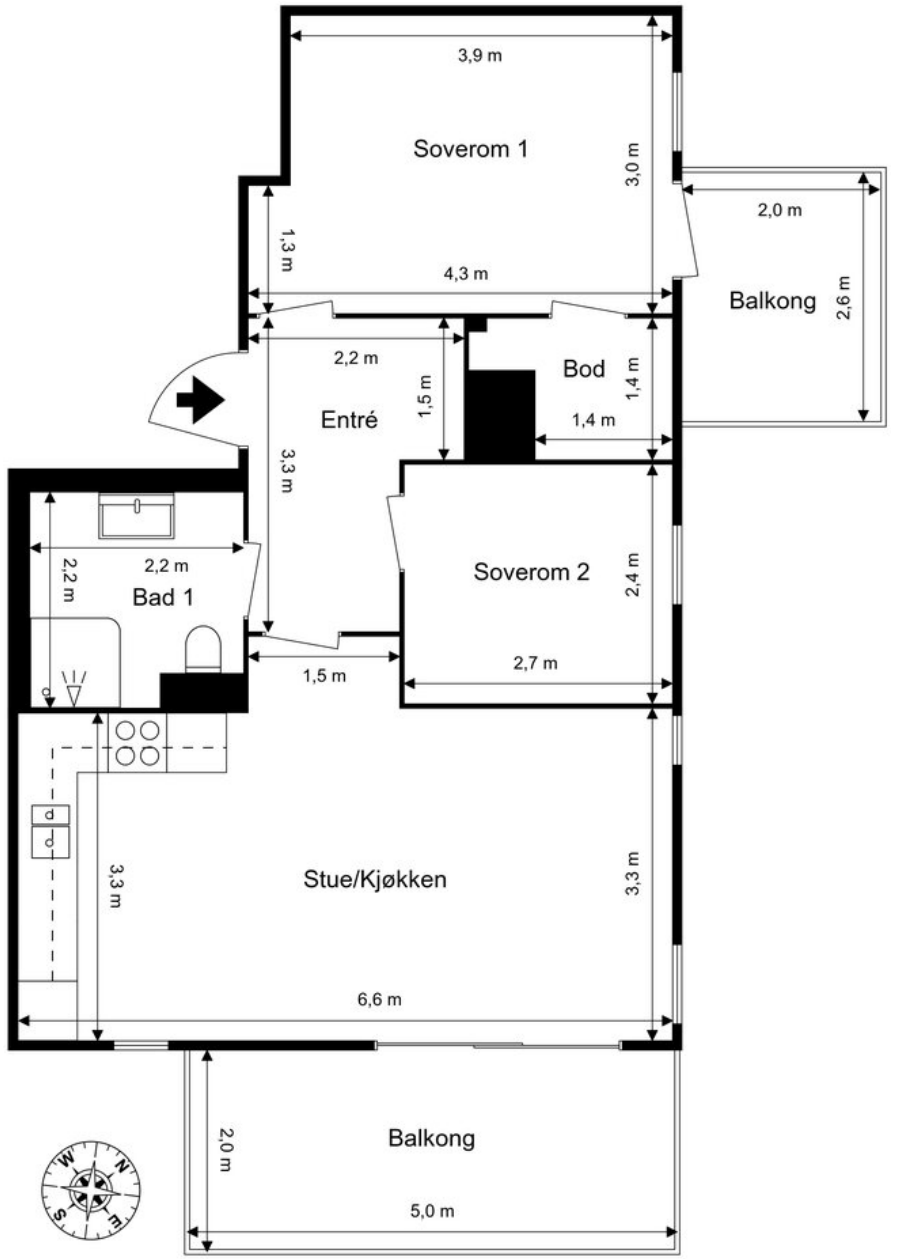
Arealer og innhold

BRA-i:	58 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	63 kvm
TBA:	15 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Entré, stue/kjøkken, 2 soverom, bad og bod
Total BRA: 58 kvm.
TBA: 15 kvm. Balkong

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


3,9 m
Soverom 1
3,0 m
1,3 m
4,3 m
2,0 m
Balkong
2,6 m
2,2 m
Bod
1,4 m
1,5 m
Entré
1,4 m
3,3 m
2,2 m
2,2 m
Bad 1
Soverom 2
2,4 m
1,5 m
2,7 m
3,3 m
Stue/Kjøkken
3,3 m
6,6 m
Balkong
2,0 m
5,0 m
N
E
S
W























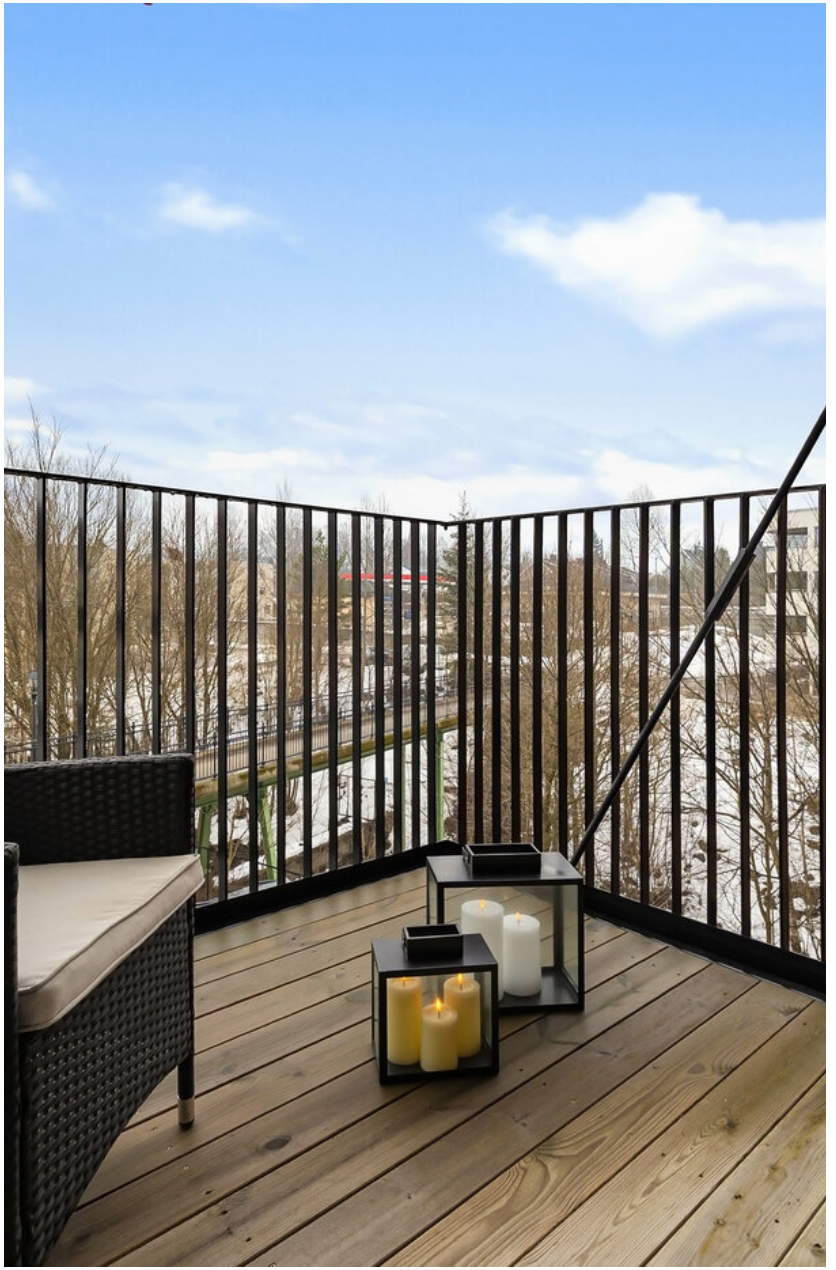

























Bella








SUZUKI
35






Sektor
Sector


STRØMMEN STORSENTER
SKORINGEN
ecco

Informasjon

Segelckes vei 14

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
18-0025/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Segelckes vei 14, 2010 STRØMMEN
Gnr 78, bnr 19, snr 18 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Selgere
Yen Nhi Thi Nguyen
Tien Le Nguyen

Kjøpesum og omkostninger
4 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
124 750,- (Dokumentavgift)
850,- (Eierskifte parkeringsplass)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
126 980,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
139 980,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 116 980,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 129 980,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2021

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 58 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 63 kvm
TBA: 15 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Entré, stue/kjøkken, 2 soverom, bad og bod
Total BRA: 58 kvm.
TBA: 15 kvm. Balkong

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

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023. Kjellerbod på ca. 5 m² (medtatt som BRA-e). Boden er merket 18. Selger har fremvist en P-plass i felles garasjeanlegg. Plassen er merket 35 og er utstyr med elbil lader.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder entré, stue/kjøkken, 2 soverom, bad og bod.
Balkong på 15 m².
Kjellerbod på ca. 5 m² (medtatt som BRA-e). Boden er merket 18.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Følgende punkter har fått tilstandsgrad 2 av takstmann:

Kjøkken - Overflater og innredning.
- Det registreres skade/svelling på front under oppvaskkummen. Ellers registreres det enkelte merker på kjøkkenets overflate.

Parkering

Det medfølger p-plass med elbillader i felles garasjeanlegg.

Plass nr. 35. Selger informerer om at det koster ca. 165 kr/mnd i felleskostnader for p-plass. Ellers parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja
- Sprekker i tak, men ble fikset i ettårsbefaringen

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
- Ja
- Det er en liten vannskade på kjøkkenfronten under oppvaskkummen i kjøkkenet. Fronten kan byttes ut etter kjøpers ønske, men det må påregnes fargeforskjeller ettersom Drømmekjøkkenet ikke lenger selger modellen.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
- Ja
- Akershus kommune skal Rassikre skråning, omlegging av ernvarmeledninger, støemur og turs ved sagbruksveien 59. Vil ikke påløpe noen kostnader for sameiet vårt.

Bygningssakkyndig
Kristoffer Messel

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

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er forblendet med teglstein. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger: Kombiskap frys og kjøl, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Gardiner i stue og soverom, garderobeskap i soverom, vaskemaskin og tørketrommel.

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
B - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligens oppvarmes via radiator fra felles fjernvarmeanlegg og gulvvarme på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2 193 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 639,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer: A-konto fjernvarme og varmtvann, TV/internett, parkeringsplass, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, personalkostnader, bygningsforsikring og andre driftskostnader.

Felleskostnadenes fordeling:

Akonto fjernvarme 851,00
TV/internett 614,03
Parkering 165
Felleskostnader 3 008,54

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 229 605,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 4 918 420,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke tv- og internett fra Telefoner er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Trævarefabrikken , orgnr. 926455141

Om sameiet

Sameiet er et kombinert sameie som består av 149 boligseksjoner og 1 næringsseksjon

Forretningsførsel utføres av OBOS.

Styrets arbeid 2024/2025:
Vaktmestertjenesten og gartnerarbeid:
Servicekontrakten med grøntanlegg og vaktmestertjeneste ble gjennomgått i 2024.
Det ble skrevet ny kontrakt med Bygårdsservice A/S rundt vaktmester tjenesten for å få mer oversikt parallelt med en bedre pris for sameiet.
Sameiet splittet opp vaktmesteravtalen og inngikk avtale med en gartner som også berørte prisene. Det ble skrevet ny avtale med Hans Omberg som sameiets gartner.

Lamper i fellesområde:
Etter å ha reklamert til produsent og utførende entreprenør Elektro-Kontakten A/S, ble samtlige lamper i fellesområdet skiftet ut uten kostnad for sameiet i 2024.

Støy og ventilasjons stopp:
Utfordringer med støy og ventilasjons stopp har dessverre også i 2024 vært en del av hverdagen i sameiet. Produsenter og entreprenører har vært på banen hele veien og vi ser ut til å nærme oss en avslutning på utfordringene.

Ved ventilasjonsstopp må styret opp på taket for å restarte anlegget og det blir noen ganger strevsomt med en halv til 1 meter snø på sitt verste, da det ikke finnes en automatisering for å restarte anlegget. Alle filter er nå skiftet ut til kullfilter og vi håper det kan gi en bedre luftkvalitet.

Heis:
Heisene har i de fleste tilfeller stanset grunnet grus i skinnegangen. Styret har ofte klart å få startet heisene uten ekstern hjelp. Når dette ikke har vært mulig så har leverandør blitt tilkalt og rask utbedring er foretatt.

