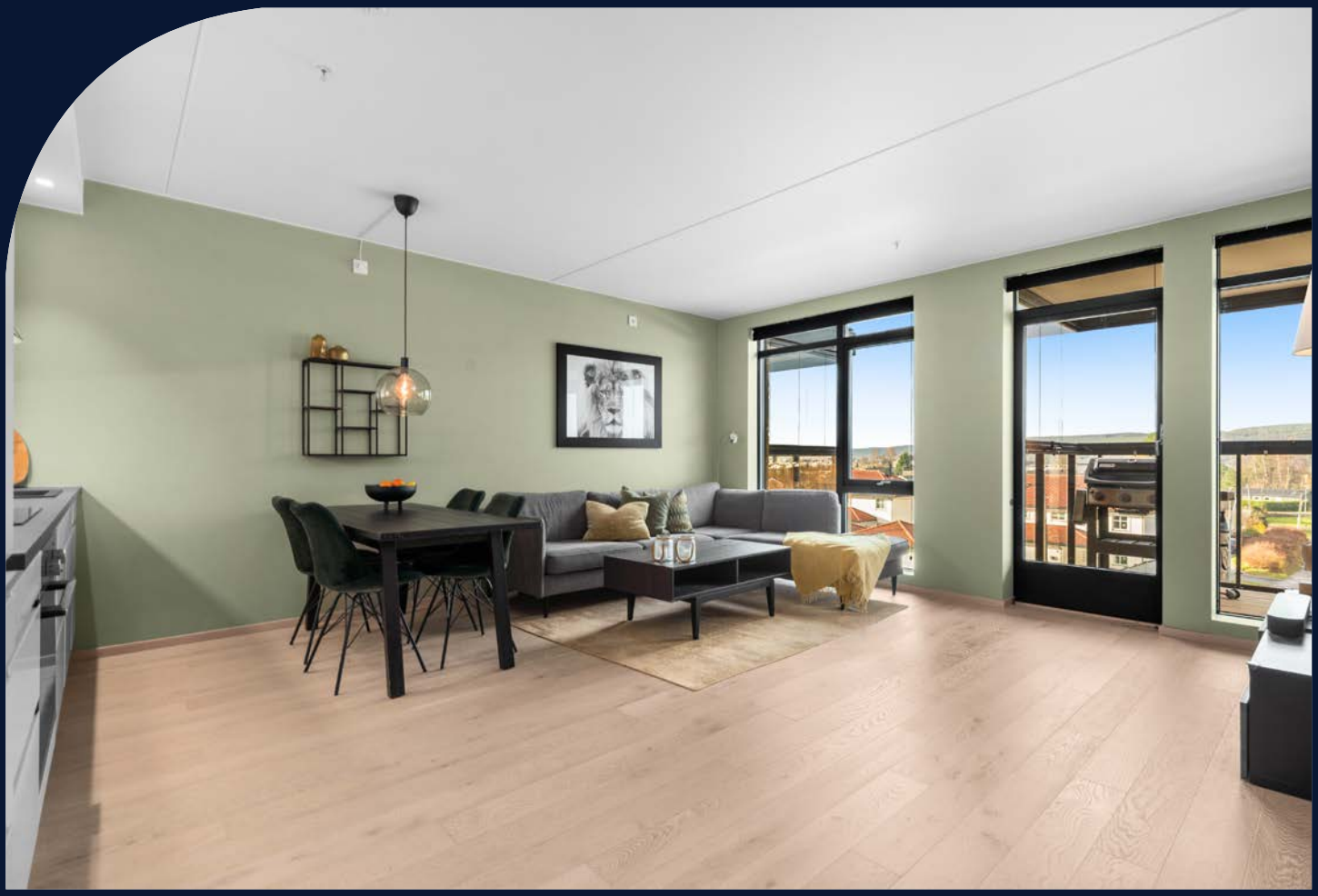






Velkommen til

Sennerudtoppen 2, 1920 Sørumsand

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Sennerudtoppen 2,
1920 Sørumsand

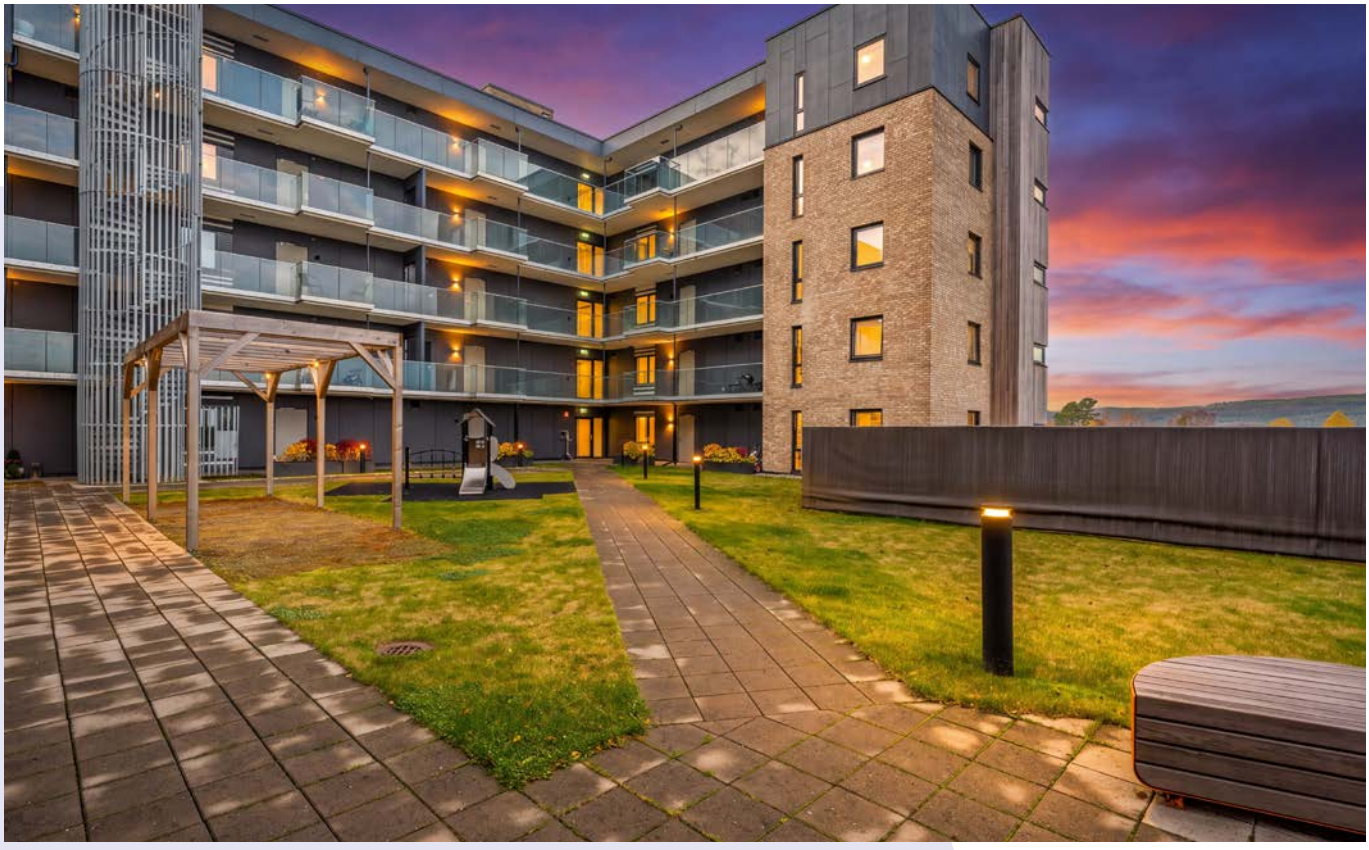
3-roms selveier fra 2021 | Vestvendt innglasset balkong | Garasjeplass m.lader og heis | Kort vei til Sørumsand stasjon

Velkommen til Sennerudtoppen 2! Innbydende og lys 3-roms selveierleilighet fra 2021 med heis og vestvendt innglasset balkong.

Leiligheten ligger i tredje etasje sentralt på Sørumsand, med kort vei til togstasjon og turområder. Stuen har store vindusflater og åpen løsning mot kjøkkenet som skaper et lyst og sosialt allrom. I oppholdsrom og soverom er det lagt enstavs eikeparkett, mens entréen har mørke keramiske fliser. Planløsningen byr videre på to soverom samt et flislagt bad med dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Høydepunkter:
- Innglasset balkong på 13 m² med skyvbare glassfelt
- HTH-kjøkken med integrerte hvitevarer
- Vannbåren gulvvarme tilknyttet fjernvarme
- Innvendig bod på 3 m² samt ekstern kjellerbod
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning

Velkommen til visning!



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Marius Alstedt
eiendomsmegler
Tlf: 995 48 437
E-post: marius.alstedt@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 090 000
Omkostninger	kr	103 340
Total pris inkl. omkostninger	kr	4 193 340
Felleskostnader pr. mnd.	kr	3 901

BRA Total/BRA-i	79/61 m²
Antall soverom	2
Eiendomstype	Selveierleilighet
Eierform	Eierseksjon
Tomtetype	Eiet
Byggeår	2021
Etasje	3
Energikarakter	B



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Sennerudtoppen 2, 1920 SØRUMSAND

Registerbetegnelse
Gnr. 241, bnr. 210, snr. 25, ideell andel 1/1
i Sennerudtoppen 1 Boligsameie med orgnr.: 928182266 i Lillestrøm kommune.

Etasje
3

Adkomst
Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Beliggenhet
Leiligheten har en sentral og lettvint beliggenhet på Sennerud i Sørumsand, hvor du når alt du trenger i hverdagen til fots. Bygget ligger langs Sørumsandveien med en REMA 1000-butikk i første etasje i samme bygningskompleks, slik at daglige innkjøp kan gjøres raskt og enkelt. Beboerne har tilgang til et skjermet felles uteareal på plan 2, pent opparbeidet med sittegrupper og lekeapparater. Sørumsand sentrum ligger en kort spasertur unna, og her finner du et variert utvalg av butikker på Fokus Butikksenter, apotek, vinmonopol, spisesteder og øvrige servicetilbud.

Kollektivtilbudet i området er godt tilrettelagt for pendlere. Nærmeste bussholdeplass på Sennerud ligger like ved, og til Sørumsand stasjon går du på rundt ti minutter. Toget fra Sørumsand tar deg inn til Lillestrøm på cirka 14 minutter og videre til Oslo S på under en halvtime, noe som gir en smidig reisevei til bysentrene. Nærområdet er også velegnet for familier, med Sennerud Fus barnehage og Sørumsand barneskole innenfor behagelig gangavstand. I tillegg ligger både Bingsfoss ungdomsskole og Sørumsand videregående skole en kort sykkel- eller gåtur unna.

For friluftsliv og fritidsaktiviteter har Sørumsand mye å by på. Den populære natur- og kulturstien langs Glomma strekker seg fra Bingsfoss ned mot Lushammeren, og innbyr til fine turer langs elvebredden. Ved elven finner du også Kuskerudnebben friluftsbad med oppvarmet utendørsbasseng, solplener og elvebadstue. Idrettsinteresserte har Sørumsand Idrettspark en kort sykkeltur unna, med fotballbaner, flerbrukshall og skatepark. I tillegg byr skogsområdene rundt Varsjøen på merkede turstier, lysløype og fine badeplasser gjennom sommerhalvåret.

Barnehage/Skole/Fritid
Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Bebyggelsen

Eiendomstype
Selveierleilighet

Areal
BRA - i: 61 m²

BRA - e: 5 m²
BRA - b: 13 m²
BRA totalt: 79 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-e: 5 m² Ekstern bod i parkeringskjeller
3. etasje
BRA-i: 61 m² Entré, bod, to soverom, stue/kjøkken, bad
BRA-b: 13 m² Innglasset balkong

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS 3940:2023+AC:2024.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Leiligheten har innvendig bod som inngår i BRA-i.

Ekstern bod i parkeringskjeller er oppmålt til 5 m² og medregnet som BRA-e. Hjemmelshaver opplyser at det foreligger en avtale om boden med bestemmelser om eierskap etter 99 år. Avtalen er ikke fremlagt, og de juridiske rettighetene er derfor ikke verifisert.

Innglasset balkong er beregnet til 13,15 m², inkludert tilhørende veggareal mot leiligheten og fratrukket areal som allerede inngår i BRA-i. Arealet er avrundet til 13 m² BRA-b.

Antall soverom
2

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig

opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 01.11.2026.

Bygning:
Bygningen er en boligblokk med flere boenheter oppført i 2021. Den aktuelle leiligheten ligger i 3. etasje og benyttes til boligformål. Ytterveggene består blant annet av tegl og trepanel. Etasjeskiller er utført som betongdekke og er fra bygningens oppføringsår 2021.

Vinduer:
Leiligheten har vinduer i stue og begge soverom. Vinduene har malte karmer og rammer og fremstår med trelags isolerglass. Bygningen er oppført i 2021. I stuen er det registrert større vinduspartier med fastkarmsvinduer. Begge soverommene har vinduer med åpningsbare sidefelt for lufting. Hjemmelshaver opplyser at vinduer i stuen ble skiftet etter bygningens ferdigstillelse, angivelig som følge av riper i glassene. På soverom 1 ble det registrert vindusmerking med brannklassifisering EI30. I samme vegg som ytterdøren er det registrert et vindu med brannklassifisering EI30.

Dører:
Leiligheten har tett inngangsdør mot felles adkomstareal. Døren er utstyrt med dørlukker på ytterside (dørpumpe). Ytterdøren har synlig merking med brannklassifisering B30.

Leiligheten har malt balkongdør i tre med trelags isolerglass, med adkomst fra stuen til innglasset balkong.

Leiligheten har hvite, formpressede innerdører med tilhørende karmer og beslag, hovedsakelig fra bygningens oppføringsår 2021.

Balkong/terrasse:
Leiligheten har vestvendt innglasset balkong med adkomst fra stuen. Bygningen er oppført i 2021. Balkongen har betongkonstruksjon med terrassebord av tre som gulvoverflate. Ytterveggene består blant annet av tegl og trepanel. Balkongen er innglasset med skyvbare glassfelt. Innglasset balkong er beregnet til 13,15 m², inkludert tilhørende veggareal mot leiligheten og fratrukket areal som allerede inngår i BRA-i. Arealet er avrundet til 13 m² BRA-b.

VVS-installasjoner:
Boligen har innvendige vannledninger med rør-i-rør-system fra byggeåret 2021. Ifølge fremlagt FDV er systemet utført med fordelerskap og løsning for å lede eventuelt lekkasjevann til baderommet. Rørfordeling og tilgjengelige koblinger ble besiktiget. Det er registrert vannmålere og synlige vanntilkoblinger under sanitærutstyr og kjøkkeninnredning. Leiligheten har sentral varmtvannsforsyning. Ifølge fremlagt energiattest fra 2021 benyttes fjernvarme til varmtvannsproduksjon. Det er ikke registrert egen varmtvannsbereder i leiligheten. Boligen har innvendige avløpsledninger av plast fra byggeåret 2021. Våtrommet har plastsluk med uttakbar vannlås og klemring. Det er registrert automatisk lekkasjestopper (Waterguard) på kjøkkenet.

Ventilasjon:
Leiligheten har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning fra byggeåret 2021. Aggregatet er av typen Flexit Nordic S3R med roterende varmegjenvinner og er plassert i innvendig bod. Anlegget har tilluft til oppholdsrom og avtrekk fra blant annet kjøkken og bad, med mulighet for overstrømning mellom rommene. Badet har avtrekk i himling tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg, Flexit Nordic S3R fra byggeåret 2021. Tilluft tilføres gjennom en

luftespalte på ca. 10 mm under dørbladet, med flat terskel. Kjøkkenet har ventilator over platetopp, tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg fra byggeåret 2021. Ifølge fremlagt FDV er kjøkkenhetten av typen Flexit Brasserie, med spjeld og tidsstyrt forseringsfunksjon.

Tekniske detaljer:
Leiligheten har vannbåren gulvvarme fra byggeåret 2021, med fordelersamler og regulering av varmekurser. Fordelerskapet er plassert på badet, over vegghengt toalett. Fjernvarme er oppgitt som energikilde for oppvarming og varmtvann. Leiligheten er tilknyttet bygningens felles brannalarmanlegg med branndetektor i himling og lokalt avstillingspanel ved utilsiktet utløst alarm. Det er montert sprinklerhoder i himling. Det er installert komfyrvakt på kjøkkenet. Leiligheten har porttelefon/callinganlegg med døråpner til felles inngangsdør.

Elektrisk anlegg:
Det elektriske anlegget er fra bygningens oppføringsår 2021. Leiligheten har sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse.

I fremlagt FDV foreligger signert samsvarserklæring fra Sørum Elektriske AS, datert 11.08.2021, med tilhørende risikovurdering og sluttkontroll for nyinstallasjon i prosjektets leiligheter. Erklæringen angir ikke særskilt bruksenhetsnummer H0301.

Ifølge hjemmelshavers egenerklæring er det ikke kjent feil eller skader på det elektriske anlegget, og det er ikke opplyst om elektriske arbeider etter oppføringen.

Det er ikke fremlagt rapport som dokumenterer tidspunkt eller resultat fra eventuelt tilsyn utført av Det lokale eltilsyn (DLE).

Ved visuell gjennomgang av tilgjengelige installasjoner ble det ikke registrert åpenbare tegn til skader eller varmgang. Undersøkelsen er en forenklet vurdering og omfatter ikke elektrofaglige målinger eller kontroll av skjulte installasjoner.

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

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Overflater - gulv | Det er registrert knirk i parkettgulvet i stue- og kjøkkenområdet ved normal ferdsel. Hjemmelshaver opplyser at forholdet er tatt opp med styret og utbygger, og at reklamasjonssaken følges opp videre. Ifølge hjemmelshaver har øvrige leiligheter i samme etasje fått skiftet parkettgulvene som følge av tilsvarende forhold. Hjemmelshaver opplyser at de selv har vært sene med å reagere på forholdet. Opplysningene om utbedringer i andre leiligheter og status for reklamasjonssaken er ikke dokumentert. Årsaken til knirk i parkettgulvet er ikke avklart. Forholdet kan skyldes bevegelser mellom parkett, underlag eller tilstøtende konstruksjoner. Underliggende gulvkonstruksjon er ikke undersøkt. Knirk gir redusert brukskomfort og kan indikere mangler ved gulvets oppbygning eller utførelse. Det er ikke påvist konstruktive skader. Forholdet bør undersøkes nærmere for å fastslå årsak og nødvendig utbedringsmetode. Pågående reklamasjonssak bør følges opp med styret og utbygger.

Det anbefales at megler innhenter dokumentasjon på reklamasjonen og eventuell planlagt utbedring før salg.

- Skadedyr og fuktkrevende insekter | Det er opplyst om forekomst av skjeggkre/sølvkre i andre leiligheter i boligblokken. Som følge av dette er det gjennomført behandling med åte i alle seksjoner, inkludert den aktuelle leiligheten. Det er ikke fremlagt dokumentasjon fra Rentokil som bekrefter omfanget av forekomsten eller resultatet av behandlingen. Det er ikke påvist aktiv forekomst i den aktuelle leiligheten ved befaringen. Det er registrert forekomst av skjeggkre/sølvkre i boligblokken. Årsaken til forekomsten og eventuell spredning mellom boenhetene er ikke undersøkt. Skjeggkre/sølvkre kan oppleves som sjenerende og kan forekomme i flere boenheter i samme bygning. Det er ikke påvist bygningsmessige skader i den aktuelle leiligheten. Det anbefales å innhente dokumentasjon fra sameiet eller Rentokil om gjennomført behandling, registrert omfang og resultat. Ved fortsatt eller ny aktivitet bør forholdet undersøkes og følges opp av skadedyrfirma.