Renhold fellesområdet: Sameiet har i 2024 skrevet ny kontrakt med Akershus Renhold A/S som ny renholder og matteleverandør. Styret har fulgt opp den nye kontrakten og vi er veldig fornøyd med jobben de har utført.

For mer informasjon fra Styrets årsrapport, se innkallingen til årsberetningen.

Styret informerer pr. epost 12.03.2026 at det ikke er planlagt vedlikehold eller økning av fellesutgifter.

Forretningsfører

Obos Bbl

Forkjøpsrett

Ingen forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 367,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et underskudd på kroner 1 094 786,-. I inneværende år er det budsjettert med et underskudd på kroner 1 519 020,-.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Jf. Husordensregler.

Husholdningsavfall kildesorteres etter kommunens anvisning. Jf. Husordensregler.

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Jf. Husordensregler.

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. Jf. Husordensregler.

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Jf. Sameiets vedtekter.

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong, montering av varmelampe til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger, oppsetting av parabol etc., kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Jf. Sameiets vedtekter.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten. Jf. Sameiets vedtekter.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk. 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. Jf. Sameiets vedtekter.

For mer informmasjon, se vedlagte vedtekter og husordensregler.

Dyrehold

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

Sameiets forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr. 7767782

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 9 930 kvm (Eiertomt)
Tomtestørrelse er hentet ut fra Eiendomsverdi fra tidligere salg.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Det vil bli godt skiltet med Nordvik visningsbukker til oppsatte fellesvisninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen har en attraktiv beliggenhet på Strømmen i Lillestrøm kommune, med nærhet til flotte tur- og friluftsområder, badevann, skiløyper og turstier som gir gode rekreasjonsmuligheter. Med både buss og tog innen kort rekkevidde har området gode kollektivforbindelser.

Området byr også på «landlig» rekreasjon med idylliske turstier. Her bor du med nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og kort vei til et godt utvalg av servicetilbud.

Strømmen Storsenter - et av Norges mest innholdsrike kjøpesentre med et bredt utvalg butikker, servicetilbud og spisesteder.
I tilknytning til Strømmen Storsenter har det lenge vært planlagt et fantastisk badeland som vil bli et av Østlandets mest attraktive. Like ved Storsenteret ligger også Slora idrettspark med flerbrukshall og kunstgressbane.

Strømmen ligger nær flotte tur- og friluftsområder med badevann, skiløyper og turstier, noe som gir gode rekreasjonsmuligheter. Bråteskogen med fine turmuligheter, og Nebbursvollen Friluftsbad er i nærområdet. Her er det basseng, vannsklier, grøntområder og kiosk. Du kan også følge asfalterte gang- og sykkelveier i flotte omgivelser langs Nitelva.

Nærmeste bussholdeplass er Sagdalen skole som ligget ca. 4 minutters gange fra boligen og Strømmen stasjon med ca. 7 minutters gange fra boligen. Med bil tar det ca. 7 min til Lillestrøm, 10 min til Lørenskog, 24 min til Oslo S og 31 min til Oslo Lufthavn.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 03.01.2022.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, og det er ikke avvik fra disse.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Et av de største prosjektene i området er utbyggingen av RA2 sentralrenseanlegget på Strømmen. Kapasiteten på anlegget skal dobles fram mot 2030. Arbeidet inkluderer tunneler, sprengning og nye installasjoner. Prosjektet kan gi anleggstrafikk, støy og sprengninger i perioder.

Et kommunalt prosjekt i nærheten:
Ny gang- og sykkelvei langs Gamle Strømsvei.

Kommunen har startet reguleringsarbeid for et nytt prosjekt med bolig og butikk i Strømsveien 9.
Plan: ca. 45 leiligheter + dagligvarebutikk (Rema 1000).
Bygg: 3–4 etasjer.
Reguleringsplan er under arbeid.

Strømmen har hatt flere boligprosjekter de siste årene, særlig rundt Sagelva og sentrum.

Eiendommen er regulert til blokk- og næringsbebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

I flg. DOK-analyse fra GEODATA, ligger eiendommen:
I et konsesjonsområde for fjernvarme
Sameiets i et område som grenser mot arealer som er markert med ikke akseptabel forurensning
I et område hvor løsmasser består av fyllmasse (antropogent materiale) det er ikke grunnvannspotensial i løsmassene
I et område hvor arealet er under marin grense
I et område med stor mulighet for marin leire
I et område med moderat/lav aktsomhetsgrad mht. Radon
I et område for kulturminner Strømmen - Sagelva - lavere verneverdi
I et område med støykrav til sone 1 sentrumsformål
I et område for prioritert byvekstssone
I et aktsomhetsområde mht. kvikkleireskred
I et område som er markert med potensielt flomfare

Fra selgers egenerklæring:
Akershus kommune skal Ras-sikre skråning, omlegging av ernvarmeledninger, støttemur og turstier ved sagbruksveien 59. Vil ikke påløpe noen kostnader for sameiet vårt.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/78/19/18:
25.02.1935 - Dokumentnr: 155 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:19
Gjelder denne registerenheten med flere

09.02.1943 - Dokumentnr: 452 - Skjønn
Rettighetshaver: Strømmen og Lørenskog vannverk
Bestemmelse om vannledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:19
Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.1944 - Dokumentnr: 1086 - Skjønn
Rettighetshaver: Rælingen kommunale vannverk
Tap av vannkraft
Overført fra: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:19
Gjelder denne registerenheten med flere

14.04.1948 - Dokumentnr: 1423 - Skjønn
Erstatning for tap av vannkraft
Overført fra: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:19
Gjelder denne registerenheten med flere

06.02.2020 - Dokumentnr: 2076291 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Gjelder oppføring, drift og vedlikehold
Overført fra: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:19
Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.2020 - Dokumentnr: 3074586 - Bestemmelse om gangrett/rett til sti
Rettighetshaver: Lillestrøm Kommune
Org.nr: 820 710 592
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune
Org.nr: 820 710 592
Rettighetshaver allmennheten
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.2020 - Dokumentnr: 3496486 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:14 Snr:2
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.2025 - Dokumentnr: 1135667 - Bruksrett
Rettighetshaver: Akershus Fylkeskommune
Org.nr: 930 580 783
Midlertidig bruk av areal
Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.2026 - Dokumentnr: 275178 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

16.04.2020 - Dokumentnr: 2341743 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 18
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 57/9337

01.01.2024 - Dokumentnr: 157359 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:78 Bnr:19 Snr:18

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside.

Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 36 225,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 21 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 10 900,-
Visningshonorar betaler kun en kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 114 625,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 13. mars 2026

Ansvarlig megler

Don Tuan Tran, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99381521

Meglerforetaket

Nordvik Østensjø
Olaf Helsets vei 2
0694 OSLO
Juridisk navn: Østensjø Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 307 803

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Segelckes vei 14

Segelckes vei 14

Nabolaget Sagdalen - vurdert av 28 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 ressurssen... 51 elever, 21 klasser	6 min 0.5 km
Skjetten skole (1-7 kl.) 725 elever, 42 klasser	21 min 1.8 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 370 elever, 16 klasser	13 min 1 km
Stav skole (8-10 kl.) 428 elever, 17 klasser	5 min 2.3 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	10 min 0.8 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	6 min 3.4 km

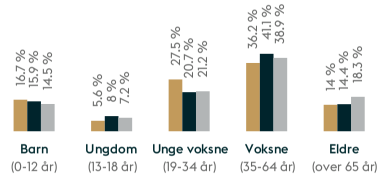
Offentlig transport

Sagdalen skole Linje 100, 110	4 min 0.3 km
Strømmen stasjon Linje L1	8 min 0.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 18.9 km
Oslo Gardermoen	29 min

Barnehager

Noahs Ark barnehage (1-5 år) 27 barn	5 min 0.3 km
Strømmen kommunale barnehage (... 84 barn	9 min 0.7 km
Bråtejordet barnehage (1-6 år) 129 barn	11 min 0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sagdalen	1 783	851
Skedsmokorset	39 003	16 933
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 77/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 75/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog

Sport

Sagdalen barneskole	4 min
Stalsberg skole	7 min
Fresh Fitness Strømmen	11 min
Just Padel Fjellhamar	5 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100



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

Segelckes vei 14
2010 STRØMMEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2021

BRA: 63 m²
BRA-i: 58 m²

Rapportdato: 9.3.2026 (Gyldig til 9.3.2027)



Samlet vurdering

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

Supertakst

GNR: 78 BNR: 19 SNR: 18

Kristoffer Messel
bygningssakkyndig
Komplett taksering AS

kristoffer.m@fidens.no
90949280

Segelckes vei 14
2010 Strømmen

1. Tilstandsgradene

TG-0

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

TG-1

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

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/40191

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken	Det registreres skade/svelling på front under oppvaskkummen.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmesentral	Leiligheten er tilknyttet felles fjernvarmeanlegg som er plassert i fellesarealet. Selger har ikke tilgang til rommet og det er derfor ikke kontrollert eller vurdert.
Varmtvannsbereder	Det er felles varmtvann i bygget. Selger har ikke tilgang til rommet hvor bereder er plassert. Anlegget er derfor ikke kontrollert eller vurdert.
Våtrom: Bad	Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
9.3.2026

Rapportdato
9.3.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Yen Nhi Thi Nguyen** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Tien Le Nguyen** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Kristoffer Messel**
Firma: **Komplett taksering AS**
Tittel: **bygningssakkyndig**
Profesjonsansvarsforsikring: **If forsikring**

Telefon: **90949280**
Epost: **kristoffer.m@fidens.no**
Adresse: **Olav helsets vei 5, 0694 Oslo**



Egne premisser:
Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Segelckes vei 14, 2010 Strømmen**

Kommunenr: **3205** Gårdsnr: **78** Bruksnr: **19** Festenr:
Seksjonsnr: **18** Andelsnr: Leilighetsnr: **H0201**

Byggeår: **2021**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er forblendet med teglstein. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**58**	**58** Romfordeling: Entré, stue/kjøkken, 2 soverom, bad og bod.	**0** Romfordeling: 0	**0**	**15**
Kjeller	**5**	**0**	**5** Romfordeling: Bod	**0**	**0**
Totalt m²	**63**	**58**	**5**	**0**	**15**

Kommentar til arealberegning

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.
Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Kjellerbod på ca. 5 m² (medtatt som BRA-e). Boden er merket 18.
Selger har fremvist en P-plass i felles garasjeanlegg. Plassen er merket 35 og er utstyr med elbil lader.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong

Det er etablert en balkong med utgang fra stuen på ca 10 m² og en balkong med utgang fra soverommet på ca 5 m².

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting TG-1

Ingen synlig avvik med behov for tiltak registrert, balkongene fremstår med normal stand.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer og balkongdører med treramme og 3-lags glass.
Entrédør med brann- og lydklassifisering EI-30 og dB-40.
Innvendig dører med malt overflate.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører TG-1

Vinduer og dører fremstår med normal stand. Ingen synlig avvik med behov for tiltak registrert.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Ingen store skjevheter med behov for tiltak er registrert.
Ved enkel nivellering av stue/kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 6 mm over hele rommet og ca. 4 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom 1 registreres det et høydeavvik på ca. 1 mm over hele rommet og ca. 2 mm over 2 meter.
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning TG-2

Det registreres skade/svelling på front under oppvaskkummen.
Ellers registreres det enkelte merker på kjøkkenets overflate.

Kjøkken beskrivelse:
Drømmekjøkken med glatte fronter, laminert benkeplate med dobbel oppvaskkum med svingbart blandebatteri. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Strakstiltak anses ikke som nødvendig, utbedring av registrert avvik gjøres ved behov.

Selger har informert om:
Kjøkkenfronten kan skiftes etter kjøpers ønske.
Det må påregnes fargeforskjeller, da modellen ikke lenger er i salg hos Drømmekjøkken.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanal.

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder er målt til:
Entré: 2,31 m.
Soverom 1: 2,67 m.
Soverom 2: 2,67 m.
Bad: 2,20 m.
Stue/kjøkken: 2,67 m.

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

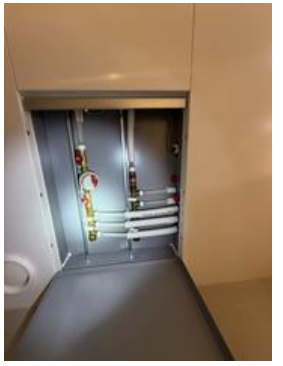
Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør — TG-1

Ingen synlig avvik med behov for tiltak registrert.

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

6.7 Vannledninger





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

Oppsummering av vannledninger — TG-1

Ingen synlig avvik registrert registrert.

Fordelerskap er plassert på bad. Stoppekran er plassert i luken ved toalettet og fungerer.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er montert i boden.	
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Det er fremlagt samsvarserklæring merket	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
Det er ikke informert om arbeid på det elektriske anlegget etter byggeår. Det er fremlagt samsvarserklæring merket: "Nyanlegg - datert 14.12.2020. Ingen avvik registrert på anlegget.	

6.9 Vannbåren varme

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

Oppsummering av vannbåren varme	**TG-1**
Ingen synlig avvik med behov for tiltak registrert.	

6.10 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Totalvurdering av varmesentral	**TG-IU**
Leiligheten er tilknyttet felles fjernvarmeanlegg som er plassert i fellesarealet. Selger har ikke tilgang til rommet og det er derfor ikke kontrollert eller vurdert.	

6.11 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-IU**
Det er felles varmtvann i bygget. Selger har ikke tilgang til rommet hvor bereder er plassert. Anlegget er derfor ikke kontrollert eller vurdert.	

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Ikke informert om service.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Ingen synlig avvik med behov for tiltak.	
ventilationsaggregatet/ filert er ikke kontrollert. Anlegget er felles og ikke mulig å kontrollere	

6.13 Våtrom: Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og flis på vegger. Plater med downlights i himling. Gulvvarme.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-1**
Ingen synlig avvik med behov for tiltak registrert.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**
Ingen synlig avvik med behov fot tiltak registrert.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Badet er utstyrt med dusjhjørne med innfellbare dusjdører med blandebatteri, veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin, servantskap med hvit servant og blandebatteri. Rommet felles mekanisk avtrekk og stoppekran.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Ingen synlig avvik med behov for tiltak registrert.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-IU**
Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.	

6.14 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
12. mars 2026

Oppdragsnummer
18-0025/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Segelckes vei 14, 2010 STRØMMEN

Meglerfirma
Nordvik Østensjø

Selgere
Yen Nhi Thi Nguyen, Tien Le Nguyen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7767782
Forsikret i: Tryg forsikring

Utført arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

Beskriv: Sprekker i tak, men ble fikset i ettårsbefaringen

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Det er en liten vannskade på kjøkkenfronten under oppvaskkummen i kjøkkenet. Fronten kan byttes ut etter kjøpers ønske, men det må påregnes fargeforskjeller ettersom Drømmekjøkkenet ikke lenger selger modellen.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

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

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

Beskriv: Akershus kommune skal Rassikre skråning, omlegging av ernvarmeledninger, støemur og turs ved sagbruksveien 59. Vil ikke påløpe noen kostnader for sameiet vårt.

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

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

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

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

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

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

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

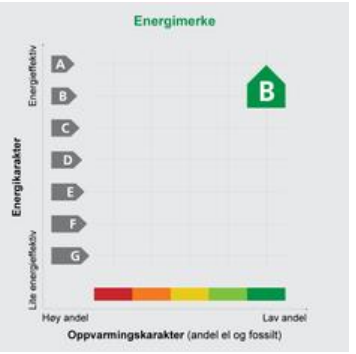
Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 18-0025/26

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Segelckes vei 14
Postnr	2010
Sted	STRØMMEN
Leilighetsnr.	
Gnr.	78
Bnr.	19
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300737830
Bolignr.	H0201
Merkenr.	A2021-1259182
Dato	04.05.2021



Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ Rambøll v/scga

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 energieffektivt, 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.

Østensjø Eiendomsmegling AS
Nordvik Østensjø v/Martine Fagerli Husum
Sofienberggata 23C, 0588 OSLO
E-post: m.husum@nordvikbolig.no

Deres ref.: 18-0025/26 . Vår ref.: 2659-1-018 Dato: 02.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Trævarefabrikken
Organisasjonsnr:	926455141
Seksjonseier:	Nguyen, Yen Nhi Thi
Medeier:	Nguyen, Tien Le
Leilighetsnummer:	018
Adresse:	Segelckes Vei 14, 2010 STRØMMEN
Seksjonsnummer:	18
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: 4 473,57,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto fjernvarme	851,00	
TV/internett	614,03	
Felleskostnader	3 008,54	

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:	51,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	367,-
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/Knut Roger Olafsen, 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.
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

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.

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

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 heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
2. april 2025 kl. 18:00, Strømmen Menighetshus, Bernt Ankers Vei 7. 2010 Strømmen.

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 møte. 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
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

Velges på møtet.

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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Fører av protokoll og protokollvitner velges i møtet.

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%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital,

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Kommentar til regnskapet.pdf
2. 2659 SAMEIET TRÆVAREFABRIKKEN Årsregnskap 2024.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. kr 220 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valg til styre.

Valgkomiteen har fremlagt følgende forslag til et nytt styre.

Styreleder Knut Roger Olafsen gjenvelges for 2 nye år, på valg i 2027.

Sisilie Skråm har igjen 1 år av sitt verv og er på valg i 2026.

Bettina Ahlstrøm har igjen 1 år av sitt verv og er på valg i 2026.

Petter Simonsen velges som nytt styremedlem for 1 år, Ny

Bjørg Elisabeth Nordseth velges som nytt styremedlem for 2 år, på valg i 2027.

Tove Larsen velges som nytt styremedlem for 1 år.

Ny vararepresentant Terje Glans for 1 år.

Sandeep Klair avslutter sitt verv som styremedlem.

Styrets sammensetning for 2025 blir følgende.

Styreleder for 2 år, Knut Roger Olafsen på valg 2027.

Styremedlem Sisilie Skråm, har igjen 1 år av sitt verv.

Styremedlem Betina Ahlstrøm, har igjen 1 år av sitt verv.

Styremedlem for 1 år, Petter Simonsen. Ny

Styremedlem for 1 år, Tove Larsen.

Styremedlem for 2 år, Bjørg Elisabeth Nordseth. På valg 2027

Varamedlem for 1 år Terje Glans.

Roller og kandidater

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

- Knut Roger Olafsen

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

- Bjørg Elisabeth Nordseth

Valg av 2 styremedlem (1år) Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem (1år):

- Petter Simonsen
- Tove Larsen

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

- Terje Glans

Styrets årsrapport

1. Nedkjøring til garasjen.

Vi ser at varmekablene i bakken fungere bedre når vi får skrapt bort snø og is i veien.

Vi har ikke opplevet noen vanskeligheter i perioden.

2. Vaktmestertjenesten og gartnerarbeid.

Servicekontrakten med grøntanlegg og vaktmestertjeneste ble gjennomgått i 2024.

Det ble skrevet ny kontrakt med Bygårdsservice A/S rundt vaktmester tjenesten for å få mer oversikt parallelt med en bedre pris for sameiet.

Vi splittet opp vaktmesteravtalen og inngikk avtale med en gartner som også berørte prisene. Det ble skrevet ny avtale med Hans Omberg som vår gartner.

Disse avtalene vil følges opp kontinuerlig fremover både når det gjelder økonomi og utførelse av oppdraget.

3. Elektro.

Etter å ha reklamert til produsent og utførende entreprenør Elektro-Kontakten A/S, ble samtlige lamper i fellesområdet skiftet ut uten kostnad for sameiet i 2024.

4. VVS og Ventilasjon.

Utfordringer med støy og ventilasjons stopp har dessverre også i 2024 vært en del av hverdagen i sameiet. Produsenter og entreprenører har vært på banen hele veien og vi ser ut til å nærme oss en avslutning på utfordringene. Ved ventilasjonsstopp må styret opp på taket for å restarte anlegget og det blir noen ganger strevsomt med en halv til 1 meter snø på sitt verste, da det ikke finnes en automatisering for å restarte anlegget.

Alle filter er nå skiftet ut til kullfilter og vi håper det kan gi en bedre luftkvalitet.

Når det gjelder støyen i VVS anlegget er det gjennom hele året med forskjellige aktører jobbet, på leting etter årsak. Vi håper vi ser lys i tunellen nå med at støyen skal være lokalisert til 3 oppganger. Jobben fortsetter inn i 2025 med håp om en etterlengtet avslutning for de som hele tiden har vært plaget av fenomenet.

5. Søppelanlegget.

Søppelhåndtering har stort sett fungert bra i 2024, men vi sliter fortsatt med at noen ikke forstår at søppel og papir skal ned i rørene og ikke settes utenfor.

Det kan se ut som det etter hvert kommer en oppsamlingscontainer til glass og metall i alle boenheter i Lillestrøm Kommune i 2025.

6. Heiser.

Heisene har i de fleste tilfeller stanset grunnet grus i skinnegangen. Styret har ofte klart å få startet heisene uten ekstern hjelp. Når dette ikke har vært mulig så har leverandør blitt tilkalt og rask utbedring er foretatt.

7. Renhold.

Sameiet har i 2024 skrevet ny kontrakt med Akershus Renhold A/S som ny renholder og matteleverandør. Styret har fulgt opp den nye kontrakten og vi er veldig fornøyd med jobben de har utført.

8. Brannvarsling.

Brannvarslingssystemet er fulgt opp av Elektro-Kontakten AS og fungerer optimalt.

Det er meldt 4 unødig utrykninger til brannvesenet i 2024 og fakturaen er videresendt til de som har forårsaket denne.

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 44 registrerte Zaptec ladere i sameiet.

10. Gjesteparkering.

Det er også i 2024 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.

Med 149 leiligheter så er det stadig beboere som mister sine saltobrikker og dørnøkler. Forventningene til å få ny nøkkel eller saltobrikke med en gang, oppleves som høy. Styret minner om at alle saltobrikkene og nøkler er unike for den enkelte leilighet. Det betyr at saltobrikker og nøkler må bestilles – med leveringstid er ca 14 arbeidsdager.

Oppfordring – ta vare på og hold orden på din brikke og nøkler.

12. Ista.

Det er ikke rapportert avvik på noen målere.

Styret er ikke kjent med at det i denne perioden har vært problemer med målerne.

Fakturaen for forbruk fjernvarme, andre halvår 2024, vil sendes ut i mai 2025.

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, Hørmann 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

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.

Driftsinntektene i 2024: kr. 5 086 045

Driftskostnadene i 2024: kr. 6 199 464

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 228 310.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold.
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr. 1 100 00 til normalt vedlikehold.
Styret er ikke kjent med at det er større vedlikeholdsoppgaver som må løses i 2025.

Energikostnader.
Energikostnadene er fortsatt høye. Samtidig ser vi at energiutgiftene for fellesarealene i Sameiet er redusert. Styret tolker dette til at investeringen i 2022 med å låse termostatene på alle radiatorer i fellesarealet, har hatt ønsket gevinst.

Forsikring.
Forsikringspremien er justert opp med 20% % fra 1.1.2025.
Det er ikke sendt inn noen forsikringskrav i 2024.

Lån.
Sameiet Trævarefabrikken har ikke lån.

Felleskostnader.
Budsjettet i 2025 er lagt opp med en økning på 10 % økning av felleskostnadene inklusive garasje fra 01.01.2025.

TV/internett økt til faktisk kostnad fra 01.01.2025.
For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet

SAMEIET TRÆVAREFABRIKKEN
ORG.NR. 926 455 141, KUNDENR. 2659

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 989 630	4 608 828	4 996 000	5 448 000
Andre inntekter	3	96 416	125 147	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 086 045**	**4 733 975**	**4 996 000**	**5 448 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 905	-28 905	-28 905	-31 020
Styrehonorar	5	-205 000	-205 000	-205 000	-220 000
Avskrivninger	13	0	-15 760	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 986	-17 754	-17 000	-18 000
Forretningsførerhonorar		-209 383	-199 121	-211 000	-222 000
Konsulenthonorar	7	-6 728	-7 225	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-1 038 224	-1 095 579	-750 000	-1 100 000
Forsikringer		-309 413	-296 656	-326 000	-391 000
Kommunale avgifter	9	-2 467 758	-1 291 465	-1 371 000	-2 750 000
Energi/fyring	10	-365 200	-360 892	-400 000	-450 000
TV-anlegg/bredbånd		-943 370	-875 424	-898 200	-1 100 000
Andre driftskostnader	11	-612 498	-538 486	-475 500	-675 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 199 464**	**-4 932 267**	**-4 692 605**	**-6 967 020**
DRIFTSRESULTAT		**-1 113 419**	**-198 292**	**303 395**	**-1 519 020**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	18 632	15 025	0	0
Finanskostnader		0	-39	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**18 632**	**14 985**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-1 094 786**	**-183 306**	**303 395**	**-1 519 020**

Overføringer:

Fra opptjent egenkapital	-1 094 786	-183 306

SAMEIET TRÆVAREFABRIKKEN
ORG.NR. 926 455 141, KUNDENR. 2659

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Trævarefabrikken

Møtedato: 02.04.2025
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Strømmen Menighetshus, Bernt Ankers Vei 7. 2010 Strømmen

Til stede: 33 seksjonseiere, 2 representert ved fullmakt, totalt 35 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Asbjørn Løken.