- Dokumentasjon for våtrom | Det er ikke fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon som verifiserer utførelsen av våtrommets vanntette sjikt etter dokumentasjonsalternativene i NS 3600:2025+AC:2026 punkt A.__NA__. Det foreligger FDV-dokumentasjon, men verken ferdigattest eller annen tilfredsstillende utførelsesdokumentasjon er fremlagt. Dokumentasjon som verifiserer utførelsen av det vanntette sjiktet, er ikke fremlagt. Det er ikke avklart om slik dokumentasjon finnes hos utbygger eller ansvarlig søker. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om utførelsen av skjulte tettesjikt, gjennomføringer og tilslutninger. Det er ikke dermed påvist feil eller funksjonssvikt. Det anbefales å innhente ferdigattest eller annen tilfredsstillende dokumentasjon fra utbygger eller ansvarlig søker. Tilstandsgraden kan vurderes på nytt dersom relevant dokumentasjon fremlegges.

- Kjøkken - Overflater og innredning | Det er påvist knirk i større deler av det sammenhengende parkettgulvet i stue-/kjøkkenområdet. Forholdet er også registrert under «Innvendig – Overflater gulv» og gjelder samme gulvflate, ikke et separat avvik. Det er registrert knirk i det sammenhengende parkettgulvet i stue-/kjøkkenområdet. Årsaken er ikke fastslått, men kan være knyttet til parkettens skjøter, underlag eller legging. Knirken medfører redusert brukskomfort. Det er ikke påvist konstruksjonssvikt eller følgeskader. Det anbefales å undersøke årsaken til knirken nærmere og vurdere nødvendige utbedringstiltak. Forholdet er også registrert under «Innvendig – Overflater gulv» og gjelder samme gulvflate. Utbedringskostnader skal derfor ikke beregnes dobbelt.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Tilliggende konstruksjoner våtrom | Det ble foretatt hulltaking og fuktkontroll i tilgjengelig tilliggende veggkonstruksjon ved vaskemaskinområdet. Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskade eller unormale fuktindikasjoner ved målepunktet. Dusjhjørnet grenser på den ene siden mot brannskillende betongkonstruksjon og på den andre siden mot teknisk sjakt. Det er derfor ikke praktisk tilgjengelige tilliggende rom for hulltaking bak dusjens mest fuktutsatte bruksvannsone, uten inngrep i brannskille eller sjakt. Undersøkelsen er dermed utført utenfor den mest fuktutsatte delen av konstruksjonen. Det ble ikke påvist unormale forhold ved kontrollen, men skjulte fuktskader bak dusjsonen kan ikke sjekkes uten større inngrep. Det ble på befaringsdagen utført overflatemåling på fliser i dusjsone, og alle tester ble registrert med grønn sone som indikerer tørrhet selv om det foreligger en del usikkerhet rundt dette. Det er ikke å anse som en godkjent test, men en indikasjon. Tilstandsgrad TGIU er benyttet med grunnlag i NS 3600:2025+AC:2026 punkt A.2.1.8, som angir TGIU når hulltaking er utført, men ikke bak bruksvannsonen (det mest fuktutsatte området). Hulltaking ble gjennomført i en tilgjengelig tilliggende konstruksjon uten påviste unormale forhold. Dusjsonen grenser imidlertid mot brannskillende betongkonstruksjon og teknisk sjakt, slik at hulltaking bak selve bruksvannsonen

ikke var praktisk mulig. TGIU gjenspeiler derfor begrensningen i undersøkelsens plassering og innebærer ikke at det er påvist fuktskade.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering
Leiligheten har en ekslusiv bruksrett til en parkeringsplass med lader i bygningens felles garasjekjeller.

Garasjeanlegget er organisert som anleggseiendom på eget bruksnummer og driftes av Sennerudtoppen Næring. Ved leie, kjøp og salg av garasjeplass må Sennerudtoppen Næring kontaktes. Sameiet krever inn kostnader til drift og vedlikehold via felleskostnadene. Gjesteparkering er tilgjengelig mot betaling etter gjeldende satser, og etablering av elbillader krever samtykke fra Sennerudtoppen Næring.

Standard
Leiligheten ligger i byggets tredje etasje med heisadkomst, og holder en moderne standard fra byggeåret 2021. Boligen har en gjennomtenkt planløsning med vannbåren gulvvarme tilknyttet fjernvarme, balansert ventilasjon med varmegjenvinning og utgang til en vestvendt innglasset balkong. Innvendig fordeler arealet seg på entré, en åpen stue- og kjøkkenløsning, to soverom, flislagt bad og en praktisk innvendig bod.

Entré:
Entréen gir et ryddig førsteinntrykk med mørke keramiske fliser på gulvet og malte veggflater. Rommet er utstyrt med porttelefon med døråpner til felles inngangsdør, og det er avsatt naturlig plass til garderobeløsning for yttertøy og sko. Ytterdøren er en tett dør med dørlukker.

Stue:
Stuen preges av store vinduspartier med fastkarmsvinduer som slipper inn rikelig med dagslys, supplert med innvendig monterte rullegardiner. Rommet har enstavs eikeparkett på gulvet og en tidsriktig grønnmalt kontrastvegg. Planløsningen gir god plass til både sofagruppe og spisebord i tilknytning til kjøkkensonen. Fra stuen er det direkte utgang via malt balkongdør i tre med trelags isolerglass til den innglassede balkongen. Vinduer i stuen ble skiftet etter bygningens ferdigstillelse.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og har en stilren innredning fra HTH med glatte, hvite lakkerte MDF-fronter og laminatbenkeplate med nedfelt oppvaskkum. Hvitevarene er integrerte og omfatter platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin samt kjøle- og fryseskap. Over platetoppen er det montert Flexit Brasserie ventilator med spjeld og tidsstyrt forseringsfunksjon, tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Det er installert komfyrvakt og Waterguard automatisk lekkasjestopper.

Innglasset balkong:
Den vestvendte innglassede balkongen fungerer som en forlengelse av stuen gjennom store deler av året. Balkongen er oppført i betongkonstruksjon med terrassebord av tre på gulvet, yttervegger kledd i tegl og trepanel, samt skyvbare glassfelt som enkelt kan åpnes på varme dager. Her er det god plass til en hyggelig sittegruppe.

Soverom 1:
Soverommet har enstavs eikeparkett på gulvet, glatte malte vegger og malt himling. Rommet har vindu med åpningsbart sidefelt for lufting og innvendig montert rullegardin, samt plass til seng og oppbevaringsmøbler.

Soverom 2:
Hovedsoverommet er innredet med en dyp blå veggfarge, enstavs eikeparkett og hvitmalt himling. Rommet har god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, og har inntegnet plass til en romslig garderobeløsning. Vindu med åpningsbart sidefelt for lufting og innvendig montert rullegardin sikrer gode lysforhold.

Innredet bad:
Badet er helflislagt med hvite veggfliser og mørke, matte keramiske fliser på gulvet med nedsenket dusjsone og vannbåren gulvvarme. Innredningen er levert av HTH med glatte hvite fronter, nedfelt servant og underskap med skuffer. Videre er badet utstyrt med vegghengt toalett med innebygd sisterne, dusjhjørne med glassvegger og veggmontert dusjarmatur, samt opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen ivaretas med mekanisk avtrekk i himling tilknyttet det balanserte ventilasjonsanlegget.

Overflater:
Gulv: Enstavs eikeparkett i stue, kjøkken, begge soverom og innvendig bod. Keramiske fliser i entré og på bad.
Vegger: Glatte, malte flater. Keramiske fliser på bad.
Himling: Gjennomgående glatte, hvitmalte flater.

Lagring:
Boligen har en innvendig bod på 3 m², samt en ekstern bod på 5 m² i felles parkeringskjeller. I tillegg er det avsatt plass til garderobeskap i entré og på soverom.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema.

Innhold
Leiligheten ligger i 3. etasje og består av følgende rom: entré, stue/kjøkken, to soverom, bad og bod.

Innglasset balkong på 13 m² med utgang fra stuen.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndig ihht. vedlagte rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av plan- og bygningsmyndigheten.

Seksjonen disponerer en ekstern bod i parkeringskjeller på 5 m². Det er ikke avklart om boden juridisk sett tilhører boenheten. Bodarealet er medtatt som BRA-e i arealoppsettet.

Videre disponerer seksjonen en parkeringsplass i bygningens parkeringskjeller. Det er ikke avklart om plassen juridisk sett tilhører boenheten. Parkeringsarealet er ikke medtatt som BRA-e i arealoppsettet.

Se utfyllende informasjon i tilstandsrapport og i salgsoppgaven bl.a. under "Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse".

Vi gjør oppmerksom på at vi benytter kunstig intelligens (AI) som støtteverktøy i arbeidet med enkelte tekster og oppsummeringer.

Byggeår
2021

Tomteforhold
Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 1964.6 m²

Beskrivelse av tomten
Felles eiet tomt for sameiet på 1 964,6 m². Eiendommen har et pent opparbeidet felles uteareal på plan 2, etablert mellom byggetrinnene (gnr. 241 bnr. 210 og gnr. 241 bnr. 205). Uteområdet er tilrettelagt for rekreasjon og sosialt samvær med grøntarealer, beplantning, sittegrupper, lekeapparater og pergola, samt hellelagte gangstier. Boligseksjonene har eksklusiv rett til utvendig fellesareal på nivå 2, og det foreligger en tinglyst avtale om gjensidig evigvarende bruksrett til felles ute- og lekearealer mellom gnr. 241 bnr. 210 og naboeiendommen gnr. 241 bnr. 205, med felles forholdsmessig fordeling av vedlikeholdskostnader. Seksjonen har ikke eksklusivt tilleggsareal i grunn ifølge seksjoneringsbegjæringen. Tomtearealet er beregnet av kommunen og består av to teiger. Eiendommens grenser mot nord og nordvest er oppgitt med god nøyaktighet, mens øvrige grenser er digitalisert fra eldre kartgrunnlag med lavere nøyaktighet. Det tas forbehold om arealets størrelse.

Økonomi

Pris

Prisantydning Kr 4 090 000,-
Omkostninger Kr 103 340,-
Totalpris inkl. omk. Kr 4 193 340,-

Kjøpsomkostninger

Kr 4 090 000 Prisantydning

Omkostninger:
Kr 102 250 Dokumentavgift til staten, 2,5%
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 103 340 Sum omkostninger

Kr 12 500 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 115 840 Sum omkostninger inkl boligkjøperforsikring

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøper til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Andel felleskostnader

Kr 3 901,- per måned.

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer bygningsforsikring, utvendig vedlikehold, styrehonorar, forretningsførsel, revisjonshonorar, kabel-TV og bredbånd, kommunale fastavgifter, garasje-/parkeringsplass og sportsbod.

Felleskostnadene fordeler seg som følger:
Felleskostnader: kr 2 320
Garasje-/parkeringsplass: kr 375
Kabel-TV / Bredbånd: kr 518
Kommunale fastavgifter bolig: kr 563
Sportsbod: kr 125

Sameiet har månedlig forbruksfakturering av energi (fjernvarme) og vann- og avløpsavgift etter måler via Techem. Selger opplyser at kostnaden i gjennomsnitt har ligget på 1.600 kr pr. mnd. etter deres forbruk. Den totale årlige kostnaden vil variere etter eget forbruk.

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

I sameier må det påregnes fremtidige kostnader til reparasjoner og vedlikehold av større art, for eksempel maling av fasade, utskifting av vinduer, rør el. eller andre vedlikeholdsarbeider på bygningen. Dette vil fordeles på eierseksjonene. Det foreligger ingen konkrete planer for dette på salgstidspunktet, men reparasjoner og større arbeider kan ikke forventes dekkes inn via sameiets egenkapital alene.

Eier må selv dekke kostnader forbundet med eget strømforbruk, forsikring av innbo og løsøre samt andre kostnader som ikke dekkes av felleskostnadene.

Lånebetingelser fellesgjeld:
Det er pr. 19.10.2026 ingen lån registrert på sameiet.

Sikringsordning fellesgjeld
Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31, oppad begrenset til 2G på tidspunktet tvangsdekning besluttes. For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

Andel Fellesformue
Kr 23 822 datert 31.12.2025.

Eiendomsskatt
I kommunen som eiendommen ligger, er det innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom. Eiendomsskatten utgjør 1.7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4.9 millioner kroner. Se kommunens nettsider for mer informasjon.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 1 136 079 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 4 544 314 for år 2024
Informasjon om formuesverdien hentes digitalt fra Skatteetaten. Det foreligger derfor ingen skriftlig dokumentasjon på formuesverdien.

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 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Verdien av primærbolig settes til 25 % av en beregnet omsetningsverdi. Hvis skatteyter krever det, skal verdien settes ned til 25 % av eiendommens dokumenterte omsetningsverdi. Prosentandelen skal likevel være 70 for den delen av den beregnede eller dokumenterte omsetningsverdien som overstiger kr 14 000 000.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no

Polisenummer
7979421

Forsikringsselskap
Tryg Forsikring

Eiendommen

Eierform
Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse
Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse den 10.09.2021 for boliger og parkeringskjeller U1. Følgende punkter er påpekt i den midlertidige brukstillatelsen:
- Gjenstående arbeid må fullføres og det må søkes om ferdigattest innen 01.06.2022.
- Forskriftsmessig sikkerhet i bruk skal være etablert.
- Montering av rekkverk på trapper, balkonger og svalganger skal være ferdigstilt.
- Lekearealer med lekeapparater skal være ferdigstilt iht. godkjente tegninger.
- Det skal sendes inn godkjent ferdigmelding for VA-anlegg.
- Midlertidige kasser mot trinn 2 skal være fjernet.

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 04.04.2018. Det er ikke fullstendig samsvar mellom de byggegodkjente tegningene, som er mottatt fra kommunen, og dagens utnyttelse og innredning av eiendommen. Mottatt plantegning fra kommunens byggesaksdokumentasjon viser bad/vaskerom nærmest entréen og bod på motsatt side av sjakten, mens det ved befaring ble registrert bod nærmest entréen og bad på motsatt side av sjakten. Hjemmelshaver har fremlagt plantegning fra arkitekt datert 14.05.2020 som samsvarer med dagens rominndeling, men det er ikke dokumentert om denne inngår i kommunens godkjente tegningsgrunnlag. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks. krav om tilbakeføring eller krav om bruksendring, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Boligen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller får godkjent arbeidene nå i ettertid. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene, ta kontakt med kommunen.

Reguleringsplan
Eiendommen ligger i et område regulert til kombinert formål bolig/forretning/tjenesteyting (felt f_BKB1) i henhold til detaljregulering for Sennerudtoppen (plan-ID 260), vedtatt 22.11.2017.

I henhold til planbestemmelsenes § 4.1 skal forretning og tjenesteyting begrenses til første etasje, hvor det som forretning kun tillates dagligvarebutikk med inntil 500 m² salgsareal samt dagligvarebutikk for søndags- og helligdagsåpent med inntil 100 m² salgsareal. Videre følger det av § 4.2.4 at utendørs lagring ikke tillates.

Eiendommen omfattes også av følgende planer:
- Reguleringsplan for områdene langs rv. 172 fra Orderudvegen til Ing. Bøhns veg (plan-ID P48), stadfestet 14.01.1983
- Sørum sykehjem med omsorgsboliger (plan-ID 128), egengodkjent 09.02.2000

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2023–2035 for Lillestrøm kommune, vedtatt 14.06.2023. Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser, nåværende. Reguleringsplaner gjelder ved motstrid foran kommuneplanens arealdel, jf. § 1-2.1.

Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På NVEs aktsomhetskart er

området der eiendommen ligger markert med aktsomhet, det vil si potensiell risiko for ras og skred, for eksempel leirskred, kvikkleireskred eller jordskred.

Det må være helning i terrenget for at leira skal renne ut og bli et større skred. Det er først når kvikkleira overbelastes at den kan kollapse. Det er derfor veldig viktig å ikke overbelaste kvikkleire. Kvikkleireskred utløses ofte av anleggsvirksomhet som grave- og fyllingsarbeider. Kvikkleireskred kan også utløses av erosjon i elver og bekker. Du finner mer informasjon og kart hos Skrednett, www.skrednett.no. Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål om grunnforholdene.

Kommunen har plikt til å informere om kjente naturfarer. På Statens vegvesens støykartlegging etter T-1442 er området der eiendommen ligger, markert med rød og gul støysone, det vil si beregnet støybelastning fra vegtrafikk langs Sørumsandveien/Fv. 172. Ta kontakt med kommunen for detaljert informasjon om dette.

I henhold til kommuneplanens bestemmelser § 1-14.1.3 ligger eiendommen i sone 2 for differensierte støykrav, hvor det stilles krav om at det utenfor 50 % av støyfølsomme rom skal være stille side på fasade, og støyfølsomt bruksformål ikke tillates i rød støysone.

Reguleringsplaner under arbeid:
- Sennerudtoppen II, gnr/bnr 241/205 (plan-ID 0226_261) - planforslag

Området der eiendommen ligger, er stadig under endring og utvikling. Vi anbefaler derfor alle interessenter og budgivere om å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Radonmåling
I leiligheter som ligger i tredje etasje eller høyere, er det som hovedregel ikke nødvendig å måle radonverdier da radon ikke strekker seg over tre etasjer.

Kommunen har plikt til å informere om kjente naturfarer. Området der eiendommen ligger, er markert med moderat til lav aktsomhet for radon. Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Statens strålevern og Norges geologiske undersøkelse, www.dsa.no og www.ngu.no.

Heftelser
Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

2021/1219180-1/200 01.10.2021 BRUKSRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 241 BNR: 205
Gjelder utearealer og lekearealer
Bestemmelse om vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3205 GNR: 241 BNR: 210

Gnr. 241 bnr. 205 og gnr. 241 bnr. 210 har gjensidig evigvarende rett til bruk av felles utearealer og lekearealer anlagt på hverandres eiendommer i henhold til reguleringsplan.

Eiendommene har lik rett til bruk av arealene og er gjensidig forpliktet til å bidra til en forholdsmessig andel av vedlikeholdskostnadene basert på antall boenheter.

2021/1219180-3/200 01.10.2021 BESTEMMELSE OM PARKERING
Rettighetshaver: SENNERUDTOPPEN NÆRING AS
ORG.NR: 918 025 995
Bestemmelse om vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3205 GNR: 241 BNR: 210

Sennerudtoppen Næring AS har evigvarende rett til adkomst og bruk av utvendige parkeringsplasser anlagt på gnr. 241 bnr. 210 og gnr. 241 bnr. 205. Sennerudtoppen Næring AS skal dekke kostnader til drift og vedlikehold av disse parkeringsarealene.

2021/1219180-4/200 01.10.2021 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 241 BNR: 205
Bestemmelse om vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3205 GNR: 241 BNR: 210

Gnr. 241 bnr. 205 og gnr. 241 bnr. 210 har gjensidig evigvarende rett til bruk av adkomst og kjøreveier anlagt på hverandres eiendommer. Eiendommene har lik rett til bruk og er gjensidig forpliktet til å bidra til vedlikeholdskostnader basert på antall boenheter.