Møtet ble åpnet av Knut Roger Olafsen.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Asbjørn Løken foreslått.
   Vedtak:

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Valgt

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Asbjørn Løken foreslått. Som protokollvitne ble

   Henrik Svedlund.
   Vedtak: Valgt

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent

---

5. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024**

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.
Vedtak: Vedtatt

---

6. **Fastsettelse av honorarer**

   Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 220 000.

   Vedtak: Godkjent

---

7. **Valg av tillitsvalgte**

A Som styreleder for 2 år, ble Knut Roger Olafsen foreslått.

B Som styremedlem for 2 år, ble Bjørg Elisabeth Nordseth foreslått.

Som styremedlem for 1 år, ble Petter Simonsen og ble Tove Larsen foreslått.
Vedtak: Alle valgt v/ akklamasjon

C Som varamedlem for 1 år, ble Terje Glans foreslått.

Valgt v/ akklamasjon

Ny styresammensetning:

Styreleder	Knut Roger Olafsen	02.04.2025 30.06.2027
Styremedlem	Sisilie Havnås Skråmm	17.04.2024 30.06.2026
Styremedlem	Betina Ahlstrøm Parow	17.04.2024 30.06.2026
Styremedlem	Tove Larsen	02.04.2025 30.06.2026
Styremedlem	Bjørg Elisabeth Nordseth	02.04.2025 30.06.2027
Styremedlem	Petter Simonsen	02.04.2025 30.06.2026
Varamedlem	Terje Glans	02.04.2025 30.06.2026

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.

Kontaktinformasjon: https://www.lillestrom.kommune.no/
Postadresse: Postboks 313, 2001 Lillestrøm
E-post: postmottak@lillestrom.kommune.no
Sentralbord: 66 93 80 00
Org.nr.: 820 710 592
Besøksadresse: Jonas Lies gate 18, 2001 Lillestrøm

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-20/00276-36
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
13.05.2021

Segelckes vei 14 og 16 (tidl. 2), midlertidig brukstillatelse for del 1 (16) og del 2 (14) Bygg A

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	78 / 19 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	ARCASA ARKITEKTER AS
Tiltakshaver:	SELVAAG BOLIG TRÆVAREFABRIKKEN AS
Tiltaket gjelder:	Boligkvartal
Antall nye boenheter:	Del 1 – 22 stk, del 2 – 30 stk

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10 tredje ledd gir Lillestrøm kommune midlertidig brukstillatelse for BYGG A, del 1 og del 2

Vilkår for vedtaket:

- Midlertidig brukstillatelse for del 1 (nr. 16) gis med umiddelbar virkning.
- Midlertidig brukstillatelse for del 2 (nr 14) gis med virkning fra 27.05.21 under forutsetning av at bekreftelse foreligger på at gjenstående arbeider er utført.
- Ferdigattest for hele kvartalet forutsettes innsendt før 01.11.21
- Forskriftsmessig sikkerhet i bruk skal være etablert.
- Ved innflytting i del av prosjekt skal all ferdsel for brukere og beboere, herunder spesielt barn være skjermet mot pågående byggearbeider og byggeplass.
- Nødvendige parkeringsplasser, boder, bod/ stativ for avfall med mer skal være etablert for de boenheter som flytter inn.
- Adkomst skal være forskriftsmessig sikret for beboere og besøkende (inkl. nødetater)

Vilkår for ferdigattest

- Oppdatert gjennomføringsplan må innsendes
- Alle omsøkte og godkjente arbeider må være utført iht tillatelse

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

Klagerett

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

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

Grunnlag for behandlingen

Lillestrøm kommune viser til søknad om midlertidig brukstillatelse for hus A mottatt 22.04.21, og tilleggsdokumentasjon sist mottatt 12.05.21.





Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har opplyst at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhetsnivå for å kunne tas i bruk (gjelder Hus A del 1;bekreftelse på utført gjenstående arbeid på Hus A del 2 skal være mottatt innen 26.05.21).

Arbeidene som gjenstår er utomhusarbeider, ventilasjonsarbeider i garasje og noen leveranser på balkonger på Hus A, del 2. (Det er deler til balkongrekkverket på del 2 som er årsak til at denne delen får brukstillatelse med virkning først fra 27.05.21)

Gjenstående arbeid før ferdigattest skal være utført innen 01.11.21 og bekreftelse om at dette er utført må deretter sendes kommunen sammen med søknad om ferdigattest.

Ansvarlig søker har ansvar for å søke om ferdigattest, jf. byggesaksforskriften

(SAK) §§ 8-1og 12-2 j /12-1b, jf. pbl. § 21-10.

Dersom gjenstående arbeid og innsendelse av søknad om ferdigattest ikke blir utført innen fristen, skal kommunen i medhold av pbl. § 21-10 tredje ledd gi pålegg om ferdigstillelse som kan gjennomføres ved sanksjoner etter kapittel 32.

Driftstillatelse for heis er vedlagt søknaden.

Byggverket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. pbl. § 20-1.

Ansvar

Gjennomføringsplan versjon nr. 15, datert 22.04.21 legges til grunn.

Gebyr

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

Med hilsen

Therese Bals Borge
Fagleder/Koordinator

Per Christian Tellefsen
Overarkitekt
perchristian.tellefsen@lillestrom.kommune.no

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
SELVAAG BOLIG TRÆVAREFABRIKKEN AS

Vedlegg: E-02



1 BLOKK A PLAN 1
1 : 100



2 BLOKK A PLAN 2
1 : 100

A11 A-01

TRÆVAREFABRIKKEN



Selvaag Bolig ASA

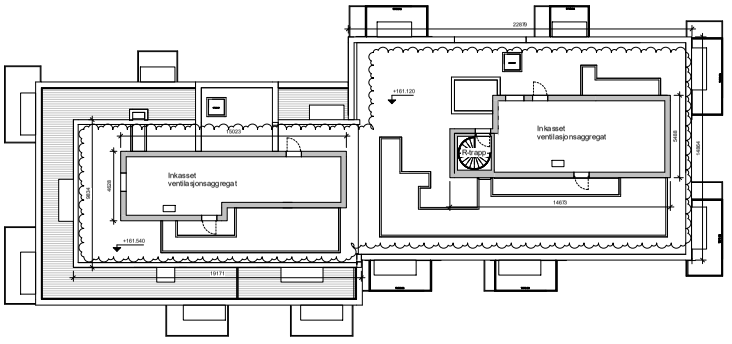
ARCASA arkitekter as

Rammesøknad | A1

Blokk A PLAN 1 & 2

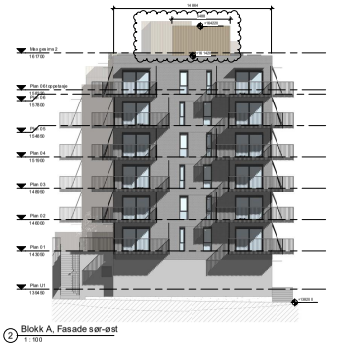
2564 | 11/07/17 | Author | Checker | As indicated

A11 A-01


Inkasset
ventilasjonsaggregat
Inkasset
ventilasjonsaggregat
+161.120
+161.540
22870
19171
14605
14604
6000
6000
6000



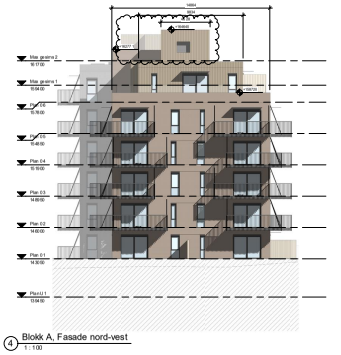
1 Blokk A, Fasade sør-vest
1 : 100



2 Blokk A, Fasade sør-øst
1 : 100



3 Blokk A, Fasade nord-øst
1 : 100

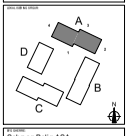


4 Blokk A, Fasade nord-vest
1 : 100

Rev	Dato	Beskrivelse	Tegn
1	2021.10.27	Endret fasade mot Vei 2, Blokk A, Vedlegg E-17	TB
2	2021.11.19	Endret fasade mot Vei 2, Blokk A, Vedlegg E-17	TB

Tegn.nr.
A15 A-01
Rev.
2

Prosjekt
TRÆVAREFABRIKKEN
Sagveien 1, Vei 2, 3010 Drammen
GNR. 16 BNR. 12



Byggherre
Selvaag Bolig ASA
Pb 61, 0213 Oslo

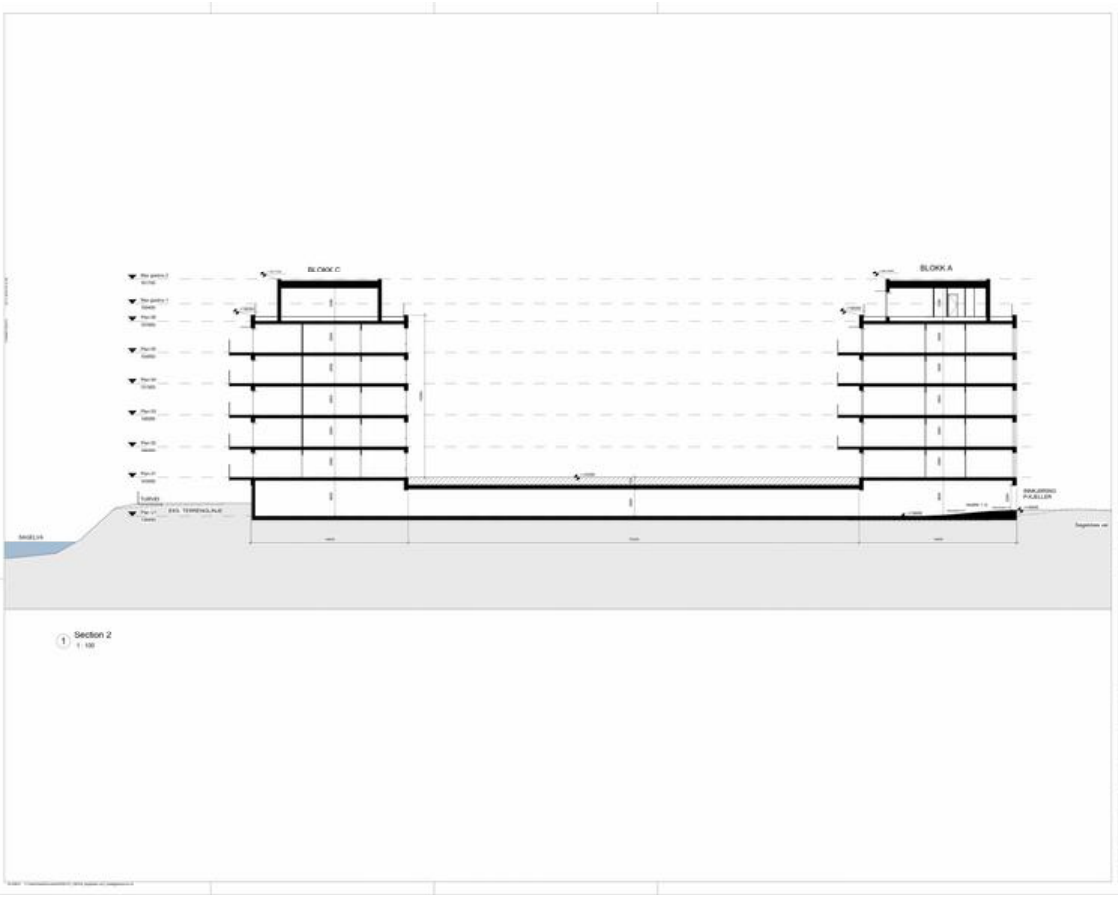
ARCASA arkitekter as
Arcasa Arkitekter AS, Tøyen Allé 23C, N-0488 Oslo
+47 22 17 70 10 arcasa@arcasa.no www.arcasa.no

Tegningsnavn
RAMMESØKNAD
Format
A0

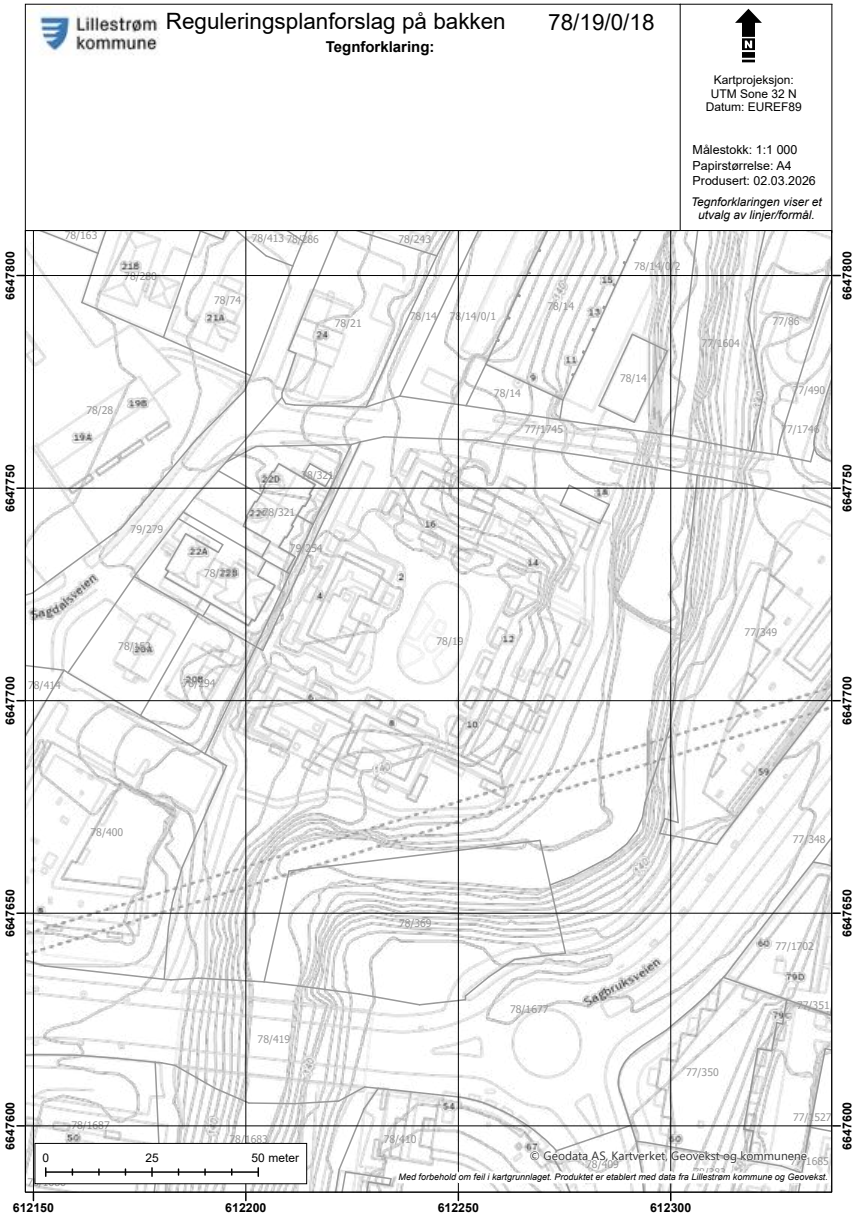
Tegningsinnhold
Blokk A FASADER

BYA (m²)	BRA (m²)	Tegn. dato	Målestokk
236.4	BF 3 1220.7	26.10.2021	1:100

Tegn.nr.
A15 A-01
Rev.
2



1 Section 2
1 : 100


Lillestrøm kommune
Reguleringsplanforslag på bakken
78/19/0/18
Tegnforklaring:
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 02.03.2026
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
6647800
6647750
6647700
6647650
6647600
612150
612200
612250
612300
Sagdalsveien
Sagbruksveien
0
25
50 meter
© 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 over bakken 78/19/0/18

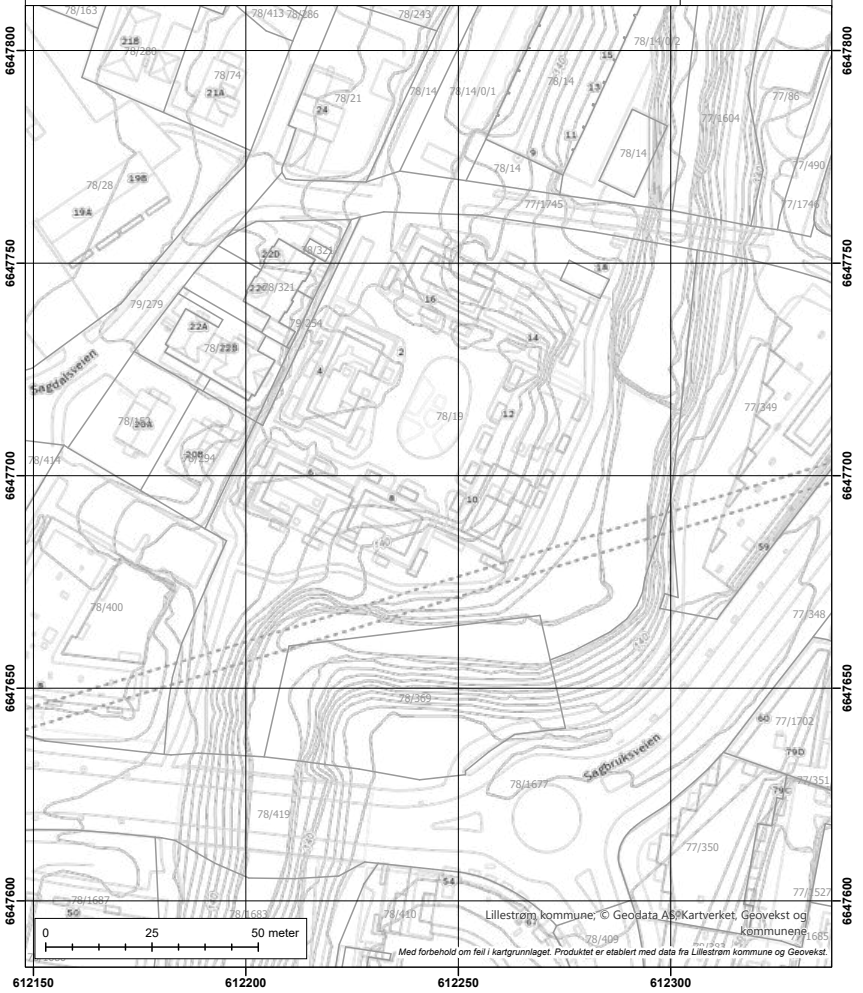
Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

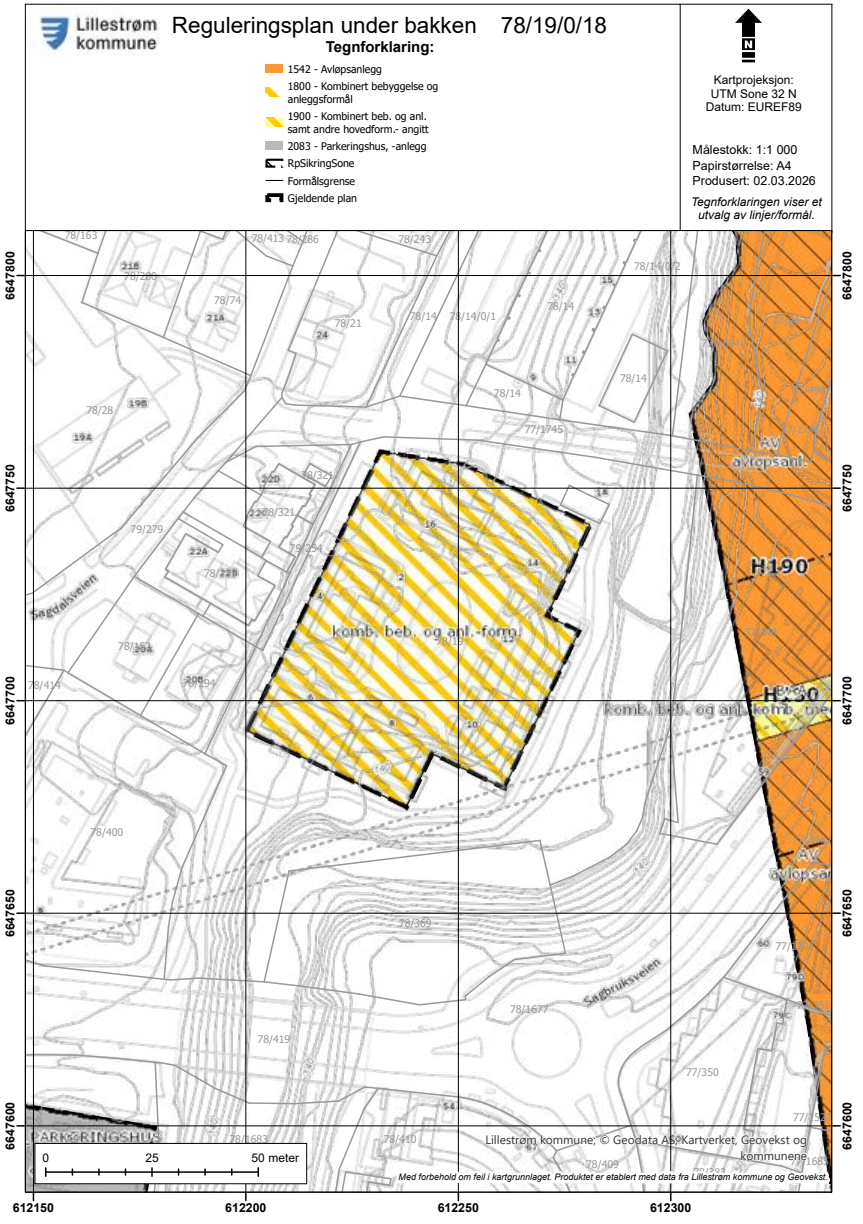
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 02.03.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



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

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


Lillestrøm kommune
Reguleringsplan under bakken 78/19/0/18
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: 02.03.2026
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
komb. beb. og anl.-form.
H190
Sagbruksveien
Sagdalsveien
PARKERINGSHUS
0
25
50 meter
Lillestrøm kommune, © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.
6647800
6647750
6647700
6647650
6647600
612150
612200
612250
612300

Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag under bakken 78/19/0/18

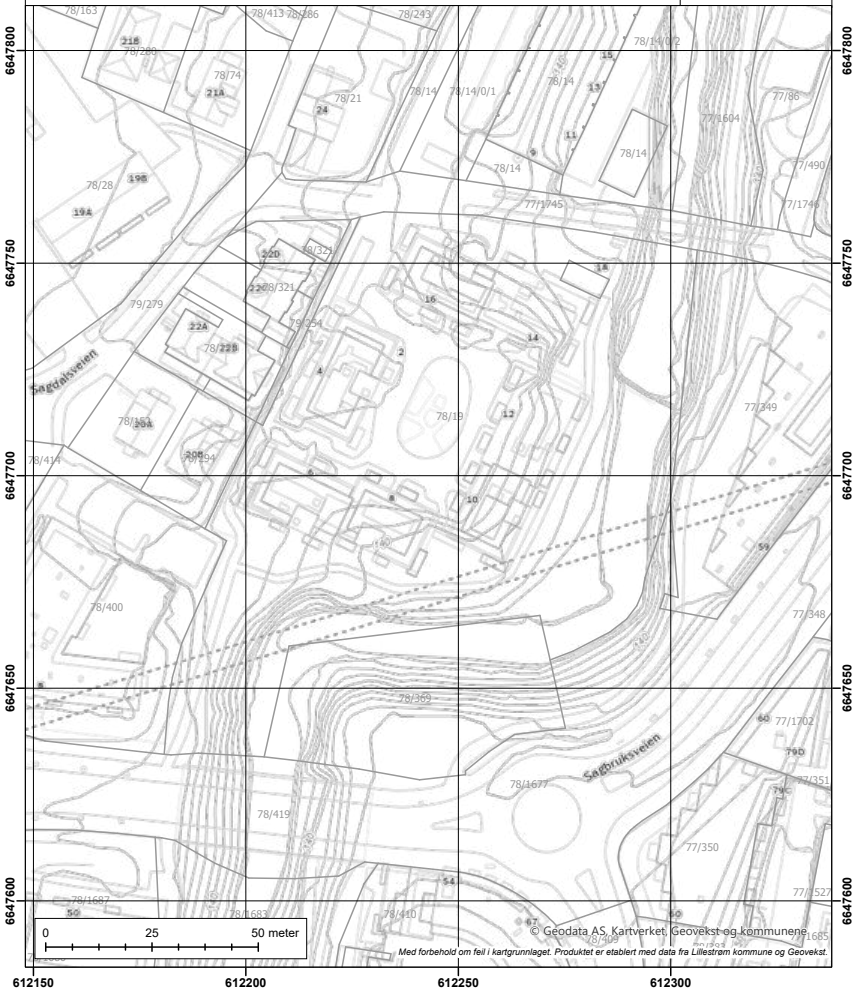
Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