2021/1219180-6/200 01.10.2021 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 241 BNR: 105
Bestemmelse om teknisk infrastruktur
Bestemmelse om vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3205 GNR: 241 BNR: 210

Gnr. 241 bnr. 205 og gnr. 241 bnr. 210 har gjensidig evigvarende rett til plassering av teknisk infrastruktur (vannledninger, renovasjonsanlegg, fjernvarme, strømkabler, fiber- og telekabler mv.) på hverandres eiendommer, både på og under bakken samt i og på bebyggelse. Eiendommene skal ha uhindret adgang til drift, vedlikehold, utbedring og oppgradering.

2021/1395633-1/200 05.11.2021 RETT TIL UTSKILT TOMT
Rettighetshaver: SENNERUDTOPPEN PARKERING AS
ORG.NR: 919 233 133
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Sennerudtoppen Bolig AS har avgitt rettighet over samtlige eierseksjoner (snr. 1–90) på gnr. 241 bnr. 210 til Sennerudtoppen Parkering AS, som gis rett til tomt for parkeringsanlegg (anleggseiendom).

2021/1356606-1/200 29.10.2021 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 25
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 621/71737

Eiendommen er oppdelt i 90 eierseksjoner, fordelt på 87 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner. Seksjon 25 er en boligseksjon med sameiebrøk 621/71737, uten registrert tilleggsareal i bygning eller eksklusivt uteareal i grunn.

Ved utforming av denne salgsoppgaven er AI brukt til å lese grunnbok og servitutter samt generere tekstforslag.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Legalpant
Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet har kollektiv avtale med Telenor. Kabel-TV/bredbånd er inkludert i felleskostnadene med kr 518 pr. måned.

Sameiet
Sameie
Sennerudtoppen 1 Boligsameie

Om sameiet
Sennerudtoppen 1 Boligsameie (org.nr. 928182266) består av 87 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner, totalt 90 seksjoner, på eiendommen gnr. 241 bnr. 210 i Lillestrøm kommune. Forretningsførsel utføres av BORI BBL. Vedtektene ble fastsatt 29.10.2021 og sist oppdatert 07.06.2022. Sameiet deler visse fellesarealer mv. med Sennerudtoppen 2 Boligsameie på gnr. 241 bnr. 205.

Saker fra ordinært årsmøte 14.04.2026:
- Styrets rapport: Tatt til etterretning. Styret har behandlet ca. 40 saker over 7 styremøter, med fokus på tilleggsavtale fra utbygger, håndtering etter konkurs i parkeringsselskap, samt kvalitetssikring og avvikskorrigering av felleskostnader mot sameiebrøk.
- Årsregnskap 2025: Godkjent med overføring av overskudd til egenkapital.
- Styrehonorar: Fastsatt til kr 165 000 for foregående periode.

Fasiliteter og fellesarealer:
- Bygningen er utstyrt med heis i trapperom, felles tekniske rom og ventilasjonsanlegg.
- Boligseksjonene har eksklusiv bruksrett til utvendig fellesareal på nivå 2 mellom byggetrinn 1 (gnr. 241 bnr. 210) og byggetrinn 2 (gnr. 241 bnr. 205).
- Parkeringsplasser og uteareal på bakkeplan disponeres eksklusivt av næringsseksjonene som tilleggsareal.

Bruksbegrensninger og regler:
- Montering av utelamper, markiser, persienner, parabolantenner eller lignende installasjoner på balkonger eller fasader krever skriftlig søknad og godkjenning fra styret. Det samme gjelder endringer på dører og vinduer.
- Næringsseksjonene kan ikke benytte fasadene til boligseksjonene til skilting, og skilting skal ikke være til sjenanse for beboere.
- Tilbygg, påbygg og andre arbeider som krever melding til bygningsmyndighetene, må søkes skriftlig til styret og godkjennes før byggemelding sendes.
- Styret har myndighet til å avgjøre eventuell etablering av kameraovervåkning.

Avtaler og juridiske forhold:
- Det har pågått arbeid med en tilleggsavtale fra utbygger samt håndtering etter konkurs i parkeringsselskapet.
- Styret har besluttet å gjøre en avsetning på 30 % av fakturaene fra Sennerudtoppen Parkering 2 AS i påvente av dokumentasjon på de totale kostnadene for anleggseiendommen som skal fordeles.
- I 2025 mottok sameiet et oppgjør fra Tryg Forsikring i forbindelse med rettshjelp på kr 120 100.

Organisasjonsnummer
928182266

Eierbrøk
621/71737

Forretningsfører
BORI Eierskifte

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styrets godkjennelse, kun eierskiftemelding. Seksjonseieren er forpliktet til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier eller leietaker.

Vedtekter/husordensregler
Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Det henvises til sameiets vedtekter og eventuelle husordensregler vedrørende dyrehold. Kontakt styret for mer informasjon.

Beboernes forpliktelser
Den enkelte seksjonseier skal holde boligen og tilleggsareal i forsvarlig stand, herunder vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger, varmekabler, inventar, sanitærutstyr, fjernvarmeradiatorer/kraner og innvendige flater. Seksjonseier har ansvar for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger fram til sameiets fellesledning samt sluk på balkong/veranda. Sameiet har vedlikeholdsplikt for felles rør, ledninger, kanaler, utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer og ytterdører, tak, bjelkelag og bærende konstruksjoner. Seksjonseier plikter straks å melde fra om skade som sameiet er ansvarlig for å utbedre, og må gi adgang til boligen for nødvendig ettersyn og vedlikehold.

Regnskap/budsjett
Interessenter oppfordres til å sette seg inn i sameiets årsregnskap og budsjett, som kan fås ved henvendelse til megler.

- Årsresultat for 2025: overskudd på kr 645 173 (driftsinntekter kr 5 768 068 og driftskostnader kr 5 136 398)
- Budsjettert resultat for 2026: overskudd på kr 398 323 (driftsinntekter kr 5 660 574 og driftskostnader kr 5 262 251)
- Egenkapital per 31.12.2025: kr 2 063 239 (kr 1 937 061 for bolig og kr 126 178 for næring)
- Arbeidskapital per 31.12.2025: kr 2 063 239 (omløpsmidler kr 2 576 617 fratrukket kortsiktig gjeld kr 513 378)

Energi

Oppvarming

Fjernvarme. Vannbåren gulvvarme.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Strømforbruk

Boligen er tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget som trer i kraft fra 1. oktober 2025.
Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte.
Bindingstid:
Gjelder ut 2026 dersom avtalen er inngått mellom 1. oktober 2025 og 31. desember 2026.
Ved avtaleinngåelse fra 2027 og videre gjelder bindingstiden ut kalenderåret fra bestillingstidspunktet.
Ny eier må være innforstått med at boligen har en aktiv Norgespris-avtale, og at denne videreføres i henhold til gjeldende vilkår.

Energikarakter

B.

Energiklasse

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd B (standardboliger ligger vanligvis i området C-F). Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Utleie

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensingene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger.

Bortleie av seksjonen skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny leietaker.

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig
Gundersen Byggtaksering
post@gundersenbyggtaksering.no
455 13 875

Type takst
Tilstandsrapport. Befaringsdato 29.10.2026

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/ borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
Ja.
Det har vært noen tilfeller i enkeltleiligheter i blokka, men ikke i vår. Det er satt ut feller i alle leiligheter mot skjeggkre/sølvkre
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Rentokil
Beskrivelse av arbeidet: Satt ut åte i alle seksjoner

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Er det bestilt Norgespris på strøm?
Ja.
Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Eier

Eier
Henrik Berge

Julie Marie Flatvoll Mjønerud

Vilkår og bestemmelser

Budgivning
Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder

uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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.

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 uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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.

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
Dersom 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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

Hvitvaskingsregler

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn-og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven

Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Vedlegg

- Tilstandsrapport datert 01.11.2026
- Selgers egenerklæring
- Energiattest datert 29.10.2026
- Reguleringskart
- Grunnkart
- Byggetegninger
- Nabolagsprofil
- Vedtekter

Diverse

Noe tekst, bildetekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av megler.
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart boder og annet fellesareal.
Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og kr 12 500.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Søderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på https://eiendom.soderbergpartners.no/

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6 856 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for seksjonert eiendom/aksjebolig. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Overtakelse

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Visning

Visningsinformasjon

Ønsker du å delta på visningen ber vi deg melde deg på slik at vi vet at du kommer. Da kan vi bistå alle best mulig og gi deg tiden du trenger på visningen. Visningen avholdes bare dersom det er påmeldte. Ta gjerne kontakt med megler før visning hvis du har noen spørsmål.
Velkommen!

Meglers vederlag og utlegg

Meglers vederlag (betales av selger)

Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:
Provisjon fastpris kr 30 000
Tilstandsrapport fra kr 8 900
Kommunale opplysninger og kart fra kr 4 500
Opplysninger fra forretningsfører fra kr 4 850
Oppslag grunnbok kr 612
Servitutter per stk. kr 260
Foto kr 4 190
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1950
Tilretteleggingsgebyr kr 13 900
Markedspakke kr 20 500
Honorar for visning/overtakelse kr 2 990
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Samlede utlegg er estimert til ca. kr 20 915
Total kostnad ved salg til prisantydning er estimert til kr 97 777, og inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.
Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere avhengig av eiendommen og omsetningstiden. Dersom eiendommen ikke blir solgt, oppdraget sies opp eller utløper uten at handel er kommet i stand, har megler krav et rimelig vederlag på inntil kr 25 000, i tillegg til avtalte faste vederlag for bl. annet utført arbeid og markedsføring samt dekning av påløpte utlegg.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger og forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med kjøp av ny bolig
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene bredbånd/internett og TV-strømmepakker, brann- og innbruddsalarm, strømabonnement og flyttetjenester
- Fotograf Thor Øyvind Borgersen, Flytende film AS

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Finansiering

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsansvarlig

Marius Alstedt
eiendomsmegler
marius.alstedt@em1ostlandet.no
Tlf: 995 48 437

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

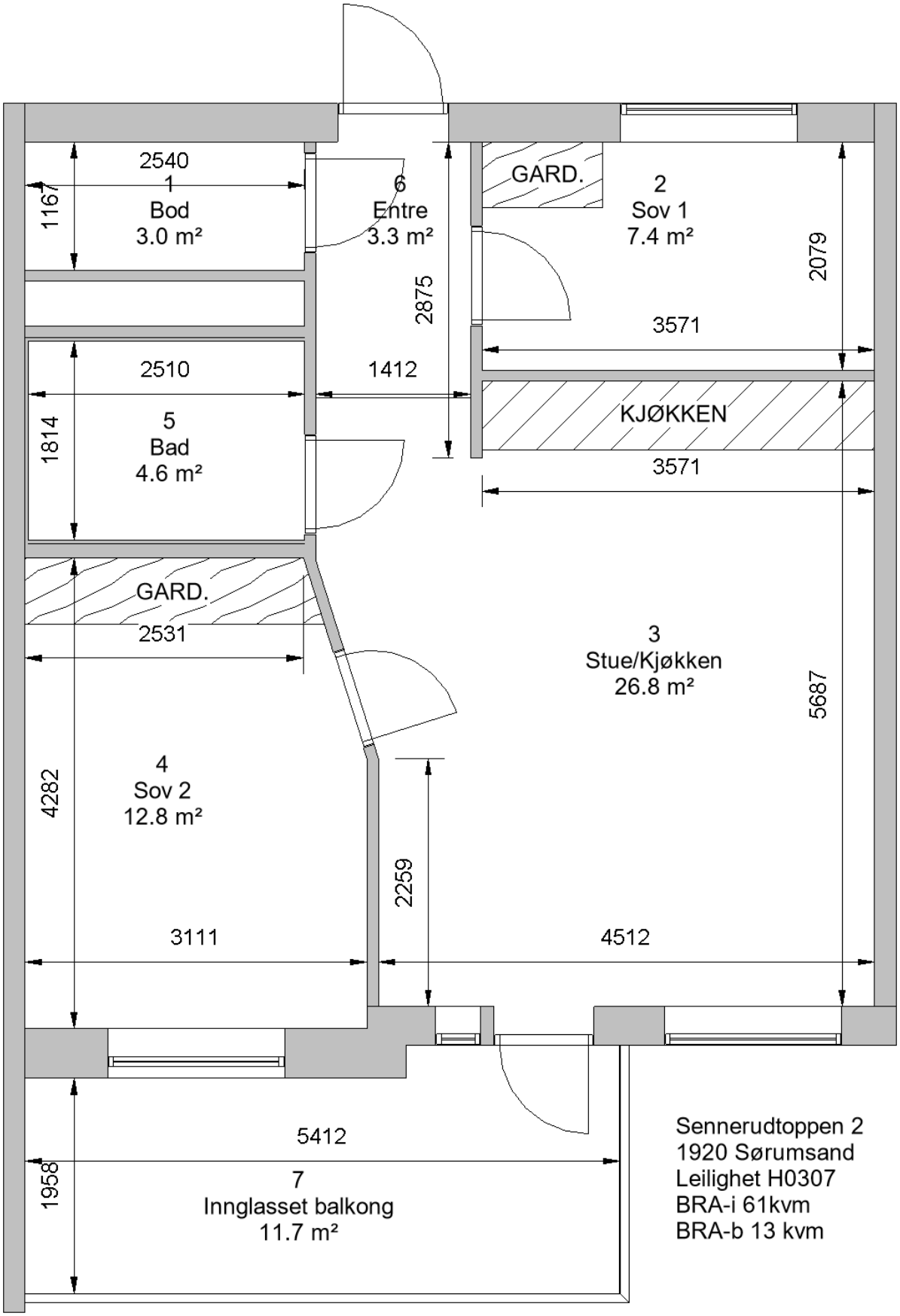
Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.