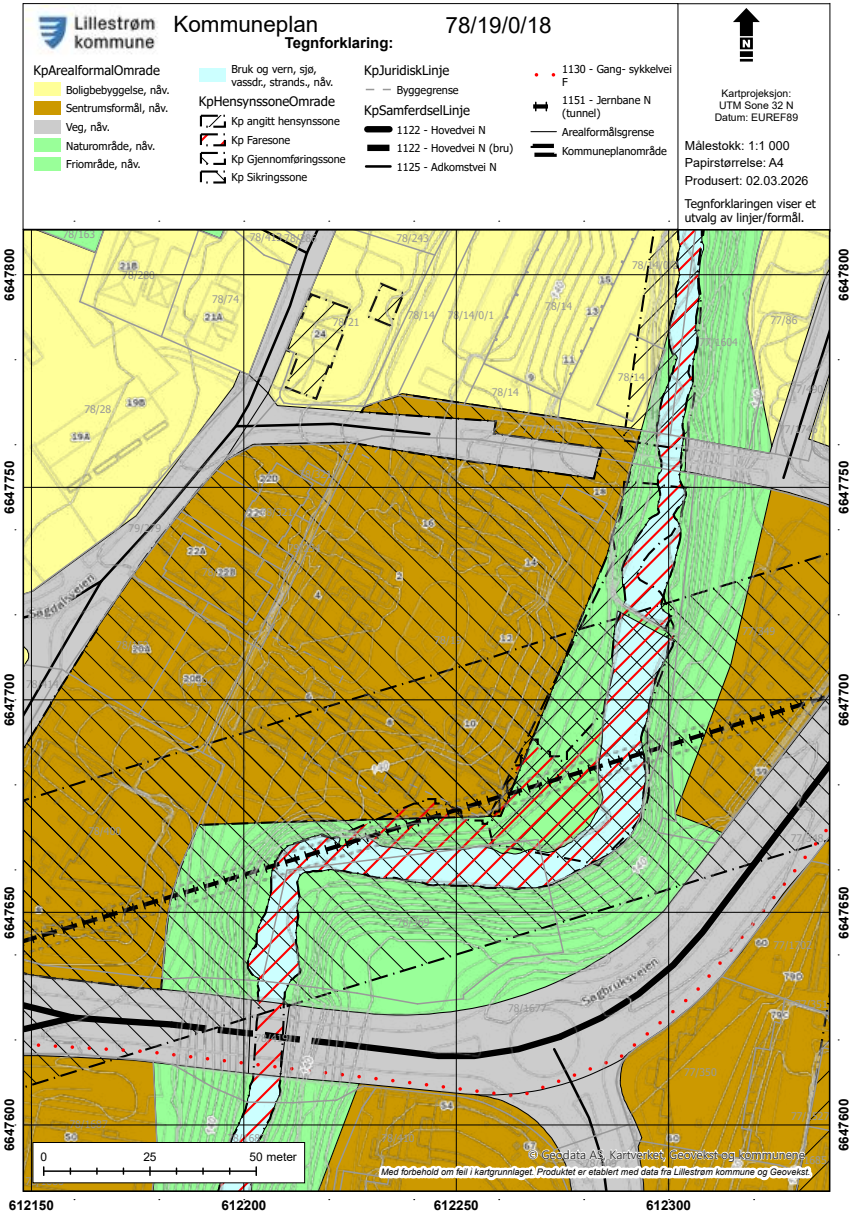
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 02.03.2026

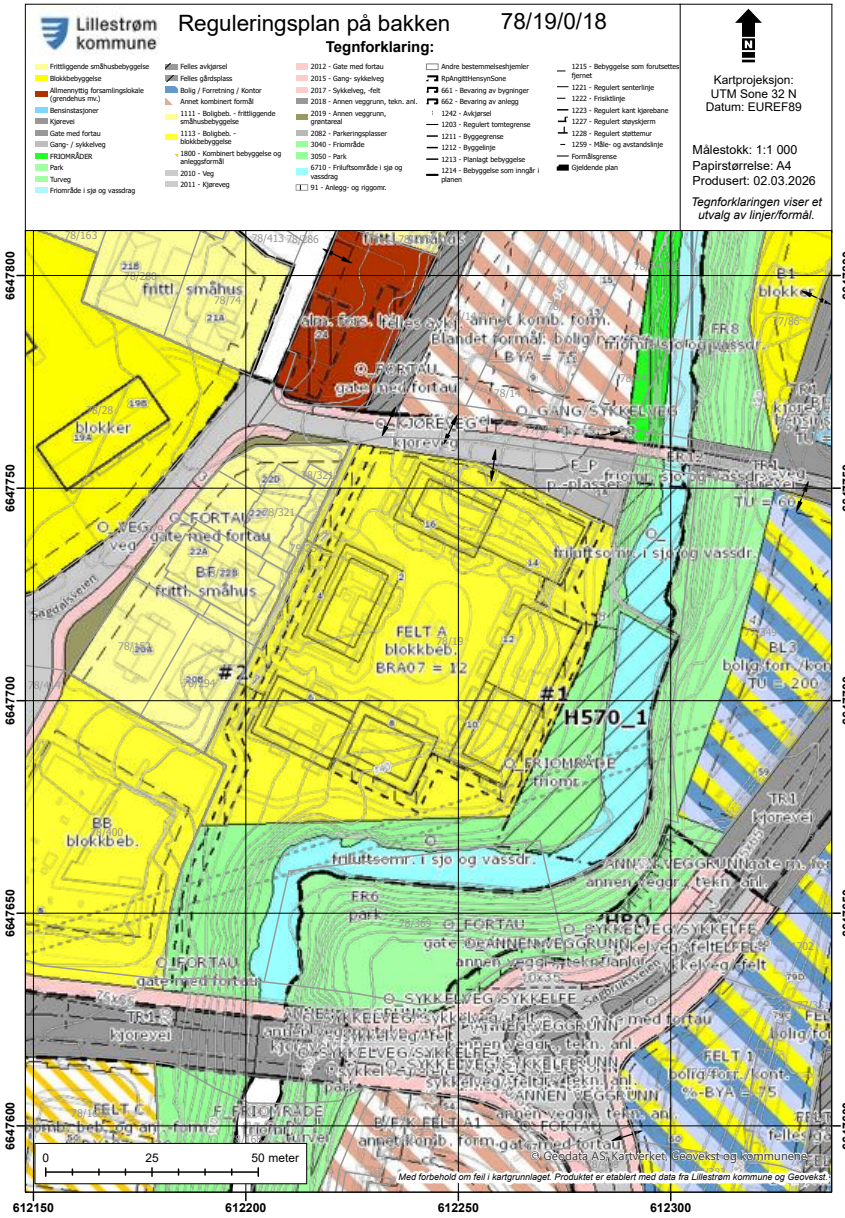
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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


Lillestrøm kommune
Kommuneplan
78/19/0/18
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: 02.03.2026
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
6647800
6647750
6647700
6647650
6647600
612150
612200
612250
612300
0
25
50 meter
© 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
78/19/0/18
Tegnforklaring:
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 02.03.2026
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
6647800
6647750
6647700
6647650
6647600
612150
612200
612250
612300
0
25
50 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag over bakken 78/19/0/18

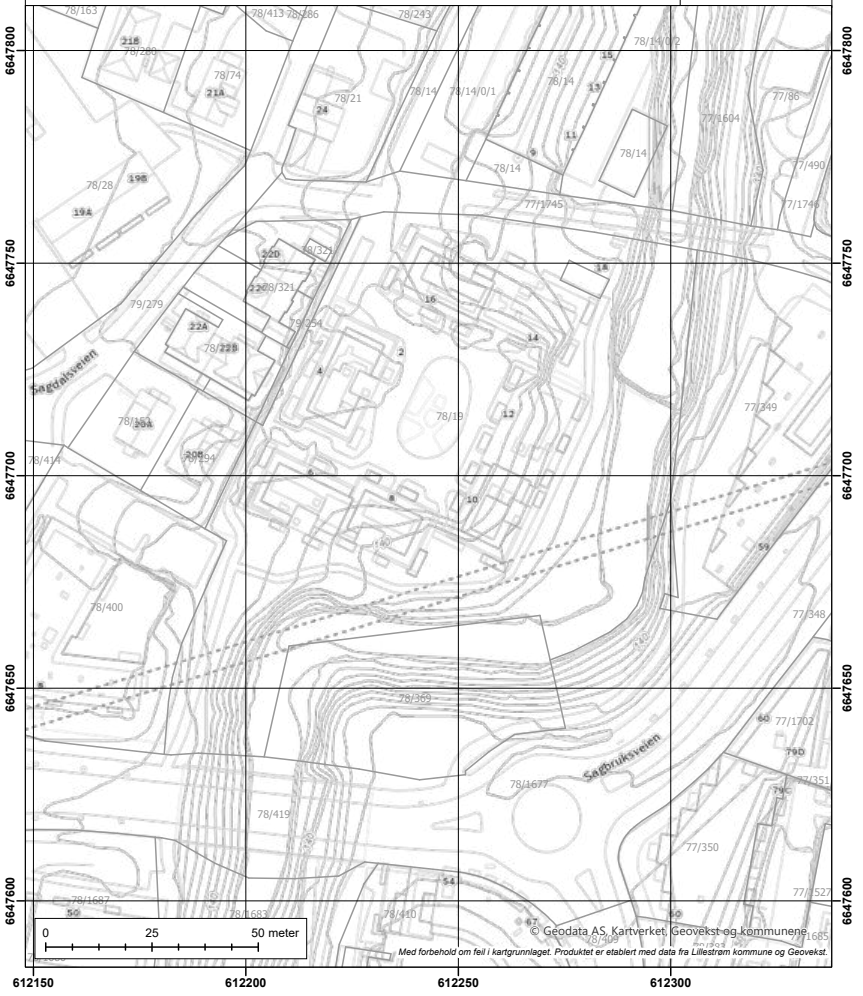
Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 02.03.2026

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.

543

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.

Dato: 22.05.2017, revidert 02.07.18

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

Lillestrøm kommune **Kommunedelplan** 78/19/0/18

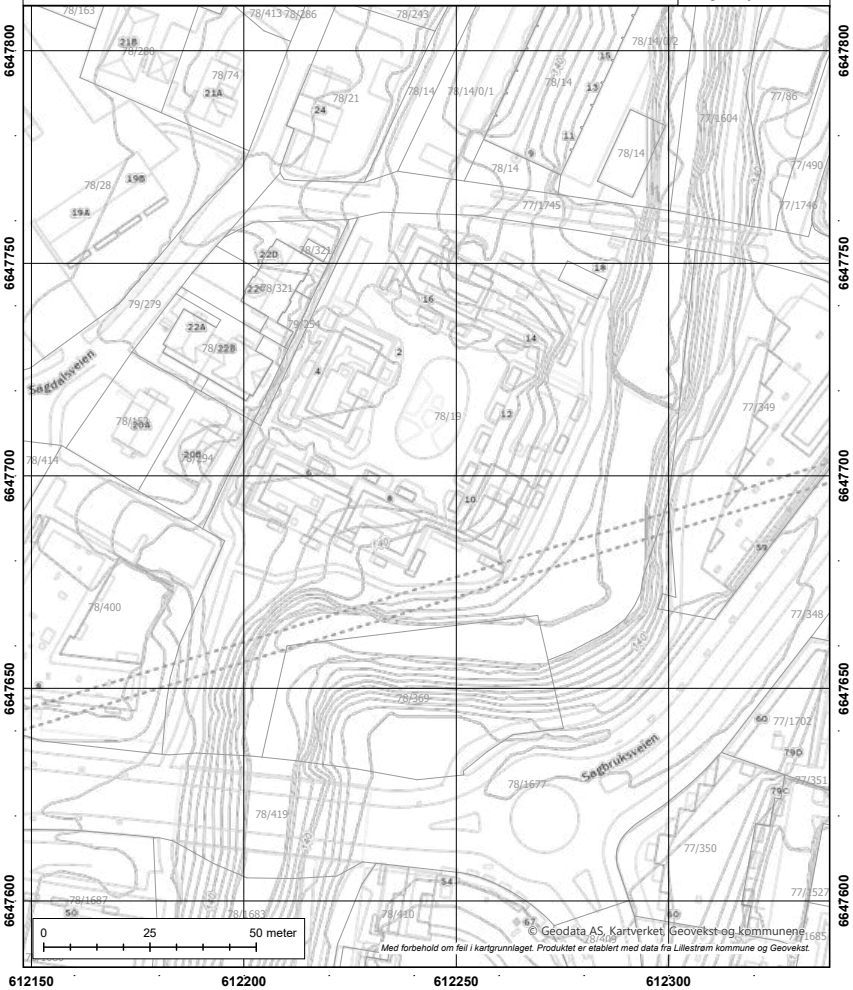
Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 02.03.2026

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.

313

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR OMKJØRINGSVEG PÅ STRØMMEN

ALMINNELIGE BESTEMMELSER

§ 1

Disse reguleringsbestemmelsene er knyttet til reguleringsplan for omkjøringsveg på Strømmen, Skedsmo kommune, målestokk 1:1000, sist datert 08.03.99, revidert 30.09.99.

§ 2

Området reguleres til:

- Byggeområder for boliger
- Byggeområde for industri
- Byggeområde for bensinstasjon
- Byggeområde for blandet formål - bolig/forretning/kontor og bolig/forretning/kontor/parkering
- Offentlige trafikkområder
- Offentlige friområder - park og friområde i sjø og vassdrag
- Spesialområde – kommunalteknisk anlegg
- Fellesområde - felles avkjørsel

TRAFIKKOMRÅDER

§ 3

Kommunen skal utarbeide helhetlige detaljplaner for utforming av de offentlige trafikkarealer i hensiktsmessige etapper før delopparbeidelser påbegynnes.

BYGGEOMRÅDER

§ 4

Byggeområde for boliger (B1)
Tillatt bruksareal (T-BRA 4600 m2). Garasje i underetasje medregnes ikke i BRA.
Bebyggelsens østfasade nærmest Strømsveien skal ikke overskride gesimshøyde 9 m over ferdig planert terreng. Østfasade på bebyggelsen nærmest Sagelva skal ikke overskride gesimshøyde 12 m over ferdig planert terreng. Bebyggelsen nærmest elva skal være terrassert.

Det tillates forretning/kontor i 1. etasje i bebyggelsen nærmest Strømsveien.

Atkomst skal skje fra regulert offentlig veg forbi bensinstasjonen.
Før brukstillatelse gis skal turveg/friområde Fr8 være opparbeidet etter plan godkjent av kommunen.

Byggeområde for boliger (B2)
Bestemmelsene i reguleringsplan for Strømmen sentrale område PlanId226, stadfestet 02.09.91 gjelder. Tomteutnyttelse (TU) maks 25%
Atkomst skal være fra Bernt Ankers vei, Dir. Hauges vei og via felles atkomst

Byggeområde for boliger (B3,B4, B5, B6)
Dette er små arealer som legges til tilgrensende boligområder i reguleringsplan for Strømmen sentrale område PlanId226, stadfestet 02.09.91.
Bestemmelsene denne plan gjelder. Tomteutnyttelse (TU) maks 25%

Byggeområde for industri (I1, I3 og I4)
Dette er små arealer som legges til industriområder i reguleringsplan for Strømmen sentrale område PlanId226, stadfestet 02.09.91.
Bestemmelsene i denne plan gjelder. Tomteutnyttelse (TU) maks 150%

Byggeområde for industri/spesialområde bevaring (I2)
Bestemmelsene i reguleringsplan for Strømmen sentrale område PlanId226, stadfestet 02.09.91 gjelder. Tomteutnyttelse (TU) maks 75%.
Atkomst skal være fra Sagdalsveien via stasjonsområdet.

Byggeområde for industri (I5)
Dette er et lite areal som legges til industriområde 26.2 i reguleringsplan for Strømmen sentrale område PlanId226, stadfestet 02.09.91.
Bestemmelsene denne plan gjelder. Tomteutnyttelse (TU) maks 75%

Byggeområde for bensinstasjon (Be1)
Bestemmelsene for reguleringsplan for bensinstasjon (reg. plan 280/96) gjelder.
Tomteutnyttelse (TU) maks 60 %.
Atkomst skal være fra regulert offentlig veg med avkjøring fra Strømsveien.

Blandet formål (Bl1) - Bolig forretning/kontor

Tomteutnyttelsen skal ikke overstige 150 %. Angitt gesimshøyde skal ikke overstige c +156. Angitt møne- eller totalhøyde for mindre rom og tekniske installasjoner over gesims tak kan gå opp til maksimalt c +160 såfremt dette bidrar til en samlet og positiv løsning.
Tillatt bruksareal (T-BRA) er 4900 m^2. Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være 1600 m^2.
Forretningene skal legges på fortausplan evt. sammen med kontorer, mens kontorer og boliger skal legges i 2. og 3. etasje.
Det tillates en atkomst til området fra Fjellhammerveien. Parkering må løses inne på tomta i garasjeanlegg. Området må opparbeides slik at det gis atkomst til trafostasjonen.
Kommunen kan kreve utarbeidet og godkjent bebyggelsesplan før byggetillatelse gis.

Blandet formål (Bl2) Forretning/kontor P-hus, bolig

Bestemmelsene i reguleringsplan for Strømmen sentrale område PlanId226, stadfestet 02.09.91 gjelder. Tomteutnyttelse (TU) maks 300%.

Blandet formål (Bl3) - bolig/forretning/kontor.
Tomteutnyttelse (TU) maks 200 %. Tillatt bruksareal (T-BRA) 4200 m2. Angitt gesimshøyde skal ikke overstige c +153. Angitt møne- eller totalhøyde for mindre rom og tekniske installasjoner over gesims tak kan gå opp til maksimalt c +157 såfremt dette bidrar til en samlet og positiv løsning.
Atkomst skal være fra regulert offentlig vei fra Strømsveien.
Kommunen kan kreve utarbeidet og godkjent bebyggelsesplan før byggetillatelse gis.

Blandet formål (Bl4) - forretning/kontor/allmenyttig formål.
Bestemmelsene i reguleringsplan for Strømmen sentrale område PlanId226, felt 27.1, stadfestet 02.09.91 gjelder. Tomteutnyttelse (TU) maks 150%

Blandet formål (Bl5 og Bl6) - boligforretning/kontor
Dette små arealer som legges til tilgrensende areal i reguleringsplan for Strømmen sentrale område PlanId226, stadfestet 02.09.91, og det områdets reguleringsbestemmelser gjøres gjeldende. TU maks 150 %.

Blandet formål (Bl7) bolig/forretning/kontor, spesialområde bevaring.
Dette er del av felt 15 og 18.1 i reguleringsplan for Strømmen sentrale område PlanId226, stadfestet 02.09.91. Reguleringsbestemmelsene i denne plan gjelder. Tomteutnyttelse (TU) maks 150%

Byggegrenser
Dersom byggegrense mot vei ikke er spesielt angitt på plankartet på arealer innenfor planområdet, er byggegrensen sammenfallende med formålsgrense mot vei.

FRIOMRÅDER

§ 5

Offentlige friområder (Fr1 – 7)
Dette er grøntarealer som i hovedsak ikke kultiveres. Turveier kan anlegges.

Offentlig friområde (Fr 8)
Området må ses i sammenheng med byggeområde for boliger felt B1, der det stilles krav til at opparbeidelse av turveg og friområde etter plan godkjent av kommunen skal være ferdigstil før brukstillatelse gis for bebyggelsen i B1.

Offentlige friområder, friområder i sjø og vassdrag (Fr9-Fr12)
Sagelvas løp og bredder skal ikke endres. Landkar og søyleplassering tillates plassert innenfor området i samråd med kommunens tekniske administrasjon.

Offentlige friområde, Stasjonsparken (Fr13)
Parken opprettholdes som et kultivert parkanlegg.

SPESIALOMRÅDER

§ 6

Spesialområde, kommunalteknisk anlegg, trafostasjon (SP1)
Det avsettes en tomt som går 4 m utenfor trafoens veggliv på alle fire sider. Atkomst vil være over Bl1.

FELLESOMRÅDER

§ 7

Felles område, felles avkjørsel (F1)
Dette skal være felles avkjørsel for rekkehuset i boligområde B2. Bredden er 5 m.

PARKERING

§ 8

Kommunens parkeringsnorm skal følges. På byggeområder med blandet formål bør sambruk vurderes.

OVERSKUDDSMASSER

§ 9

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det redegjøres for om utbyggingen medfører masseoverskudd. Ved masseoverskudd skal det foreligge godkjent plan for deponering av disse massene før arbeidet igangsettes. Ved forurensede masser skal faren for forurensing vurderes og evt avbøtende tiltak iverksettes.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 10

Bebyggelse og støytiltak skal opparbeides samtidig. For eksisterende bebyggelse som berøres av utbyggingen, skal støyskjermingstiltak være gjennomført før veien er ferdig til å tas i bruk.

STØY- OG LUFTFORURENSNING

§ 11

Støytiltak for eksisterende bebyggelse er på plankartet vist som støyskjerm eller merket med S. Hvor det på plankartet er vist S, må det foretas en nærmere vurdering i byggeplanarbeidet før valg av tiltak blir foretatt.

For nye bolighus skal det dokumenteres at de laveste av de parvise grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T8/79 oppfylles innendørs med lukkede med vinduer og

på solfylt uteoppholdssted. Det skal også dokumenteres ventilasjonsløsninger slik at en kan få tilfredsstillende forhold på soverom uten å måtte åpne vindu på fasade utsatt for døgnekvivalentnivå over 55 dBA.

Skedsmo kommune, planavdelingen, 08.03.1999

Revidert 08.09.1999
Revidert 30.09.1999



280

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3496486/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-02 14:29
Side 1 av 1

Rekvirent:

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

Doknr: 3496486 Tinglyst: 16.12.2020
STATENS KARTVERK

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

Rett kopi bekreftes
Karianne Hoffart
Advokat

Innsender iht. følgebrev/-
innsender ikke oppgitt:
936 549 225
org.nr./fødselsnr.:

Saksnr. 20/76719

AVTALE OM FERDSELS- OG OPPHOLDSRETT FOR ALLMENNHETEN, DRIFT og VEDLIKEHOLD

Segelckes vei 2, gnr 78 bnr 19 i Lillestrøm kommune

Tursti gjennom boligfelt

Mellom Selvaag Bolig Trævarefabrikken AS, org.nr. 936 549 225 (**Eier**), som eier gnr. 78 bnr. 19 i Lillestrøm kommune (**Eiendommen**), og Lillestrøm kommune, org.nr. 820 710 592 (**Kommunen**) er det i dag inngått følgende avtale:

1. **Eier** er pålagt at det skal være en allment tilgjengelig tursti gjennom boligfelt og friområde på **Eiendommen**, vist som Bestemmelsesområde #2 i reguleringsplan for Segelckes Vei 2, vertikalnivå 2, vedtatt 12.09.2018, Arealplan-ID 543 i Lillestrøm kommune. Jf. Vedlegg 1 og 2.

2. Som **Eier** av gnr. 78 bnr. 19 i Lillestrøm kommune erklæres det med dette at overnevnte areal med minimumsbredde gangbane på 2,4 meter på tursti skal være tilgjengelig for allmennheten og forvaltes av den som enhver tid eier Eiendommen. Jf. Vedlegg 5 - *Situasjonskart tursti.*

3. Avtalen innebærer at allmennheten tilkjennes en stetsevarig servitutt i form av rett til fri ferdsel på tursti i areal regulert til boligområde, og fri ferdsel og opphold på tursti og areal regulert til friområde omfattet av reguleringsplanen og denne avtale. Ferdselsretten omfatter all ikke-motorisert ferdsel, herunder ferdsel til fots og ved bruk av tråsykkel inkl. el-sykler med hastighet inntil 25 km/t, med unntak av motorisert ferdsel i forbindelse med drift og vedlikehold av arealene.