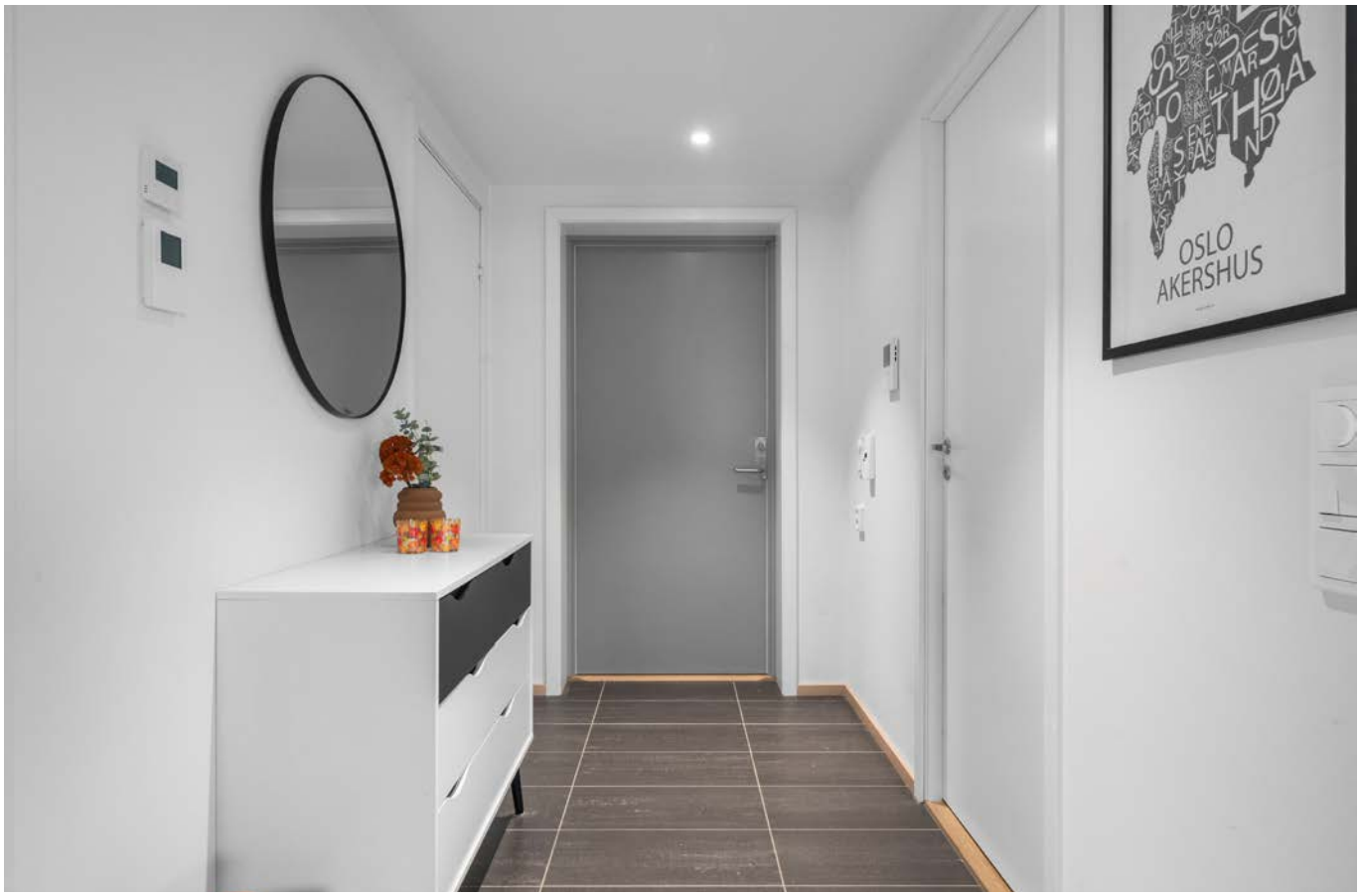








Sennerudtoppen 2
1920 Sørumsand
Leilighet H0307
BRA-i 61kvm
BRA-b 13 kvm


OSLO
AKERSHUS















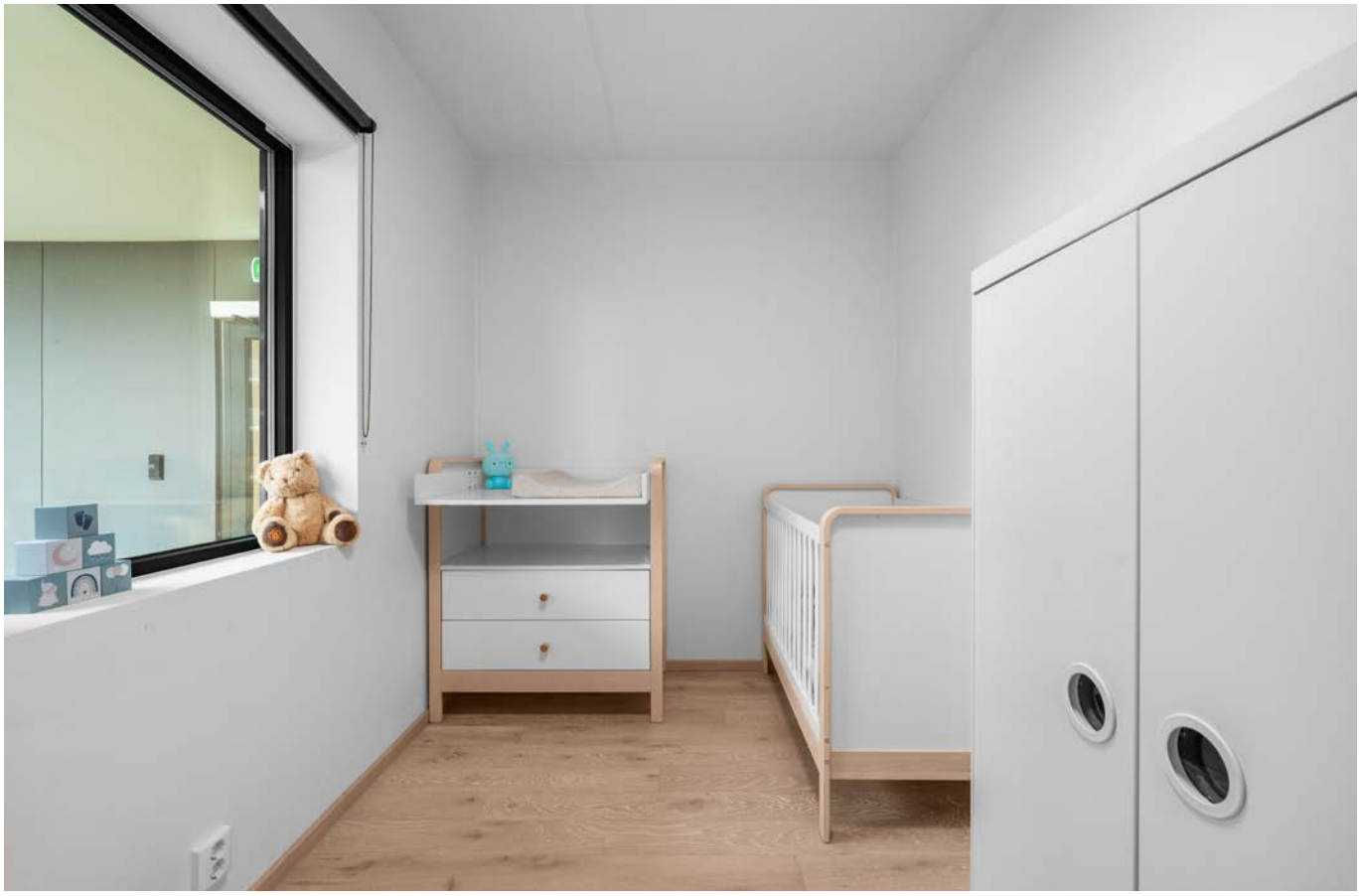
















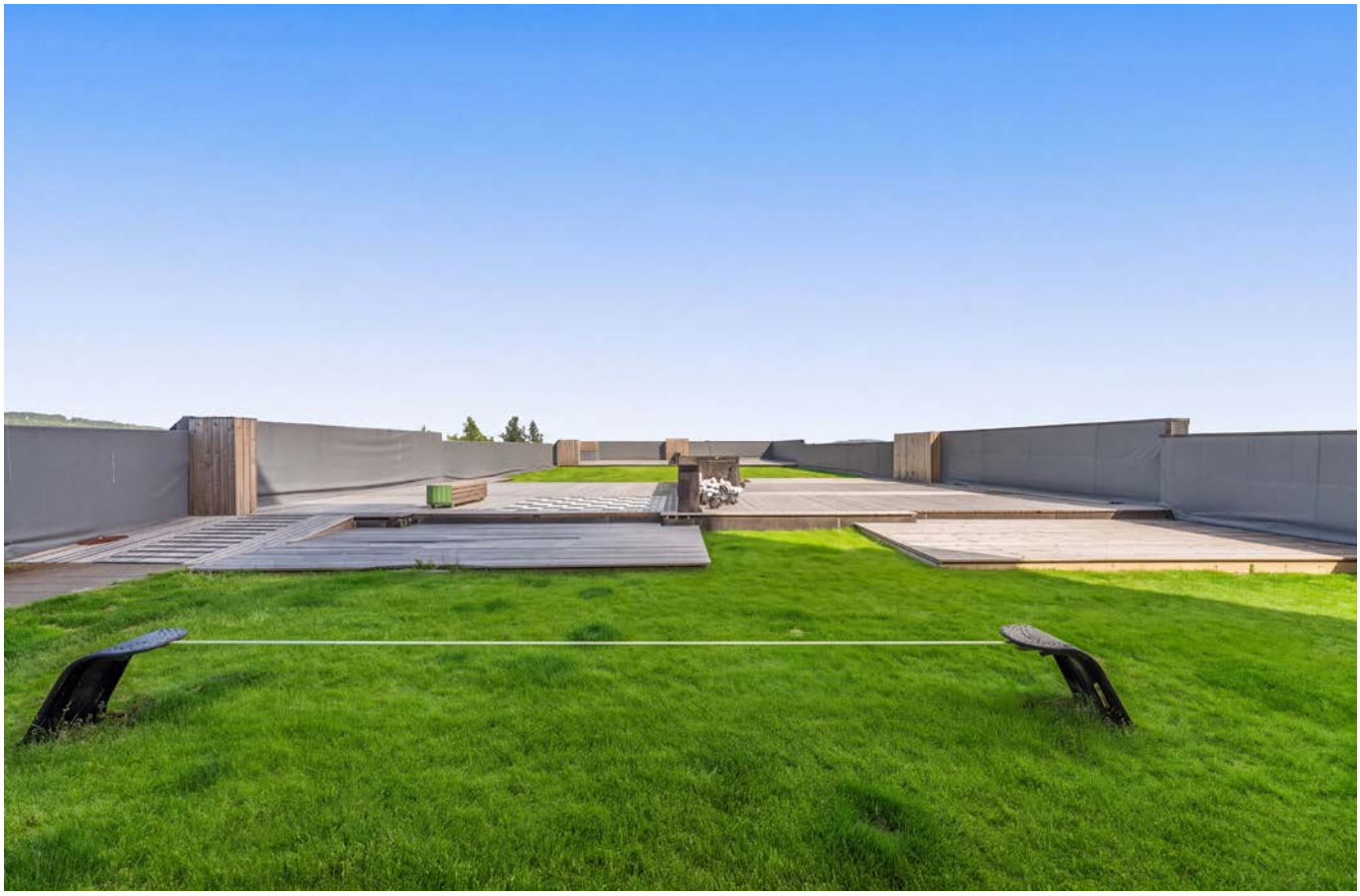


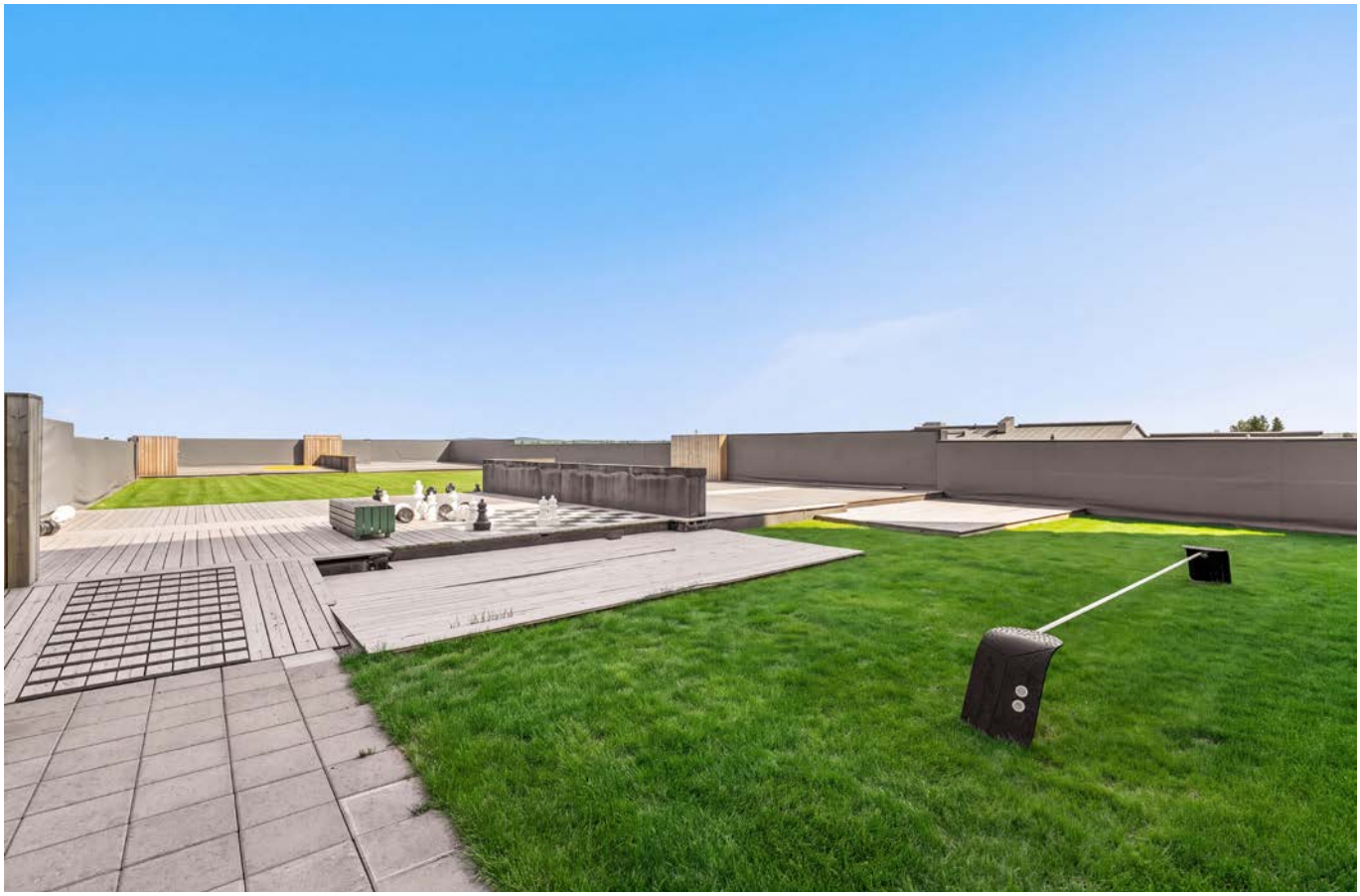





RESERVERT

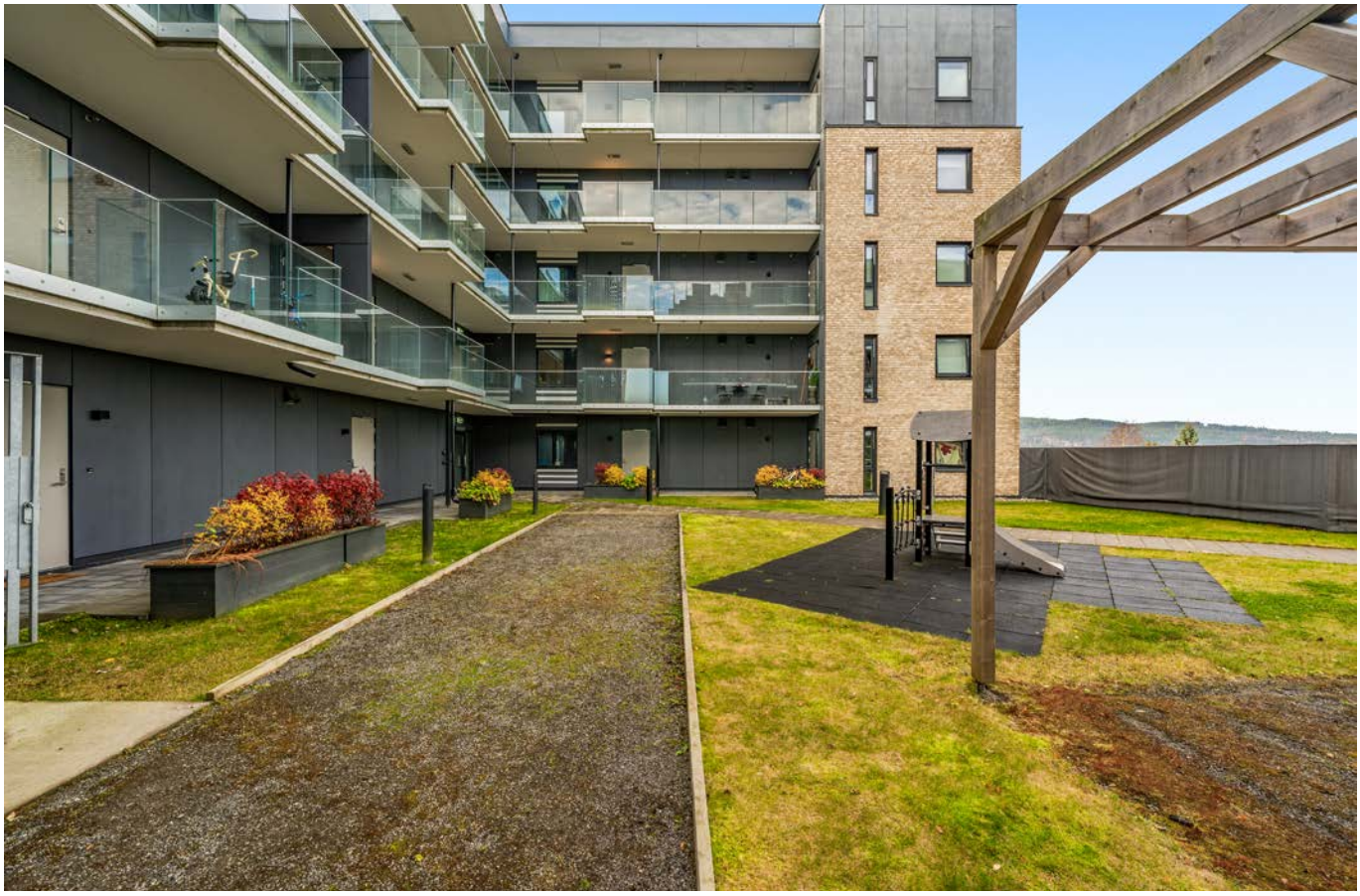














Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. **HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
3. **VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. **GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. **LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **POSTKASSE** medfølger.
15. **UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

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

Oppdatert 10.12.19

SENNERUDTOPPEN 2

Nabolaget Sennerud - vurdert av 49 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Sennerud Linje 366	**2 min** 0.2 km
Sørumsand stasjon Linje F1, R14	**10 min** 0.9 km
Oslo Gardermoen	**32 min**

SKOLER

Sørumsand skole (1-7 kl.) 539 elever, 27 klasser	**8 min** 0.6 km
Bingsfoss ungdomsskole (8-10 kl.) 401 elever, 23 klasser	**19 min** 1.7 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	**10 min** 0.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Sennerudtoppen 5 - Lillestrøm	**2 min**
Sørum Sykehjem - Lillestrøm Kom...	**2 min**

> «Det er sentralt selv om du ikke bor på en stor plass»
>
> **Sitat fra en lokalkjent**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

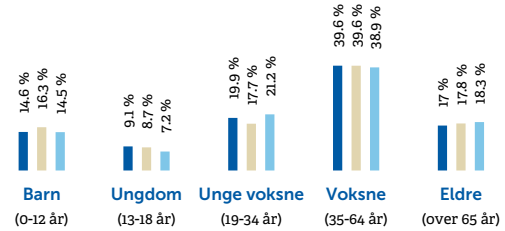
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 76/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 74/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Sennerud	1 240	557
Sørumsand	5 793	2 543
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Sennerud Fus barnehage (1-5 år) 51 barn	**6 min** 0.5 km
Sørumsand barnehage (1-5 år) 112 barn	**10 min** 0.9 km
Idrettsparken barnehage (1-5 år) 96 barn	**12 min** 1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sennerudtoppen	**1 min**
Bunnpris Sørumsand Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	**11 min** 1 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Tog

STØYNIVÅET

Lite støynivå 93/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 91/100

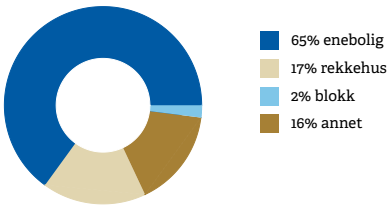
TRAFIKK

Lite trafikk 87/100

SPORT

Trikken ballplass Ballspill	**4 min** 0.3 km
Sørumsand skole Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	**8 min** 0.7 km
Trento Sørumsand	**11 min**
Spenst Sørumsand	**14 min**

BOLIGMASSE



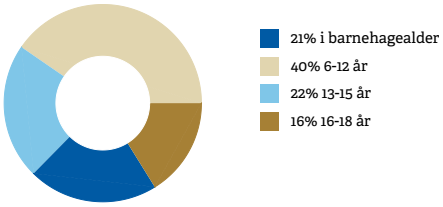
«Fint for familier med barn, lite trafikk og koselig.»

Sitat fra en lokalkjent

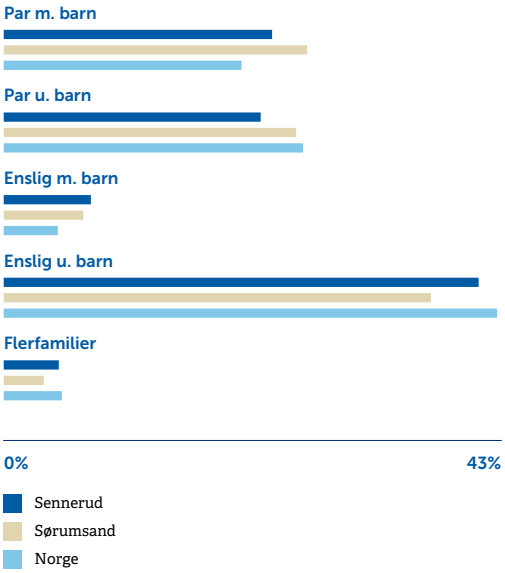
VARER/TJENESTER

Fokus Butikksenter	**13 min**
Boots apotek Sørumsand	**12 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

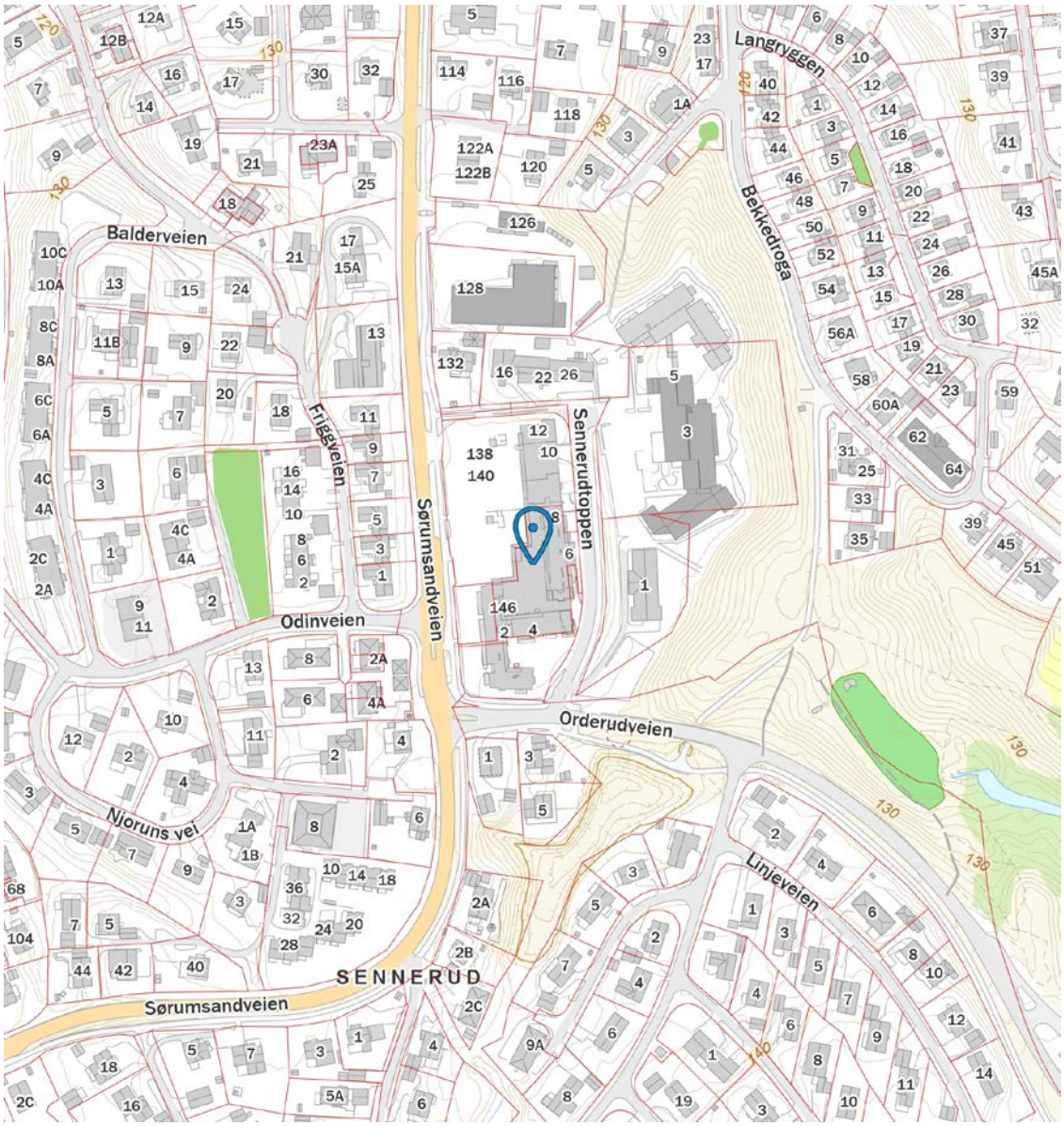


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**34%**	**33%**
Ikke gift	**50%**	**54%**
Separert	**12%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

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





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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Sennerudtoppen 2 , 1920 SØRUMSAND
LILLESTRØM kommune
gnr. 241, bnr. 210, snr. 25

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 29.10.2026 **Rapportdato:** 01.11.2026 **Oppdragsnr.:** 22840-1002 **Referansenummer:** YE8073

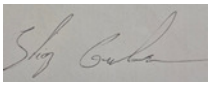
Autorisert foretak: GUNDERSEN BYGGTAKSERING AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stig Gundersen

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Gundersen Byggtaksering AS

Gundersen Byggtaksering AS tilbyr tilstandsrapporter, takst, skade- og reklamasjonsvurderinger, arealmåling, droneinspeksjon, byggesak og rådgivning. Rundt 30 års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen, med fokus på kvalitet, tydelig dokumentasjon og effektiv oppfølging.

Rapportansvarlig



Stig Gundersen

Uavhengig Takstingeniør

post@gundersenbyggtaksering.no

455 13 875

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har 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

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i et boligbygg fra 2021 og fremstår med gjennomgående moderne standard. De undersøkte bygningsdelene og installasjonene er i hovedsak vurdert til TG1.

Det er registrert TG2 som følge av knirk i parkettgulv. Hjemmelshaver opplyser at forholdet er tatt opp med styret/utbygger, og at reklamasjon pågår.

Det er videre gitt TG2 grunnet manglende dokumentasjon på utførelsen av badets vanntette sjikt. Det ble ikke registrert unormale fuktforhold ved utført undersøkelse. Hulltaking bak dusjsonen lot seg ikke gjennomføre på grunn av tilstøtende betongkonstruksjon og teknisk sjakt. Dette området er derfor ikke kontrollert ved hulltaking.

For øvrige vurderinger, registrerte avvik og anbefalte tiltak vises det til rapportens enkelte kontrollpunkter.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har vinduer og balkongdør med moderne utførelse samt vestvendt, innglasset balkong. Det ble ikke registrert vesentlige avvik ved kontroll av vinduer og dører. Bygningsdelene er i hovedsak vurdert til TG1.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har parkettgulv i stue/kjøkken, soverom og bod, samt flislagt gulv i entré. Innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

Det er registrert knirk i parkettgulv, vurdert til TG2. Hjemmelshaver opplyser at forholdet er reklamert til styret/utbygger, og at saken pågår.

Øvrige undersøkte innvendige bygningsdeler er i hovedsak vurdert til TG1.

VÅTROM Gå til side

Badet har flislagte vegger og gulv, malt himling og plastsluk med klemring. Det ble registrert fall mot sluk og ikke påvist unormale fuktforhold ved utført undersøkelse.

Det foreligger FDV-dokumentasjon, men ikke tilstrekkelig dokumentasjon på utførelsen av det vanntette sjiktet. Dokumentasjonsforholdet er vurdert til TG2.

Hulltaking bak dusjsonen lot seg ikke gjennomføre på grunn av tilstøtende konstruksjoner og teknisk sjakt. Skjulte forhold i dette området er derfor ikke kontrollert ved hulltaking.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har moderne innredning med integrerte hvitevarer og parkettgulv. Det er registrert lekkasjestopper (Waterguard) og komfyrvakt. Komfyrvakten ble funksjonstestet ved befaringen.

Kjøkkenavtrekket ble kontrollert med papirtest og hadde registrerbar avtrekksfunksjon. Det ble ikke registrert vesentlige avvik ved de undersøkte forholdene.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten har balansert ventilasjon med Flexit Nordic S3R ventilasjonsaggregat plassert i innvendig bod. Avtrekk og tilluft ble kontrollert med papirtest og hadde registrerbar luftbevegelse.

Leiligheten er tilknyttet bygningens brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Det er installert porttelefon/callinganlegg med døråpner, som ble funksjonstestet. Rullegardiner ble prøvd ved nedkjøring, og trådløs internettilgang fungerte på befaringsdagen.

Det ble ikke registrert vesentlige avvik ved de utførte kontrollene. Brannalarm- og sprinkleranleggenes funksjon er ikke testet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Mottatt plantegning fra kommunens byggesaksdokumentasjon, merket rammesøknad, viser en annen rominndeling enn den som ble registrert ved befaringen. Tegningen viser bad/vaskerom nærmest entréen og bod på motsatt side av sjakten.

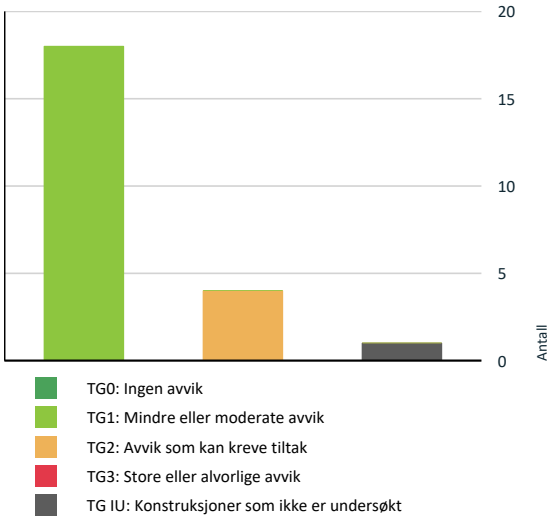
Ved befaringen ble det registrert bod nærmest entréen og bad på motsatt side av sjakten.

Hjemmelshaver har fremlagt plantegning fra BIOS Arkitekter, tegningsnummer A70.10, datert 14.05.2020, som samsvarer med dagens planløsning.

Det er ikke dokumentert om denne tegningsversjonen inngår i kommunens godkjente tegningsgrunnlag. Det anbefales at megler avklarer dette med kommunen før salg, herunder om rominndelingen er godkjent eller krever byggesaksbehandling.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje 3 H0307 > Bad 4,6 kvm > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Avvik: Det er registrert knirk i parkettgulvet i stue- og kjøkkenområdet ved normal ferdsel.

Hjemmelshaver opplyser at forholdet er tatt opp med styret og utbygger, og at reklamasjonssaken følges opp videre.

Ifølge hjemmelshaver har øvrige leiligheter i samme etasje fått skiftet parkettgulvene som følge av tilsvarende forhold. Hjemmelshaver opplyser at de selv har vært sene med å reagere på forholdet.

Opplysningene om utbedringer i andre leiligheter og status for reklamasjonssaken er ikke dokumentert.

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side

Avvik: Det er opplyst om forekomst av skjeggkre/sølvkre i andre leiligheter i boligblokken. Som følge av dette er det gjennomført behandling med åte i alle seksjoner, inkludert den aktuelle leiligheten.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon fra Rentokil som bekrefter omfanget av forekomsten eller resultatet av behandlingen. Det er ikke påvist aktiv forekomst i den aktuelle leiligheten ved befaringen.

Kjøkken > Etasje 3 H0307 > Stue/kjøkken 27 kvm > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist knirk i større deler av det sammenhengende parkettgulvet i stue -/kjøkkenområdet. Forholdet er også registrert under «Innvendig – Overflater gulv» og gjelder samme gulvflate, ikke et separat avvik.

Våtrom > Etasje 3 H0307 > Bad 4,6 kvm > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det er ikke fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon som verifiserer utførelsen av våtrommets vanntette sjikt etter dokumentasjonsalternativene i NS 3600:2025+AC:2026 punkt A.2.1.9.1. Det foreligger FDV-dokumentasjon, men verken ferdigattest eller annen tilfredsstillende utførelsesdokumentasjon er fremlagt.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2021

Kommentar
Byggeår er oppgitt til 2021. Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 10.09.2021 fra kommunens byggesaksdokumentasjon. Byggeåret samsvarer også med opplysninger i fremlagt energiattest fra 2021.

Anvendelse
Bygningen er en boligblokk med flere boenheter. Den aktuelle leiligheten ligger i 3. etasje og benyttes til boligformål. Leiligheten har innglasset balkong og disponerer etter opplysninger en ekstern bod og parkeringsplass i parkeringskjeller.

Standard
Leiligheten ligger i 3. etasje i en boligblokk oppført i 2021.

Boligen har gjennomgående moderne standard med parkettgulv i oppholdsrom og soverom, flislagt entré og bad, samt hovedsakelig glatte, malte vegg- og himlingsflater.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, laminatbenkeplate og integrerte hvitevarer. Badet har flislagte gulv og vegger, dusjhjørne, vegghengt toalett og servantinnredning.

Leiligheten har ventilasjonsanlegg med tilluft og avtrekk, sprinkleranlegg, gulvvarme og innglasset balkong.

Innvendige overflater og innredninger fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje sett i forhold til bygningens alder. Registrerte avvik og øvrige forhold er nærmere beskrevet under de enkelte kontrollpunktene.

Vedlikehold
Bygningen er oppført i 2021 og har begrenset alder. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på omfattende rehabiliterings- eller vedlikeholdsarbeider i leiligheten etter oppføring.

Hjemmelshaver opplyser at vinduer i stuen ble skiftet i etterkant av oppføringen, angivelig i forbindelse med reklamasjon på glass.

Det er videre opplyst om reklamasjon vedrørende knirk i parkettgulvet i stue og kjøkken. Ifølge hjemmelshaver skal tilsvarende gulv i flere andre leiligheter i samme etasje ha blitt skiftet. Dokumentasjon på reklamasjonen og eventuelle utbedringsarbeider i den aktuelle leiligheten er foreløpig ikke fremlagt.

For øvrig fremstår tilgjengelige bygningsdeler og overflater i hovedsak med normal bruksslitasje. Behov for vedlikehold og eventuelle tiltak er nærmere omtalt under rapportens enkelte kontrollpunkter.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Leiligheten har vinduer i stue og begge soverom. Vinduene har malte karmer og rammer og fremstår med trelags isolerglass. Bygningen er oppført i 2021.

Det var ikke mulig å finne eller avlese datostempling på vinduer eller dører med glass på befaringsdagen. Produksjonsår for disse er derfor ikke verifisert.

I stuen er det registrert større vinduspartier med fastkarmsvinduer. Begge soverommene har vinduer med åpningsbare sidefelt for lufting.

Hjemmelshaver opplyser at vinduer i stuen ble skiftet etter bygningens ferdigstillelse, angivelig som følge av riper i glassene. Nøyaktig tidspunkt og omfang av utskiftingen er ikke dokumentert.

På soverom 1 ble det registrert vindusmerking med brannklassifisering EI30. Merkingen er fotografert. Brannklassifisering av øvrige vinduer er ikke verifisert.

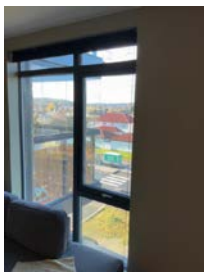
Vinduer i leiligheten har innvendig monterte rullegardiner. Disse er registrert som innvendig solskjerming. Det er ikke foretatt særskilt tilstandsvurdering av rullegardinene.

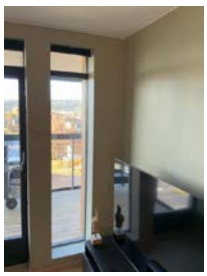
Ved visuell kontroll ble det ikke registrert punkterte isolerglass, kondens mellom glasslagene, vesentlige skader på karmer eller rammer eller synlige tegn til utetthet ved tilgjengelige innsettingsdetaljer. Åpningsbare vindusfelt ble funksjonsprøvd uten registrerte avvik.

Tilstandsrapport

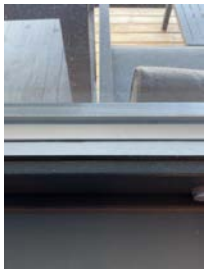
På soverom 2 ble det registrert enkelte borehull i vindusutforingen. Dette vurderes som et mindre kosmetisk forhold uten påvist betydning for vinduets funksjon.

Vinduene fremstår samlet sett med normal bruksslitasje og tilfredsstillende funksjon ved befaringen.









TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Leiligheten har tett inngangsdør mot felles adkomstareal. Døren er utstyrt med dørlukker på ytterside. (dørpumpe).

Ytterdøren har synlig merking med brannklassifisering B30. Døren og merkingen er fotografert. Brannklassifiseringen samsvarer med opplysninger i bygningens FDV-dokumentasjon.

I samme vegg er det registrert et vindu med brannklassifisering EI30.

Det var ikke mulig å finne eller avlese datostempling på døren ved befaringen. Eksakt produksjonsår er derfor ikke verifisert.

Dørblad, karm, beslag og tilgjengelige tilslutninger ble visuelt kontrollert uten registrerte vesentlige skader. Døren fremstår med normal bruksslitasje og tilfredsstillende funksjon ved befaringen.

Tilstandsrapport






TG 1 Ytterdører - Balkongdør

Beskrivelse

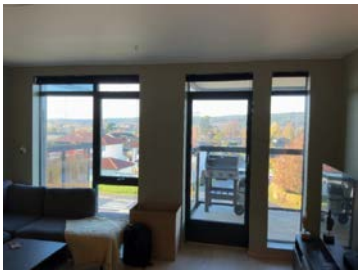
Leiligheten har malt balkongdør i tre med trelags isolerglass, med adkomst fra stuen til innglasset balkong.

Bygningen er oppført i 2021. Det var ikke mulig å finne eller avlese datostempling på befaringsdagen, og eksakt produksjonsår for døren er derfor ikke verifisert.

Dørblad, karm, glass, beslag og tilgjengelige tilslutninger ble visuelt kontrollert. Døren ble funksjonsprøvd uten registrerte avvik.

Det ble ikke observert punktert isolerglass, kondens mellom glasslagene, synlige tegn til utettheter eller vesentlige skader.

Balkongdøren fremstår med normal bruksslitasje og tilfredsstillende funksjon ved befaringen.




TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Leiligheten har innglasset balkong med adkomst fra stuen.

Bygningen er oppført i 2021. Det var ikke fremlagt særskilt dokumentasjon som avklarer om balkongen er etablert samtidig med bygningen, men balkongen fremstår som en integrert del av bygningsmassen.

Balkongen har betongkonstruksjon med terrassebord av tre som gulvoverflate. Ytterveggene består blant annet av tegl og trepanel. Balkongen er

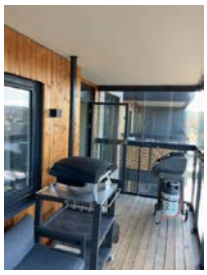
innglasset med skyvbare glassfelt.

Ved visuell kontroll ble det ikke registrert vesentlige skader, deformasjoner eller andre synlige avvik på tilgjengelige konstruksjoner og overflater.

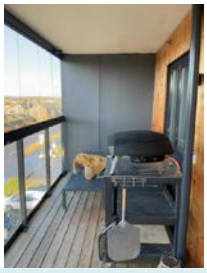
Terrassebordene dekker den underliggende betongkonstruksjonen. Fallforhold, tettesjikt og eventuell dreneringsløsning under terrassebordene kunne derfor ikke kontrolleres fullt ut ved befaringen.

Balkongen fremstår samlet sett med normal bruksslitasje og uten registrerte vesentlige avvik på tilgjengelige bygningsdeler.









INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Leiligheten har parkettgulv i stue, kjøkken, begge soverom og innvendig bod. Entréen har keramiske gulvfliser.

Ifølge bygningens FDV-dokumentasjon er standardleveransen 1-stavs eikeparkett av typen TMP White Coral Rustikk, med dimensjon 14 × 145 × 1820 mm, levert av Tremiljø Prosjekt AS. Som gulvunderlag er det oppgitt Etafoam med fuktsperre. Produkttype og underlag er ikke verifisert ved åpning av gulvkonstruksjonen.

For entré er det i FDV oppgitt keramiske fliser av typen Grespor Zeus 30 × 60 Negro, med sklisikkerhetsklasse R10 A.

Gulvoverflatene fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje sett i forhold til bygningens oppføringsår 2021.

Ved befaringen ble det registrert knirk i parkettgulvet i stue- og kjøkkenområdet ved normal ferdsel. Det ble ikke registrert øvrige vesentlige avvik på tilgjengelige gulvoverflater.

Vurdering av avvik:
• Avvik: Det er registrert knirk i parkettgulvet i stue- og kjøkkenområdet ved normal ferdsel.

Hjemmelshaver opplyser at forholdet er tatt opp med styret og utbygger, og at reklamasjonssaken følges opp videre.

Ifølge hjemmelshaver har øvrige leiligheter i samme etasje fått skiftet parkettgulvene som følge av tilsvarende forhold. Hjemmelshaver opplyser at de selv har vært sene med å reagere på forholdet.

Opplysningene om utbedringer i andre leiligheter og status for reklamasjonssaken er ikke dokumentert.

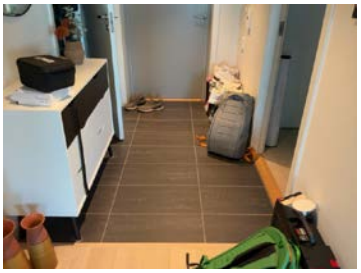
Konsekvens/tiltak

• Årsak: Årsaken til knirk i parkettgulvet er ikke avklart. Forholdet kan skyldes bevegelser mellom parkett, underlag eller tilstøtende konstruksjoner. Underliggende gulvkonstruksjon er ikke undersøkt.