4. **Eier** forplikter seg og senere eiere til ikke å oppføre noen form for byggverk eller til å foreta andre disposisjoner som kan hindre eller vanskeliggjøre utøvelsen av de rettigheter som fremgår av denne avtale uten etter godkjennelse av **Kommunen** v/ Kultur, Miljø og Samfunn - Miljøteknikk.

5. Det skal ikke betales noen form for vederlag eller erstatning for de rettigheter som etableres ved avtalens pkt. 1– 4.

6. Denne avtale kan ikke endres, slettes eller på annen måte opphøre uten samtykke fra **Kommunen** v/ Direktør Kultur, miljø og samfunn. Herværende servitutt skal tinglyses av **Eier** på **Eiendommen** og kan ikke slettes uten skriftlig samtykke fra **Kommunen**, v/ Direktør Kultur, miljø og samfunn. Kopi av tinglyst avtale skal sendes til **Kommunen** v/ Kultur, miljø og samfunn - Fagstab.

7. Denne avtale trer i kraft når den er signert av begge parter. Allmennhetens rettigheter skal likevel ikke gjelde før arealene er opparbeidet, godkjent av **Kommunen** v/ Kultur, miljø og samfunn - Miljøteknikk og tatt i bruk til tursti.

Dokn: 3074586 Tinglyst: 24.09.2020
STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes
Karianne Hoffart
Advokat

8. Vedlegg:
   1. Reguleringskart for Segelckes Vei 2, vertikalnivå 2, vedtatt 12.09.2018, Arealplan-ID: 543.
   2. Reguleringsbestemmelser for Segelckes Vei 2, vedtatt 12.09.2018, Arealplan-ID: 543.
   3. Fullmakt, Selvaag datert 20.02.2019
   4. Fullmakt, Lillestrøm kommune datert 29.01.2020
   5. Situasjonskart tursti.

* * *

Avtalen er opprettet i fire – 4 - eksemplarer, ett til hver av partene og to tinglysningseksemplarer.

Sted: Oslo

Dato: 17.09.2020

Selvaag Bolig Trævarefabrikken AS

Patrik Eriksson
Prosjektsjef
(etter fullmakt)

Sted: Lillestrøm

Dato: 16.09.2020

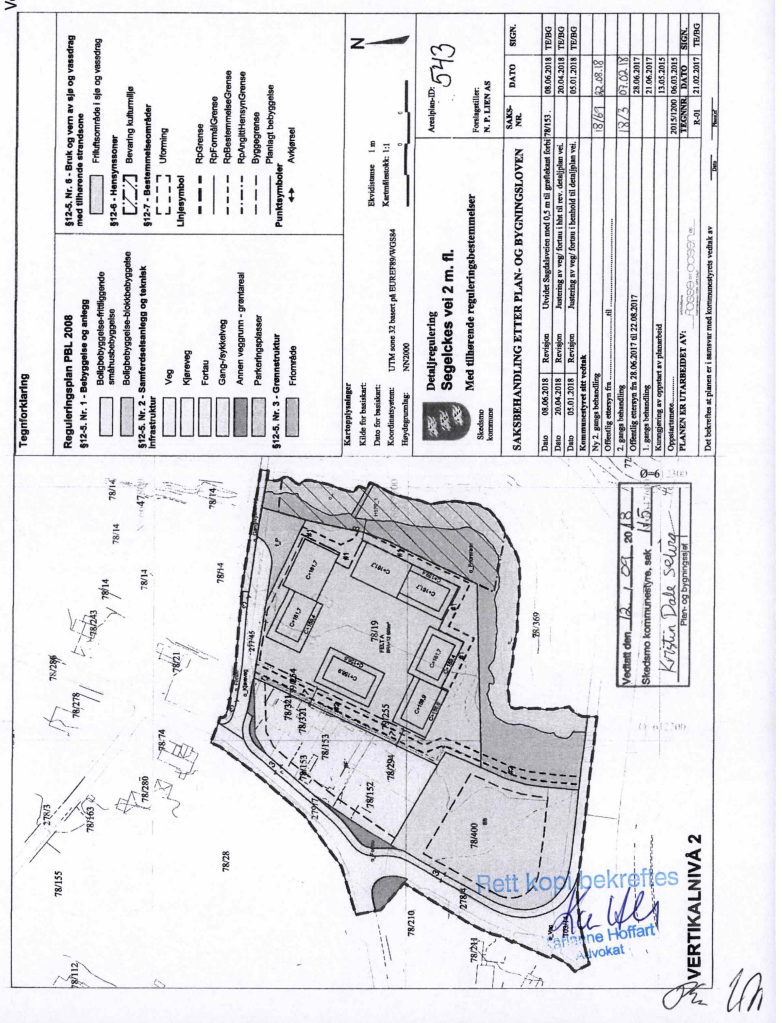
Lillestrøm kommune

Lene Mürer
Direktør Kultur, miljø og samfunn

Rett kopi bekreftes
Karianne Hoffart
Advokat

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3074586/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-02 13:09

Vedlegg I -02



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3074586/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-02 13:09

Vedlegg: 2 **543**

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.

Rett kopi bekreftes
Karianne Hoffart
Advokat

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3074586/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-02 13:09

Dato: 22.05.2017, revidert 02.07.18

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.

Rett kopi bekreftes
Karianne Hoffart
Advokat

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3074586/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-02 13:09

Dato: 22.05.2017, revidert 02.07.18

§ 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.

Rett kopi bekreftes
Karianne Hoffart
Advokat

Dato: 22.05.2017, revidert 02.07.18

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

Rett kopi bekreftes
Karianne Hoffart
Advokat

Vedlegg 3

GENERALFULLMAKT

Herved gis hver for seg:

- Administrerende direktør Olav Hindahl Selvaag, f. 280669
- Regionsdirektør Øystein Klungland, f.010374
- Prosjektsjef Bengt Patrik Eriksson, f. 170485
- Advokat Karianne Hoffart, f. 160277

alle ansatt i Selvaag Bolig ASA, org. nr. 992 587 776, ugjenkallelig fullmakt til på vegne av Selvaag Bolig Trævarefabrikken AS, org.nr. 936 549 225, hjemmelshaver til eiendommene gnr 78 bnr 19 og gnr 79 bnr 255, begge i Skedsmo kommune, å selge, bebygge, dele, arealoverføre, grensejustere, makeskifte, sammenføye, oppdele (seksjonere) og/eller utleie eiendommene eller deler av disse, utstede og slette pantobligasjoner og avgi og slette rettighetserklæringer (servitutter) i disse og undertegne skjøter, samt forestå andre forføyninger som er nødvendige for gjennomføringen av bebyggelse og/ eller salg av hele eller deler av eiendommene og senere fraskilte parseller av disse.

Denne fullmakten gjelder i 2 – to – år fra dags dato. Fullmakten gjelder også forut for signeringsdato.

Oslo, den 20.02.2019

Selvaag Bolig Trævarefabrikken AS,
org.nr.936 549 225

Øystein Klungland Sverre Molvik

Undertegnede bekrefter at ovennevnte er myndig(e) og har undertegnet denne fullmakt i mitt (vårt) nærvær.

ERLEND RØLLES
Advokat
MNA

Signatur Navn (blokkbokstaver)

Adresse

Signatur Navn (blokkbokstaver)

Adresse

Rett kopi bekreftes
Karianne Hoffart
Advokat

Vedlegg 4

Lillestrøm kommune
Politisk sekretariat

STATENS KARTVERK
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSS

Dato: 29.01.2020
Vår ref: 20/25048-1
Deres ref:
Sakbeh.: Jørgen Vik
Telefon:

Fullmakt - tinglysning

Rådmann Trine Myrvold Wikstrøm, kommunaldirektør Lene Mürer, kommunalsjef Hans Magnar Tokvam, kommunalsjef Morten Nårstad, avdelingsleder Birger Marøy, avdelingsleder Vidar Almsten, avdelingsleder Victor A. Malmqvist, fagleder Trygve Sørensen og fagleder Eva Stallemo gis med dette fullmakt til å underskrive tinglysningsdokumenter vedr. rettighetsstiftelser i fast eiendom på vegne av Lillestrøm kommune.

Med hilsen

Jørgen Vik
Ordfører

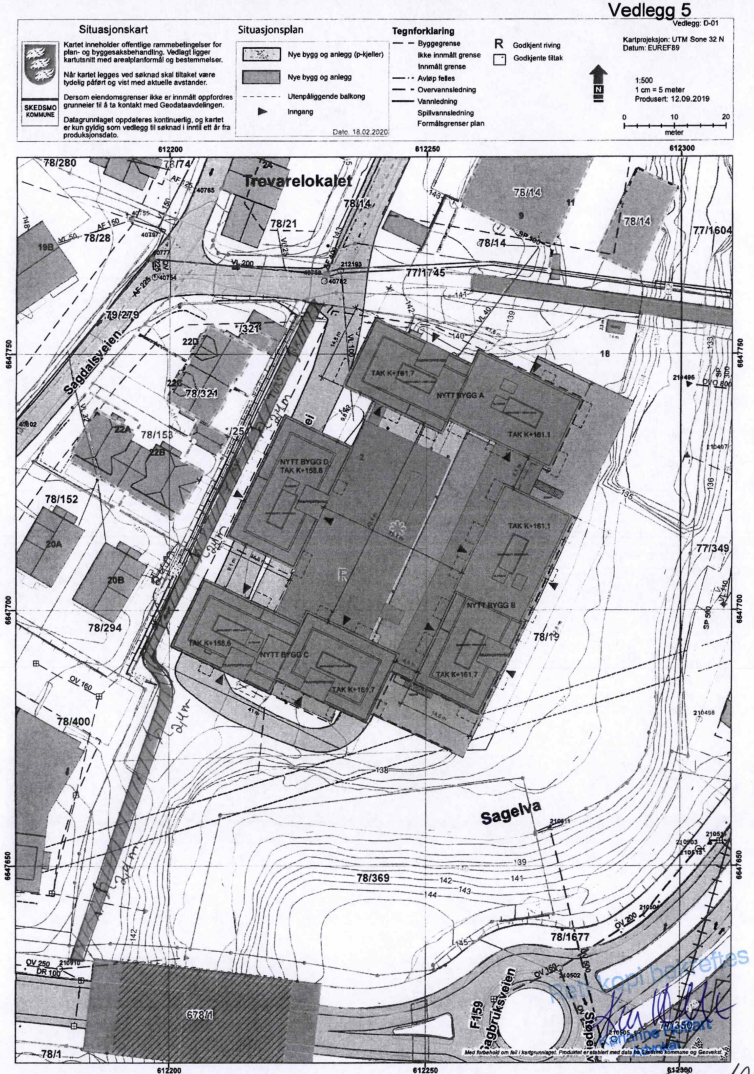
Dokumentet er godkjent elektronisk.

Rett kopi bekreftes
Katianne Holtfart
Advokat

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

Besøksadresse: ,
Telefon:

Vedlegg 5



Rett kopi bekreftes
Katianne Holtfart
Advokat

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 P. Tuskin
For Akershus fylkeskommune

VEDLEGG:

1. Grunnervervstegning W002.pdf
2. Landskapstegning O01.pdf

AKERSHUS FYLKESKOMMUNE

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Østensjø

Olaf Helsets vei 2, 0694 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Østensjø, Skullerud, Bogerud, Lambertseter, Bøler, Oppsal, Manglerud, Bryn og Tveita godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/ostensjo

993 81 521

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

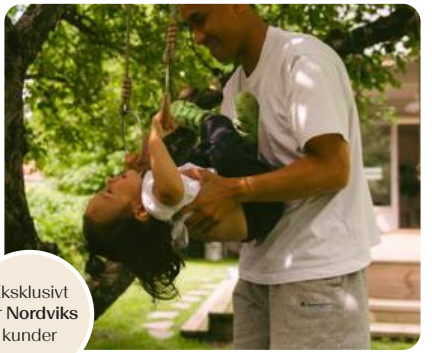
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 18-0025/26

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Segelckes vei 14 2010 STRØMMEN

Betegnelse: Gnr 78, bnr 19, snr 18 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no