Konsekvens: Knirk gir redusert brukskomfort og kan indikere mangler ved gulvets oppbygning eller utførelse. Det er ikke påvist konstruktive skader.

Anbefalte tiltak: Forholdet bør undersøkes nærmere for å fastslå årsak og nødvendig utbedringsmetode. Pågående reklamasjonssak bør følges opp med styret og utbygger. Det anbefales at megler innhenter dokumentasjon på reklamasjonen og eventuell planlagt utbedring før salg.



TG 1 Overflater - vegger og himlinger

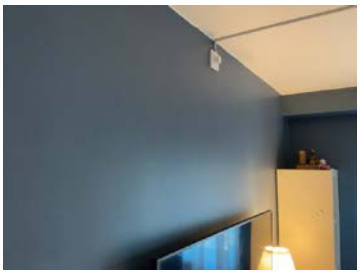
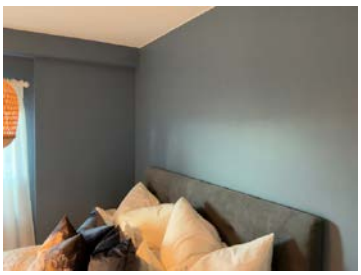
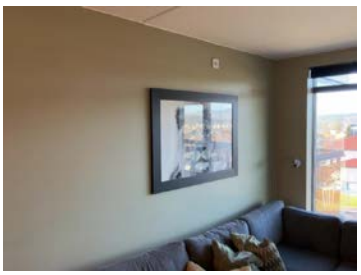
Beskrivelse

Leiligheten har hovedsakelig glatte, malte vegg- og himlingsflater. Veggene har ulike farger, blant annet grønn i stue og mørk blå på ett av soverommene. Himlingene er gjennomgående hvitmalte.

Bygningen er oppført i 2021. Overflatene fremstår som fra byggeperioden, men dette er ikke særskilt verifisert.

Det ble ikke registrert synlige skader eller forhold av betydning ved befaringen.

Tilstandsrapport

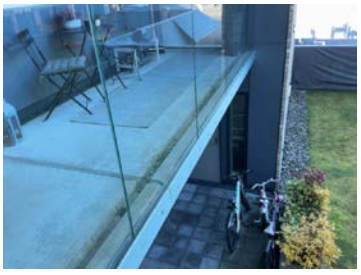





TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført som betongdekke og er fra bygningens oppføringsår 2021.

Konstruksjonen er i hovedsak skjult av gulv- og himlingsflater. Vurderingen er derfor basert på tilgjengelige overflater og observasjoner ved befaringen. Det ble ikke registrert synlige forhold som indikerer skader eller svikt i etasjeskillet på befaringsdagen.

Radon

Beskrivelse

Bygningen er oppført i 2021, og leiligheten ligger i 3. etasje.

Selger opplyser i egenerklæringsskjemaet at vedkommende ikke kjenner til om det er utført radonmåling på eiendommen. Måleresultater eller særskilt dokumentasjon på radonsikring er ikke fremlagt.

Kommunens DOK-analyse, datert 19.10.2026, angir moderat til lav radonaktsomhet. Ved kontroll i NGUs nasjonale aktsomhetskart fremstår eiendommen imidlertid innenfor et område med høy aktsomhet. Uoverensstemmelsen mellom kartgrunnlagene er ikke avklart.

Radonkonsentrasjonen i leiligheten er ikke målt i forbindelse med befaringen. Faktisk radonnivå er derfor ukjent.

Tilstandsrapport



Registrert ved NGUs kartbase 29.10.2026

TG 1 Innvendige dører

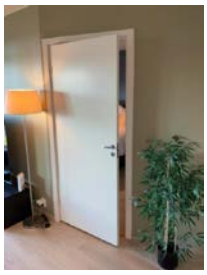
Beskrivelse

Leiligheten har hvite, formpressede innerdører med tilhørende karmer og beslag, hovedsakelig fra bygningens oppføringsår 2021.

Dørene ble funksjonsprøvd ved befaringen. Åpning, lukking og tilpasning mot karm fungerte tilfredsstillende, uten registrerte avvik.







TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Selger opplyser i egenerklæringen at det har vært tilfeller av skjeggkre/sølvkre i enkelte andre leiligheter i boligblokken, men ikke i egen leilighet.

Ifølge egenerklæringen har Rentokil i 2026 gjennomført behandling ved å legge ut åte i samtlige seksjoner.

Ved befaringen ble det registrert små brunlige avsetninger ved gulvlister flere steder i leiligheten. Hjemmelshaver opplyser at dette er utlagt middel mot skjeggkre/sølvkre. Forholdet er fotografert.

Det ble ikke observert levende insekter eller synlige skader på bygningskonstruksjoner som følge av skadedyr.

Vurdering av avvik:

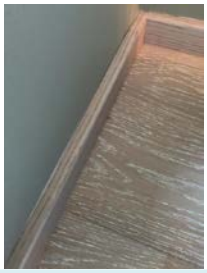
• Avvik: Det er opplyst om forekomst av skjeggkre/sølvkre i andre leiligheter i boligblokken. Som følge av dette er det gjennomført behandling med åte i alle seksjoner, inkludert den aktuelle leiligheten.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon fra Rentokil som bekrefter omfanget av forekomsten eller resultatet av behandlingen. Det er ikke påvist aktiv forekomst i den aktuelle leiligheten ved befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Årsak: Det er registrert forekomst av skjeggkre/sølvkre i boligblokken. Årsaken til forekomsten og eventuell spredning mellom boenhetene er ikke undersøkt.

Konsekvens: Skjeggkre/sølvkre kan oppleves som sjenerende og kan forekomme i flere boenheter i samme bygning. Det er ikke påvist bygningsmessige skader i den aktuelle leiligheten.

Anbefalte tiltak: Det anbefales å innhente dokumentasjon fra sameiet eller Rentokil om gjennomført behandling, registrert omfang og resultat. Ved fortsatt eller ny aktivitet bør forholdet undersøkes og følges opp av skadedyrfirma.



VÅTROM

ETASJE 3 H0307 > BAD 4,6 KVM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra bygningens oppføringsår 2021 og er oppført under TEK17. Rommet har flislagte gulv og vegger, dusj, servant, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er vannbåren gulvvarme og mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

Det er fremlagt FDV-dokumentasjon med opplysninger om enkelte produkter, materialer og tekniske installasjoner. Utførelsesdokumentasjon for våtrommet vurderes under eget rapportpunkt.

ETASJE 3 H0307 > BAD 4,6 KVM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremlagt FDV-dokumentasjon med generelle produkt- og driftsopplysninger for boligen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som særskilt verifiserer utførelsen av våtrommets vanntette sjikt.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 2021, men ferdigattest er ikke fremlagt. Det er heller ikke fremlagt annen dokumentasjon som oppfyller dokumentasjonsalternativene i NS 3600:2025+AC:2026 punkt A.2.1.9.1.

Manglende dokumentasjon innebærer usikkerhet om den skjulte utførelsen, men dokumenterer ikke i seg selv feil ved tettesjiktet. Ferdigattest eller annen relevant dokumentasjon anbefales innhentet fra utbygger eller ansvarlig søker.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon som verifiserer utførelsen av våtrommets vanntette sjikt etter dokumentasjonsalternativene i NS 3600:2025+AC:2026 punkt A.2.1.9.1. Det foreligger FDV-dokumentasjon, men verken ferdigattest eller annen tilfredsstillende utførelsesdokumentasjon er fremlagt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Årsak: Dokumentasjon som verifiserer utførelsen av det vanntette sjiktet, er ikke fremlagt. Det er ikke avklart om slik dokumentasjon finnes hos utbygger eller ansvarlig søker.

Konsekvens: Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om utførelsen av skjulte tettesjikt, gjennomføringer og tilslutninger. Det er ikke dermed påvist feil eller funksjonssvikt.

Anbefalte tiltak: Det anbefales å innhente ferdigattest eller annen tilfredsstillende dokumentasjon fra utbygger eller ansvarlig søker. Tilstandsgraden kan vurderes på nytt dersom relevant dokumentasjon fremlegges.

ETASJE 3 H0307 > BAD 4,6 KVM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har hvite flislagte vegger og glattmalt hvit himling fra byggeåret 2021. Det ble ikke registrert synlige sprekker, riss eller skader på veggfliser eller himling.

I ett dusjhjørne ble det observert mørk misfarging og stedvis inntrukket fugemasse i overgangen mellom gulv og vegg. Det er ikke fastslått om dette er elastisk fugemasse eller annen fugemasse. Forholdet anbefales undersøkt nærmere og vurderes også ved gjennomgang av gulvets overflater.





ETASJE 3 H0307 > BAD 4,6 KVM

TG 1 Overflater gulv

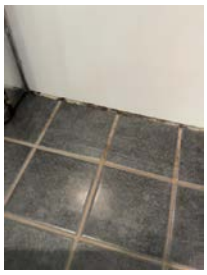
Beskrivelse

Badegulvet er flislagt med mørke, matte keramiske fliser fra byggeåret 2021. Ifølge fremlagt FDV er standard gulvflis Kinetic 197 × 97 mm, Antrazit matt, med mindre fliser på 97 × 97 mm i nedsenket dusjsone. Gulvet har vannbåren gulvvarme.

Gulvflisene fremstod uten registrerte sprekker eller synlige skader. I ett dusjhjørne ble det observert lokal mørk misfarging og stedvis inntrukket fugemasse i overgangen mellom gulv og vegg. Det ble ikke påvist fuktskade, og årsaken til misfargingen er ikke fastslått.

Tilstandsrapport







ETASJE 3 H0307 > BAD 4,6 KVM

TG 1 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse

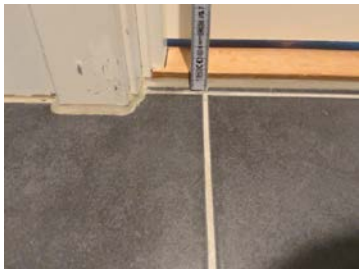
Våtrommet er fra byggeåret 2021 og har plastsluk med uttakbar vannlås og klemring. Vannlåsen ble tatt ut og satt tilbake under befaringen. Membran ble observert i kanten under klemringen, men membranprodukt og fullstendig utførelse av tilslutningen kunne ikke verifiseres visuelt.

Prosjektets FDV inneholder produktdatablader for SCHÖNOX 1K-DS gulvmembran, SCHÖNOX HA veggmembran og tilhørende tettebånd og mansjetter. Det er ikke dokumentert at disse produktene er benyttet i den aktuelle leiligheten.

Det ble ikke registrert synlige utettheter eller andre påviste skader ved tilgjengelige deler av sluket.









Tilstandsrapport

ETASJE 3 H0307 > BAD 4,6 KVM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har innredning med nedfelt servant, underskap med skuffer, vegghengt toalett med innebygd sisterne, dusjhjørne med glassvegger og veggmontert dusjarmatur. Det er etablert opplegg for vaskemaskin.

Ifølge fremlagt FDV er baderomsinnredningen levert av HTH, med fronter av typen 5500/Next hvit. Sanitærutstyr og innredning er fra byggeåret 2021.

Det ble ikke registrert synlige sprekker, skader, svelling, lekkasjer eller andre avvik ved tilgjengelig sanitærutstyr og innredning under befaringen.









ETASJE 3 H0307 > BAD 4,6 KVM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har avtrekk i himling tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg, Flexit Nordic S3R fra byggeåret 2021. Tilluft tilføres gjennom en luftespalte på ca. 10 mm under dørbladet, med flat terskel.

Avtrekket ble funksjonsprøvd ved bruk av et A4-ark som ble holdt på plass mot avtrekksventilen av luftstrømmen. Dette bekrefter fungerende avtrekk ved prøvingen. Luftmengde ble ikke instrumentmålt, og funksjon for forsert ventilasjon ble ikke særskilt kontrollert.

Det ble ikke registrert synlige skader eller andre indikasjoner på funksjonssvikt ved det ordinære avtrekket.

Tilstandsrapport







ETASJE 3 H0307 > BAD 4,6 KVM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking og fuktkontroll i tilgjengelig tilliggende veggkonstruksjon ved vaskemaskinområdet. Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskade eller unormale fuktindikasjoner ved målepunktet.

Dusjhjørnet grenser på den ene siden mot brannskillende betongkonstruksjon og på den andre siden mot teknisk sjakt. Det er derfor ikke praktisk tilgjengelige tilliggende rom for hulltaking bak dusjens mest fuktutsatte bruksvannsone, uten inngrep i brannskille eller sjakt.

Undersøkelsen er dermed utført utenfor den mest fuktutsatte delen av konstruksjonen. Det ble ikke påvist unormale forhold ved kontrollen, men skjulte fuktskader bak dusjsonen kan ikke sjekkes uten større inngrep. det ble på befaringsdagen utført overflate måling på fliser i dusj sone, og alle tester ble registert med grønn sone som indikerer tørrhet selv om det foreligger en del, usikkerhet rundt dette. det er ikke og anse som en godkjent test men en indikasjon.

Tilstandsgrad TGIU er benyttet med grunnlag i NS 3600:2025+AC:2026 punkt A.2.1.8, som angir TGIU når hulltaking er utført, men ikke bak bruksvannsonen (det mest fuktutsatte området). Hulltaking ble gjennomført i en tilgjengelig tilliggende konstruksjon uten påviste unormale forhold. Dusjsonen grenser imidlertid mot brannskillende betongkonstruksjon og teknisk sjakt, slik at hulltaking bak selve bruksvannsonen ikke var praktisk mulig. TGIU gjenspeiler derfor begrensningen i undersøkelsens plassering og innebærer ikke at det er påvist fuktskade.





Protimeter fungerer slik ifølge anvisning at når displayet viser dette blide er det under 7 vektprosent og tørt

KJØKKEN

Tilstandsrapport

ETASJE 3 H0307 > STUE/KJØKKEN 27 KVM

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og har sammenhengende parkettgulv. Kjøkkeninnredningen er fra HTH, med glatte hvite fronter. Ifølge fremlagt FDV er standardleveransen Next Hvit 5500 med lakkerte MDF-fronter og laminatbenkeplate av typen Surface 597.

Kjøkkenet har nedfelt oppvaskkum, integrert kjøle-/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Det er installert komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper.

Det ble ikke registrert synlige lekkasjer, fuktskader eller skader på tilgjengelige deler av kjøkkeninnredningen.

Det er registrert knirk i det sammenhengende parkettgulvet i stue-/kjøkkenområdet. Forholdet er nærmere beskrevet og vurdert under «Innvendig – Overflater gulv» og gjelder ikke et separat gulvavvik.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist knirk i større deler av det sammenhengende parkettgulvet i stue-/kjøkkenområdet. Forholdet er også registrert under «Innvendig – Overflater gulv» og gjelder samme gulvflate, ikke et separat avvik.

Konsekvens/tiltak
• Årsak: Det er registrert knirk i det sammenhengende parkettgulvet i stue-/kjøkkenområdet. Årsaken er ikke fastslått, men kan være knyttet til parkettens skjøter, underlag eller legging.

Konsekvens: Knirken medfører redusert brukskomfort. Det er ikke påvist konstruksjonssvikt eller følgeskader.

Anbefalte tiltak: Det anbefales å undersøke årsaken til knirken nærmere og vurdere nødvendige utbedringstiltak. Forholdet er også registrert under «Innvendig – Overflater gulv» og gjelder samme gulvflate. Utbedringskostnader skal derfor ikke beregnes dobbelt.









ETASJE 3 H0307 > STUE/KJØKKEN 27 KVM

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har ventilator over platetopp, tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg fra byggeåret 2021. Ifølge fremlagt FDV er kjøkkenhetten av typen Flexit Brasserie, med spjeld og tidsstyrt forseringsfunksjon.

Avtrekket fra kjøkkenhetten ble funksjonsprøvd med papirark. Arket ble holdt på plass av avtrekket. Tilluftsventilen i himlingen ble også kontrollert med papirark, som ble blåst bort fra ventilen. Dette bekrefter at både avtrekk og tilluft var i funksjon ved befaringen.

Tilstandsrapport

Det ble ikke registrert funksjonsavvik ved kontrollene. Luftmengdene ble ikke instrumentmålt, og forseringsfunksjonens kapasitet ble ikke særskilt kontrollert.







TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har innvendige vannledninger med rør-i-rør-system fra byggeåret 2021. Ifølge fremlagt FDV er systemet utført med fordelerskap og løsning for å lede eventuelt lekkasjevann til baderommet.

Rørfordeling og tilgjengelige koblinger ble besiktiget. Det er registrert vannmålere og synlige vanntilkoblinger under sanitærutstyr og kjøkkeninnredning.

Vanntrykk og avrenning fra tappesteder ble funksjonsprøvd under befaringen og fremstod som normalt fungerende etter takstmannens observasjoner. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer, kondens eller andre unormale forhold ved tilgjengelige deler av vanninstallasjonen på befaringsdagen.

Leiligheten har sentral varmtvannsforsyning. Ifølge fremlagt energiattest fra 2021 benyttes fjernvarme til varmtvannsproduksjon. Det er ikke registrert egen varmtvannsbereder i leiligheten.

Hjemmelshaver kjenner ikke plasseringen av anlegget for sentral varmtvannsproduksjon. Anlegget er derfor ikke besiktiget eller tilstandsvurdert. Ved funksjonsprøving fremstod varmtvannstilførselen ved tappestedene som normalt fungerende.

Skjulte rørføringer er ikke kontrollert i sin helhet.

Tilstandsrapport









TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har innvendige avløpsledninger av plast fra byggeåret 2021. Synlige avløpsrør, koblinger og vannlåser under kjøkkenkum og servant ble besiktiget.

Det ble gjennomført funksjonsprøving av avrenning fra tappesteder under befaringen. Avrenningen fremstod som normal etter takstmannens observasjoner, uten registrert tilbakeslag, lekkasje eller unormale luktforhold.

Fremlagt FDV inneholder vedlikeholdsanvisninger for sluk og vannlåser. Skjulte avløpsføringer samt felles deler av bygningens avløpsanlegg er ikke undersøkt innvendig.







Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning fra byggeåret 2021. Aggregatet er av typen Flexit Nordic S3R med roterende varmegjenvinner og er plassert i innvendig bod. Produktinformasjon og vedlikeholdsanvisninger inngår i fremlagt FDV-dokumentasjon.

Anlegget har tilluft til oppholdsrom og avtrekk fra blant annet kjøkken og bad, med mulighet for overstrømning mellom rommene.

Ved befaringen ble avtrekk fra kjøkkenhette og bad samt tilluft fra ventil i himling funksjonsprøvd med papirark. Arket ble holdt mot avtrekksventilene og blåst bort fra tilluftsventilen. Luftstrømmene fremstod som fungerende ved kontrollene, og det ble ikke registrert synlige tegn til funksjonssvikt.

Luftmengder ble ikke instrumentmålt, og anleggets samlede kapasitet og forseringsfunksjoner ble ikke særskilt kontrollert. Tidspunkt for siste filterbytte og kanalrengjøring er ikke dokumentert i det gjennomgåtte grunnlaget.









TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Leiligheten har vannbåren gulvvarme fra byggeåret 2021, med fordelersamler og regulering av varmekurser. Fordelerskapet er plassert på badet, over vegghengt toalett. I skapet finnes en oversikt over varmekursene, som er fotodokumentert ved befaringen.

Ifølge energiattesten fra 2021 er fjernvarme oppgitt som energikilde for oppvarming og varmtvann.

Selve varmesentralen og tilhørende felles tekniske installasjoner er ikke besiktiget. Det foreligger ikke dokumentasjon i det gjennomgåtte materialet som bekrefter anleggets tekniske oppbygging, plassering eller servicehistorikk.

Tilstandsrapport







Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er fra bygningens oppføringsår 2021. Leiligheten har sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse.

I fremlagt FDV foreligger signert samsvarserklæring fra Sørum Elektriske AS, datert 11.08.2021, med tilhørende risikovurdering og sluttkontroll for nyinstallasjon i prosjektets leiligheter. Erklæringen angir ikke særskilt bruksenhetsnummer H0307.

Ifølge hjemmelshavers egenerklæring er det ikke kjent feil eller skader på det elektriske anlegget, og det er ikke opplyst om elektriske arbeider etter oppføringen.

Det er ikke fremlagt rapport som dokumenterer tidspunkt eller resultat fra eventuelt tilsyn utført av Det lokale eltilsyn (DLE).

Ved visuell gjennomgang av tilgjengelige installasjoner ble det ikke registrert åpenbare tegn til skader eller varmgang. Undersøkelsen er en forenklet vurdering og omfatter ikke elektrofaglige målinger eller kontroll av skjulte installasjoner.

Tilstandsrapport







Brannteknikse forhold

Beskrivelse

Leiligheten er tilknyttet bygningens felles brannalarmanlegg med branndetektor i himling og lokalt avstillingspanel ved utilsiktet utløst alarm. Det er montert sprinklerhoder i himling. Entrédør er merket B30. Brannalarmanlegg og sprinkleranlegg er ikke funksjonstestet ved befaringen.









TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Leiligheten har porttelefon/callinganlegg med åpning av felles inngangsdør. Anlegget ble funksjonstestet ved befaringen og fungerte som tiltenkt.

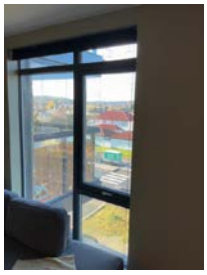
Tilstandsrapport

Rullegardiner/solskjerming ble funksjonstestet ved nedtrekking og fungerte ved befaringen. Etter samtale med hjemmelshaver ble det oppfattet at rullegardinene skulle bli stående. Det er imidlertid ikke bekreftet om disse inngår i handelen, og dette må avklares med selger/megler.

Trådløs internettilgang (Wi-Fi) fungerte på befaringsdagen. Ny eier må selv sørge for nødvendig internettabonnement.







Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

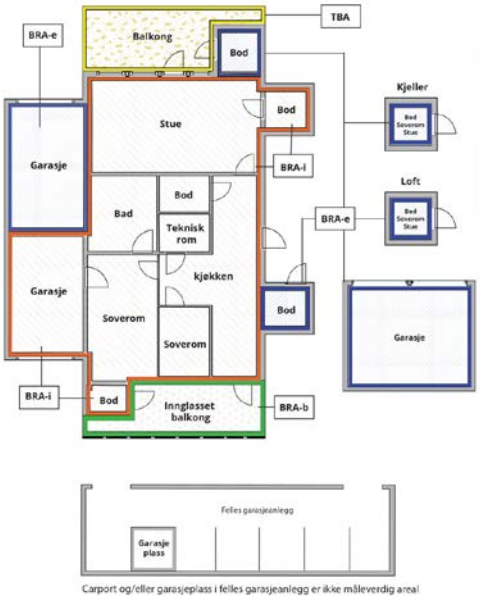
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 3 H0307	61	5	13	79	
SUM	**61**	**5**	**13**		
SUM BRA	**79**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 3 H0307	Entré 3,3 kvm, bod 3 kvm, soverom1 7,4 kvm, soverom2 12,7 kvm, stue/kjøkken 27 kvm, bad 4,6 kvm		

Kommentar

Leiligheten har innvendig bod som inngår i BRA-i.

Ekstern bod i parkeringskjeller er oppmålt til 5 m² og medregnet som BRA-e. Hjemmelshaver opplyser at det foreligger en avtale om boden med bestemmelser om eierskap etter 25 år. Avtalen er ikke fremlagt, og de juridiske rettighetene er derfor ikke verifisert. Dette bør avklares av megler før salg.

Innglasset balkong er beregnet til 13,15 m², inkludert tilhørende veggareal mot leiligheten og fratrukket areal som allerede inngår i BRA-i. Arealet er avrundet til 13 m² BRA-b.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Mottatt plantegning fra kommunens byggesaksdokumentasjon, merket rammesøknad, viser en annen rominndeling enn den som ble registrert ved befaringen. Tegningen viser bad/vaskerom nærmest entréen og bod på motsatt side av sjakten.

Ved befaringen ble det registrert bod nærmest entréen og bad på motsatt side av sjakten.

Hjemmelshaver har fremlagt plantegning fra BIOS Arkitekter, tegningsnummer A70.10, datert 14.05.2020, som samsvarer med dagens planløsning.

Det er ikke dokumentert om denne tegningsversjonen inngår i kommunens godkjente tegningsgrunnlag. Det anbefales at megler avklarer dette med kommunen før salg, herunder om rominndelingen er godkjent eller krever byggesaksbehandling.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Det er ikke påvist åpenbare ulovlige forhold ved befaringen. Det er registrert forskjell mellom mottatt plantegning fra kommunens byggesaksdokumentasjon og dagens planløsning. Forholdet er nærmere beskrevet under byggetegninger, og godkjenningsstatus er ikke avklart.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.10.2026	Stig Gundersen	Takstingeniør
	Henrik Berge	Kunde
	Marius Alstedt	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	241	210		25		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sennerudtoppen 2

Hjemmelshaver
Berge Henrik Skjønhaug, Mjønerud Julie Marie Flatvoll

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 3. etasje i boligbygg tilhørende Sennerudtoppen 2 og 6 Boligsameie på Sørumsand. Bygningen ligger ved Sørumsandveien og har dagligvarebutikken REMA 1000 i samme bygningskompleks.

Leiligheten har vestvendt balkong mot Sørumsandveien. Det ble ikke registrert merkbar trafikkstøy inne i leiligheten under befaringen, og kun begrenset trafikkstøy på balkongen. Observasjonene gjelder forholdene på befaringstidspunktet.

Adkomstvei

Adkomst fra Sørumsandveien via Orderudvegen og videre inn Heggelia, ifølge opplysninger fra hjemmelshaver.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning, ifølge Lillestrøm kommunes opplysninger om vann- og avløpstilknytning, datert 19.10.2026.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett, ifølge Lillestrøm kommunes opplysninger om vann- og avløpstilknytning, datert 19.10.2026.

Det er ikke registrert pålegg knyttet til vann- og avløpstilknytningen i den mottatte dokumentasjonen.

Regulering

Ifølge Lillestrøm kommunes planopplysninger, datert 19.10.2026, er planforslaget «Sennerudtoppen IIb», gnr./bnr. 241/205, plan-ID 0226_261, registrert som reguleringsplan under arbeid.

Planen er oppført som planforslag og er ikke oppgitt som vedtatt i mottatt dokumentasjon. Det vises til kommunens planregister for nærmere informasjon om planens innhold og eventuelle konsekvenser for eiendommen.

Om tomten

Eiendommen har felles uteareal på plan 2, tilrettelagt for opphold og rekreasjon med lekeapparater og sittegrupper. Utearealet disponeres som fellesareal for sameiet.

Tinglyste/andre forhold

Leiligheten er registrert som seksjon 25, bolignummer H0307, i Sennerudtoppen 2 og 6 Boligsameie. Ifølge opplysninger fra forretningsfører består sameiet av 90 seksjoner.
Leiligheten disponerer bod og parkeringsplass i bygningens kjeller. Hjemmelshaver opplyser at det foreligger en kontrakt som regulerer disse forholdene, men dokumentet ble ikke fremlagt på befaringsdagen.

Det er derfor ikke kontrollert om bod og parkeringsplass er seksjonert som tilleggsdeler eller disponeres gjennom særskilt bruksrett. Forholdene bør avklares gjennom kontrakten og eventuelle seksjoneringsdokumenter.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
4 544 000	2026	Opplyst av hjemmelshaver på befaringsdagen

Formuesverdi	År	Kommentar
594 160	2026	Opplyst av hjemmelshaver på befaringsdagen

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand	2850771		1 500 000	1 476

Kommentar
Opplyst av hjemmelshaver på befaringsdagen

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	19.10.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	19.10.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	19.10.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	19.10.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	22.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	22.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

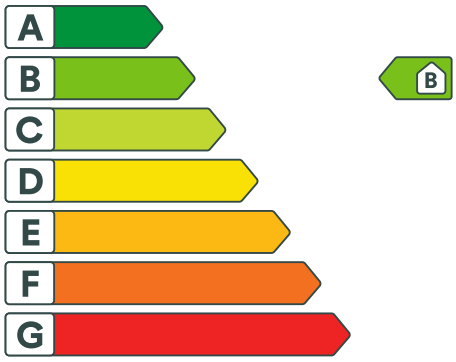
Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

enova

Energiattest



Adresse **Sennerudtoppen 2, 1920 SØRUMSAND**	
Dato for energimerking **29.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-376819**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300723997**
Gårdsnummer **241**	Bruksnummer **210**
Seksjonsnummer **25**	Bruksenhetsnummer **H0307**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2021**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **61,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **61,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **58,93**

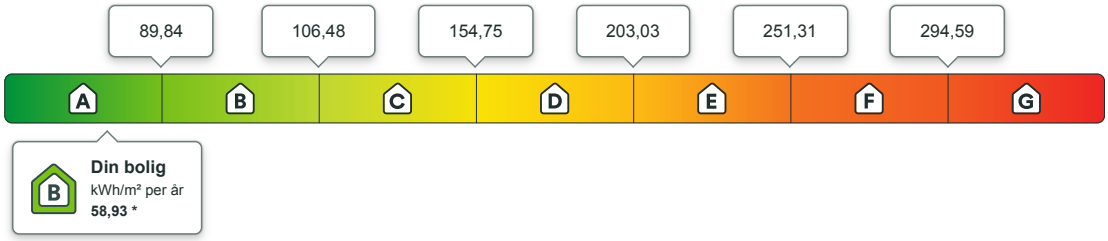
Sennerudtoppen 2, 1920 SØRUMSAND

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



B * Energikarakter A kan ikke gis uten gjennomført tetthetskontroll. Dette forutsetter at det er gjennomført lekkasjetest av boligen i henhold til NS-EN 13829. Mer informasjon i Forskriften om energimerking.

Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
4 908,15	**61,39**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Sennerudtoppen 2, 1920 SØRUMSAND

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Sennerudtoppen 2, 1920 SØRUMSAND

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Berge, Henrik
22.10.2026
Signed bankID

Mjønerud, Julie Marie Flatvoll
22.10.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Henrik Berge

Julie Marie Flatvoll Mjønerud

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2021
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Sennerudtoppen 2
1920 Sørumsand

3205-241/210/0/25

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Ja**

Det har vært noen tilfeller i enkeltleiligheter i blokka, men ikke i vår. Det er satt ut feller i alle leiligheter mot skjeggkre/sølvkre

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Firmanavn: Rentokil

   Beskrivelse av arbeidet: Satt ut åte i alle seksjoner

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Skadedyr

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst at det er eller har vært skadedyr i boligen. Skadedyr *kan* gi skjulte skader på boligen.
Hvis selger ikke har skrevet i egenerklæringen at konstruksjonen er åpnet, kontrollert og sanert, kan det fortsatt finnes skjulte spor etter skadedyr og skader som ikke er utbedret.

Innkalling til ordinært årsmøte 14.04.2026 for 5099 Sennerudtoppen 1 Boligsameie.

Møtested: Misjonshuset Sørumsand
Tid: kl. 19:00

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

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

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

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

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.
Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets rapport
Sak 3: Regnskap 2025
Sak 4: Styrehonorar
Sak 5: Personvalg

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
"Vidar Kolstad velges som møteleder. Emma Lislien signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og
vedtektene."

Sak 2: Styrets rapport

Sak 2: Styrets rapport
Styret har behandlet ca 40 saker i 7 styremøter siden forrige ordinære Årsmøte.

Mye av tiden i denne styreperioden har medgått til arbeidet for å bistå seksjonseierne med en "Tilleggsavtale" fra utbygger samt konkursen i parkeringsselskapet. Avtale er nå inngått og en implementering av avtalen gjenstår.
Styret har i samarbeid med næring og Bori gjennomgått og kvalitet-sikret alle felleskostnader og fordeling iht gjeldende sameiebrøk., noe som avdekkes avvik som nå rettes opp.

Av andre oppgaver som er utført i perioden kan nevnes:- godkjenning av ca 100 fakturaer pr år- budsjettering- eierskifte meldinger- løpende nødvendig vedlikehold- oppfølging av alle leverandører/serviceavtaler- oppfølging av alle HMS-tiltak- oppfølging av klagesaker fra beboere

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap 2025

Driftsinntekter:
Boligselskapets inntekter var i perioden kr 5 768 068 mot budsjetterte inntekter på kr 4 249 270, som er 1 518 798 kr større enn budsjettert. Avviket i driftsinntekter skyldes i hovedsak at boligselskapet har krevet inn fastavgift og vannforbruk i 2025, men dette ble ikke budsjettert med for 2025. Så stort avvik vil ikke være tilfellet i 2026 da boligselskapet har budsjettert med å kreve inn dette. Boligselskapet har også andre driftsinntekter som ikke er budsjettert med på kr. 264 280 som har en påvirkning på differansen, se note 2 i årsregnskapet for utfyllende informasjon.

Driftskostnader:
Boligselskapets driftskostnader var i perioden kr 5 136 398 mot budsjetterte kostnader på kr 3 692 765, som er 1 443 633 kr større enn budsjettert. Hovedårsaken til avviket skyldes blant annet kommunale avgifter der Lillestrøm kommune endret måten de fakturerte ut fastavgiftene

og kaldtvannsforbruket på, der boligselskapet fikk hele kostnaden og krever dette inn fra eierne igjen. Det er også en stor budsjettsprekk på vedlikeholdskostnader i note 5 der kostnadene til fakturaene fra Sennerudtoppen Parkering 2 AS ikke er budsjettert for i 2025.

Periodens resultat:
Periodens resultat etter finansposter var kr 645 173 mot budsjettert kr 556 505, som er 88 668 kr større enn budsjettert.

Boligselskapet har en positiv arbeidskapital på kr 2 063 239 (se egen note). Endringen i arbeidskapital viser om likviditeten øker eller om det brukes av likvide midler. Arbeidskapitalen er over minimum anbefaling tilsvarende sum fire måneders budsjetterte innkreving av felleskostnader på kr. 1 886 858.

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

Sak 4: Styrehonorar

Lagt frem av styret.

Styrehonorar ★ Styrets innstilling
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 165 000

Sak 5: Personvalg

Årsmøte skal velge styreleder + 3 styremedlemmer + vara + valgkomite

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:

- Vidar Kolstad

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

- Emma Lislien
- Håvard Nilsskog
- Haakon Trøen

Kandidater til **Varamedlem**:

- Roy Westbye

Kandidater til **Valgkomite**:

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2025

Sennerudtoppen 1 Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	5 503 788	4 971 597	4 249 270	5 600 575
Annen driftsinntekt	2	264 280	103 764	0	59 999
Sum driftsinntekter		**5 768 068**	**5 075 361**	**4 249 270**	**5 660 574**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	182 560	131 215	196 668	182 559
Konsulenttjenester	4	317 581	383 810	345 298	269 000
Rep og vedlikehold	5	869 976	296 663	211 999	854 996
Forsikringer		236 110	194 736	205 800	288 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	1 472 120	300 170	265 000	1 575 000
Energi og fyring	7	932 713	1 028 935	959 000	990 000
Kabel-TV og telefoni	8	522 000	508 335	510 000	522 000
Driftskostnader	9	0	364 960	0	0
Leiekostnader		3 750	512 801	540 000	3 999
Kostnader til fellessameier		30 260	27 353	0	32 000
Andre driftskostnader	10	569 329	41 520	459 000	544 697
Sum driftskostnader		**5 136 398**	**3 790 497**	**3 692 765**	**5 262 251**
Driftsresultat før finansposter		**631 670**	**1 284 863**	**556 505**	**398 323**
Finansielle poster					
Finansinntekt		13 504	4 584	0	0
Sum finansposter		**13 504**	**4 584**	**0**	**0**
Årsresultat		**645 173**	**1 289 447**	**556 505**	**398 323**
Overført til annen egenkapital	11	645 173	1 262 194	0	0
Overført udekket tap	11	0	27 253	0	0
Sum disponering		**645 173**	**1 289 447**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2025

Sennerudtoppen 1 Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		281 624	273 247
Kundefordringer		507 514	438 887
Andre fordringer		0	9 030
Sum fordringer		789 139	721 164
Bankinnskudd, kasse o.l.		1 787 478	1 012 339
Sum omløpsmidler		**2 576 617**	**1 733 503**
SUM EIENDELER		**2 576 617**	**1 733 503**

Balanse 31.12.2025

Sennerudtoppen 1 Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	2 063 239	1 418 066
Sum egenkapital		**2 063 239**	**1 418 066**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		341 297	224 314
Annen kortsiktig gjeld	12	172 081	91 124
Sum kortsiktig gjeld		513 378	315 437
Sum gjeld		**513 378**	**315 437**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 576 617**	**1 733 503**

Sennerudtoppen 1 Boligsameie

Vidar Kolstad Styrets leder	Emma Lislien Styremedlem
Roy Westbye Styremedlem	Haakon Trøen Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Sameiet består av 90 seksjoner og har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjon for eiendommen Knr.Gnr.Bnr 3205.241.210 til beste for seksjonseierne og fellesanlegg av enhver art..

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Generelle Felleskostnader	2 799 972	2 396 284	2 800 000	2 435 703
Felleskostnader næring	399 996	356 688	400 000	399 999
Ekstraordinære felleskostnader	0	441 904	0	0
Kabel TV/bredbånd	510 329	509 649	509 270	522 000
Garasje	351 000	346 475	412 000	351 000
Kommunale avgifter	203 940	164 418	0	678 069
Fjernvarme	370 406	658 304	0	658 304
Vann- og avløpsavgift	737 645	0	0	425 000
Andre innkrevde felleskostnader	130 500	97 875	128 000	130 500
Sum felleskostnader	**5 503 788**	**4 971 597**	**4 249 270**	**5 600 575**

Andre innkrevde felleskostnader gjelder innkreving i forbindelse med leie av bod og andre arealer i kjeller som sameiet mottar fakturaer fra Sennerudtoppen Parkering 2 AS.

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Andre inntekter	199 889	43 500	0	0
El bil/ladeanlegg	64 391	60 264	0	59 999
Sum andre driftsinntekter	**264 280**	**103 764**	**0**	**59 999**

Andre inntekter på kr. 199 889 gjelder kun for boligseksjonene. Dette er en samlingspost for andre driftsinntekter som ikke kreves inn av sameiet. I 2025 mottok sameiet sluttoppgjør fra Sennerudtoppen Bolig AS på kr. 30 000, det ble utbetalt et oppgjør fra Tryg forsikring ifbm. rettshjelp på kr. 120 100. Det er inntektsført en avsatt kostnad for desember 2024 ifbm. leie av boder og sykkelparkering samt en viderefakturert kostnad for unødig utrykning brannvesen.

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre- og	160 000	115 000	173 000	160 000
Arbeidsgiveravgift	22 560	16 215	23 668	22 559
Sum lønnskostnader	**182 560**	**131 215**	**196 668**	**182 559**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2024/2025. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjon	5 875	5 813	7 000	6 000
Forretningsførerhonorar	141 662	135 174	142 999	150 000
Andre forvaltningstjenester	53 025	17 500	12 299	8 000
Juridisk bistand	17 044	179 375	80 000	0
HMS	10 188	9 333	13 000	10 000
Annen fremmed tjeneste	89 788	36 615	90 000	95 000
Sum konsulenttjenester	**317 581**	**383 810**	**345 298**	**269 000**

Annen fremmed tjeneste gjelder kvartalsvis fakturaer fra Sambo Styrebistand AS i forbindelse med styrelederoppgaver som ble vedtatt på ekstraordinært årsmøte 25.06.2024.

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vedlikehold bygg	84 980	146 499	62 000	165 000
Vedlikehold VVS	35 000	0	14 000	39 999
Vedlikehold elektro	10 688	31 213	40 000	20 000
Vedlikehold utvendig anlegg	0	0	14 000	20 000
Vedlikehold heis	57 963	23 403	25 000	24 999
Vedlikehold garasjer	618 415	0	0	504 000
Vedlikehold ventilasjon	5 304	8 281	1 000	8 999
Vedlikehold brannsikring	57 625	81 268	41 999	60 000
Egenandel forsikringsskader	0	6 000	14 000	11 999
Sum vedlikeholdskostnader	**869 976**	**296 663**	**211 999**	**854 996**

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vann- og avløpsavgift	1 472 120	300 170	265 000	1 575 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**1 472 120**	**300 170**	**265 000**	**1 575 000**

Avviket mellom regnskapet og budsjettet skyldes at kommunen tidligere fakturert seksjonseierne for fastavgift vann og avløp, og kaldtvannsforbruk. Denne kostnaden får hele sameiet og krever inn sammen med de ordinære felleskostnadene.

Note 7 Energi og fyring

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Elektrisitet (strøm)	232 064	259 451	305 000	260 000
Fjernvarme	700 649	769 483	654 000	730 000
Sum energi og fyring	**932 713**	**1 028 935**	**959 000**	**990 000**

Note 8 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kabel TV/bredbånd	522 000	508 335	510 000	522 000
Sum kabel-TV og telefoni	**522 000**	**508 335**	**510 000**	**522 000**

Disse kostnadene gjelder kun boligseksjonene og kreves inn som en egen fakturalinje til boligseksjonene.

Note 9 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vaktmestertjenester	0	358 060	0	0
Snøbrøyting/strøing/feiing	0	6 900	0	0
Sum driftskostnader	**0**	**364 960**	**0**	**0**

Kostnader til vaktmester og snøbrøyting er samlet under driftskostnader i note 10. Disse kostnadene er budsjettert på driftskostnader fra og med 2026.

Note 10 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftskostnader	522 618	0	425 000	527 000
Inventar	3 844	0	0	3 000
Nøkler, låser og skilt	30 291	2 813	20 000	3 999
Generalforsamling/årsmøte	3 500	15 940	6 000	3 999
Annen kontorkostnad	2 768	1 682	0	0
Øredifferanser	-2	-65	0	0
Bank og kortgebyrer	6 310	6 150	8 000	6 699
Konstaterte tap på fordringer	0	15 000	0	0
Sum andre driftskostnader	**569 329**	**41 520**	**459 000**	**544 697**

Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	1 418 066	128 618
Tilført til/fra EK fra årets resultat	645 173	1 289 447
Sum opptjent egenkapital 31.12	2 063 239	1 418 066
Annen egenkapital 31.12 avdeling BOLIG	1 937 061	1 405 223
Annen egenkapital 31.12 avdeling NÆRING	126 178	12 842
Sum egenkapital 31.12	**2 063 239**	**1 418 066**

Avdeling bolig hadde et overskudd på kr. 531 837,84 som er tilført til egenkapitalen.
Avdeling næring hadde et overskudd på kr. 113 335,58 som er tilført til egenkapitalen.
Sum tilført til egenkapitalen fra årets resultat er kr. 645 173,42.

Note 12 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Gjeld til boligbyggelaget	62	8 526
Andre påløpte kostnader	24 600	39 352
Avsatte påløpte kostnader	142 711	0
Forskuddsbetalt husleie	4 708	0
Annen kortsiktig gjeld	0	43 246
Sum annen kortsiktig gjeld	**172 081**	**91 124**

Gjeld til boligbyggelaget gjelder avregningskostnader for vannforbruk næringsseksjon 88.

Andre påløpte kostnader gjelder strøm for desember.

Avsatte påløpte kostnader på gjelder en avsetning på 30 % av fakturaene fra Sennerudtoppen Parkering 2 AS etter styrets instruks, inntil Sennerudtoppen Parkering 2 AS har oversendt tall som viser de totale kostnadene for anleggseiendommen som de krever sameiet for. Inntil videre ligger dette som en gjeld for sameiet før man har fått tall fra anleggseiendommen og avklart hva de reelle felleskostnadene for anleggseiendommen skal være.

Note 13 Arbeidskapital

	2025	2024
A. Arbeidskapital 01.01	**1 418 066**	**128 618**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	645 173	1 289 447
B. Årets endring i arbeidskapital	645 173	1 289 447
C. Arbeidskapital 31.12	**2 063 239**	**1 418 066**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	2 576 617	1 733 503
- Kortsiktig gjeld	513 378	315 437
= Arbeidskapital 31.12	**2 063 239**	**1 418 066**

5099 Sennerudtoppen 1 Boligsameie					
Avdelingsregnskap pr. 31.12.2025	Bolig	Næring	Totalt		
Felleskostnader	5 042 601	461 187	5 503 788		
• 3600 - Generelle Felleskostnader	2 799 972		2 799 972		
• 3601 - Felleskostnader næring		399 996	399 996		
• 3606 - Kabel TV/bredbånd	510 329		510 329		
• 3607 - Garasje	351 000		351 000		
• 3619 - Kommunale avgifter	197 142	6 798	203 940		
• 3631 - Fjernvarme	370 406		370 406		
• 3634 - Vann- og avløpsavgift	683 252	54 393	737 645		
• 3649 - Andre innkrevde felleskostnader	130 500		130 500		
Andre driftsinntekter	250 536	13 745	264 280		
• 3650 - Andre inntekter	199 889		199 889		
• 3659 - El bil/ladeanlegg	50 647	13 745	64 391		
Sum driftsinntekter	**5 293 137**	**474 932**	**5 768 068**		
Lønnskostnader	146 487	36 073	182 560		
• 5330 - Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	128 385	31 615	160 000		
• 5400 - Arbeidsgiveravgift	18 102	4 458	22 560		
Konsulenttjenester	255 050	62 531	317 581		
• 6701 - Revisjon	4 714	1 161	5 875		
• 6710 - Forretningsførerhonorar	112 162	29 500	141 662		
• 6711 - Andre forvaltningstjenester	42 024	11 001	53 025		
• 6726 - Juridisk bistand	17 044		17 044		
• 6732 - HMS	8 025	2 163	10 188		
• 6790 - Annen fremmed tjeneste	71 082	18 706	89 788		
Rep og vedlikehold	834 373	35 602	869 976		
• 6601 - Vedlikehold bygg	66 268	18 712	84 980		
• 6602 - Vedlikehold VVS	28 000	7 000	35 000		
• 6603 - Vedlikehold elektro	10 688		10 688		
• 6605 - Vedlikehold heis	57 963		57 963		
• 6607 - Vedlikehold garasjer	618 415		618 415		
• 6613 - Vedlikehold ventilasjon	4 243	1 061	5 304		
• 6614 - Vedlikehold brannsikring	48 796	8 830	57 625		
Forsikringer	188 534	47 575	236 110		
• 7500 - Forsikringspremie	188 534	47 575	236 110		
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	1 409 507	62 613	1 472 120		
• 7752 - Vann- og avløpsavgift	1 409 507	62 613	1 472 120		
Energi og fyring	873 980	58 734	932 713		
• 6200 - Elektrisitet (strøm)	182 963	49 101	232 064		
• 6201 - Fjernvarme	691 017	9 632	700 649		
Kabel Tv og telefoni	522 000		522 000		
• 6950 - Kabel TV/bredbånd	522 000		522 000		
Leiekostnader	3 404	346	3 750		
• 6434 - Leiekostnad lokaler	3 404	346	3 750		
Kostnader til fellessameier	30 260		30 260		
• 6308 - Driftskostnader sameie/velforening	30 260		30 260		
Andre driftskostnader	510 890	58 439	569 329		
• 6390 - Driftskostnader	472 936	49 682	522 618		
• 6540 - Inventar	3 844		3 844		
• 6555 - Nøkler, låser og skilt	24 233	6 058	30 291		
• 6874 - Generalforsamling/årsmøte	2 808	692	3 500		
• 6890 - Annen kontorkostnad	2 103	665	2 768		
• 7740 - Øredifferanser	-2		-2		
• 7770 - Bank og kortgebyrer	4 968	1 342	6 310		
Driftskostnader	**4 774 486**	**361 913**	**5 136 398**		
Driftsresultat	**518 651**	**113 019**	**631 670**		
Finansinntekt	13 187	317	13 504		
• 8050 - Renteinntekter bank	1 001	317	1 318		
• 8060 - Renteinntekter fellesutgifter	12 186		12 186		
Resultat	**531 838**	**113 336**	**645 173**		

5099 2025 Arsregnskap.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Lislien, Emma	**2026-02-12**	**Westbye, Roy**	**2026-02-13**
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Lislien, Emma		bankID Westbye, Roy	
Trøen, Haakon	**2026-02-12**	**Kolstad, Vidar**	**2026-02-12**
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Trøen, Haakon		bankID Kolstad, Vidar	

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

Til årsmøtet i Sennerudtoppen 1 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sennerudtoppen 1 Boligsameie som viser et overskudd på NOK 645 173. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 16. februar 2026
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE

(Identitet bekreftet med Buypass (NO))

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

16.02.2026 11:32:24

Signaturmetode

Buypass (NO)

V E D T E K T E R

For

SENNERUDTOPPEN 1 BOLIGSAMEIE

(org. nr. 928182266)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet 29.10.21, og oppdatert på det ordinære årsmøtet den 07.06.22.

1. Navn

1-1 Navn, formål og opprettelse

(1) Sameiets navn er Sennerudtoppen 1 Boligsameie

(2) Sameiet består av 87 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner i eiendommen gnr. 241 bnr.210, i Lillestrøm kommune.

(3) Det etableres ytterligere ett sameie på gnr 241 bnr 205, Lillestrøm kommune, som deler fellesareal mm med Sennerudtoppen 2 Boligsameie

(4) Garasjeanlegg i 2 plan med boder, sykkelparkering og parkeringsplasser mv. er organisert i eget bruksnummer, og det blir utarbeidet egne vedtekter/bestemmelser for garasjeanlegget, og sameienes / seksjonseiernes bruk av dette. Usolgte parkeringsplasser disponeres av eier av anleggseiendommen og benyttes til utleie i næring.

(5) Bruk av areal som skal disponeres av Sameiene helt eller delvis i fellesskap er regulert ved egne vedtekter/bestemmelser for realsameiet.

(6) Det er tinglyst rett til bruk og adkomst for begge sameiene på fellesareal og til anleggseiendommen.

(7) Parkeringsplasser og uteareal på bakkeplan disponeres eksklusivt av næringsseksjonene som tilleggsareal, med mindre annet følger av seksjoneringen eller særskilt avtale.

(8) Boligseksjonene består av en hoveddel samt en eller flere tilleggsdeler. Tilleggsdelene omfatter også private utearealer, som f.eks balkonger til den enkelte boligseksjon der dette er aktuelt.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av endelig seksjoneringsbegjæring.

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

(10) Til fellesarealene hører således bl.a. hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner, samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom.

Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme gjelder andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen og fellesanlegg av enhver art.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett
Den enkelte seksjonseieren disponerer fritt over seksjonen inkludert tilleggsareal, og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Sesjonseieren er forpliktet til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører og skal angi hvem som er ny eier/leietaker.

2-2 P-plasser for bevegelseshemmede, HC plasser
Det er inngått avtale mellom Sennerudtoppen sameie 1 og eier av anleggseiendom som innholder felles parkeringsanlegg.

Avtalen omfatter sameiets innkreving av kostnader fra den enkelte seksjonseier for kostnader til drift og vedlikehold av felles parkeringsanlegg, og hvordan HC-plass og sikring av p-plass skal gjennomføres.

2-3 Ladepunkt for el-bil o.l.
Eier av anleggseiendom som blant annet omfatter felles parkeringsanlegg, avgjør om, hvordan og på hvilke vilkår ladepunkt for el-bil kan etableres.

Styret skal så raskt som mulig behandle eventuell tilkobling av ladepunkt, dersom slik tilkobling medfører øket belastning på sameiets felles strømanlegg i så måte.

3. Bruken av seksjonene og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, inkludert tilleggsareal, og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(4) Fasader og balkonger.

Sameiets styre bestemmer, etter søknad, om det skal tillates å montere/sette opp utelamper, markiser, persienner, parabolantenner eller lignende installasjoner på/i boligseksjonenes balkonger. Det samme gjelder for dører og vinduer i boligseksjonene.

Eier(e) av næringsseksjoner har anledning til å skilte virksomheten i normalt omfang og slik det måtte tillates av bygningsmyndighetene. Foruten den skilting som etableres etter avtale med utbygger ved første gangs åpning av virksomhet i lokalene, skal eventuelt ytterligere skilting kun skje på fasaden utenfor og i samme plan som vedkommende næringsseksjon.

Næringsseksjonene kan ikke disponere fasadene til boligseksjonene til skilting. Skilting skal ikke kunne bestå av blinkende lys eller annen belysning som kan sjenere andre seksjonseiere.

(5) Eksklusiv bruk av fellesareal for boligseksjonene

Boligseksjonene skal ha eksklusiv rett til bruk av innvendige fellesareal som ikke betjener næringsseksjonene, utvendig fellesareal på nivå 2 mellom gnr/bnr. 241/210 (byggetrinn 1) og gnr/bnr. 241/205 (byggetrinn 2), samt ventilasjonsanlegg, solskjerming og andre tekniske anlegg/rom for

betjening av boligene, samt fasader/yttervegger inkl balkongfasader og vinduer som tilhører boligseksjonene.

(6) Eksklusiv bruk av fellesareal for næringsseksjonen (e).

Næringsseksjonene skal ha enerett til bruk av fellesareal på bakkeplan, ventilasjonsanlegg, solavskjerming og andre tekniske anlegg/rom for betjening av næringsseksjonene, samt næringsseksjonenes fasader/yttervegger, inkl vinduer. Næringsseksjonene har eksklusiv rett til valg og utforming av inngangsdør til egne lokaler.

(7) Næringsseksjonenes bruk av felles areal skal ikke hindre boligseksjonseiere tilgang til gang, bolig, parkering eller sykkelparkering

Næringsseksjonen(e) har egen inngang til sine arealer på bakkeplan, og via kjeller.

Styret gis myndighet til å avgjøre om det skal etableres kameraovervåkning, eller om det skal gis tillatelse til samme. Det bør gis retningslinjer for dette før tillatelse gis.

Næringsseksjonen som disponerer utvendig parkeringsarealer, har ansvar for skilting i forhold til parkeringsregler som skal gjelde. I tillegg dekker næringsseksjonene kostnader som brøyting, strøing, merking og nødvendig vedlikehold av berørte arealer, herunder innkjøring til parkeringsplassen.

(8) Kostnader til de-og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere, herunder næring, har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den enkelte næringsseksjon.

3-2 Ordensregler
Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Seksjonseierne plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene kan anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

Virksomheten i næringsseksjonene skal foregå i overenstemmelse med de lover, forskrifter og event. vilkår fastsatt i offentlige tillatelser som gjelder for næringsvirksomheten, herunder de til enhver tid gjeldende åpningstidsbestemmelser.

Ordenreglene skal være tilgjengelig for alle seksjonseiere.

3-3 Bygningsmessige arbeider mm
Tillbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må søkes skriftlig til styret og godkjennes før byggemelding sendes.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne jf eierseksjonsloven § 32. Dette gjelder også seksjonens tilleggsareal. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, fjernvarmeradiatorer/kraner og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet,

gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Seksjonseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

(4) Seksjonseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne jf eierseksjonsloven § 33.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. I tillegg kommer fjernvarmeveksler/ installasjoner felles for boligene.

(4) Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

Denne retten omfatter bl.a. oppsetting av stillas ved utførelse av arbeid på fasader o.l

(5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

5-1-1 Felles bestemmelser

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet eller bruksenhetens tilleggsareal, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av særskilt avtale eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom seksjonseiermøtet har vedtatt slik avsetning.

(3) Som felleskostnader gjelder bl.a. felles strøm, felles bygg-/ huseierforsikring, gressklipping, vaktmesterkostnader, renhold, honorarer til forretningsfører, revisor, styrehonorarer, TV og internett, herunder lekeplasser o.l

(4) Pris for drift og vedlikehold fastsettes av styret, med grunnlag i prinsippet om kostnadsdekning. Styret skal føre regnskap over kostnader påløpt i tilknytning til garasjekjeller, og krav til kostnadsdekning skal oppfylles med grunnlag i fastsettelse av pris pr p-plass basert på siste års regnskap og neste års budsjett.

(5) Avregning av kostnader knyttet til parkering i felles parkeringsanlegg, skjer ved at faktura sendes pr måned til sameiet, fra eier av parkeringsanlegget. Sameiet sørger for innkreving av den enkelte seksjonseiers kostnaner til bruk av parkeringsanlegget som del av månedlig betaling av felleskostnader.

(6) Det er installert fjernavleste målere i sameiet. Det vil bli innkrevd et akontobeløp pr mnd pr seksjon basert på stipulert forbruk i forhold til BRA. Avregning av innbetalt akonto beløp skjer 1 – 2 ganger pr år. Det er seksjonseier som betaler avregningskostnader. Varmetap i sameiet fordeles etter BRA.

(7) Kostnader til kabel-tv/internett fordeles likt per boligseksjon.

(8) Kommunale avgifter faktureres direkte fra kommunen

5-1-2 Boligseksjonene

Der ikke annet er bestemt skal kostnader nedenfor fordeles på boligseksjonene i henhold til sameiebrøk:

(1) Kostnader til drift og vedlikehold av utvendige fellesarealer på plan 2 mellom byggetrinn 1 og byggetrinn 2,

(2) Kostnader til drift og service av heis, og trapperom fra garasje og opp til øverste plan.

(3) Belysning på balkong og svalgang går til felles måler, og dekkes som felles kostnad. Alle lys skal være av type LED.

(4) Kostnader fordeles mellom boligseksjonene, etter boligenes sameierbrøk.

(5) Innboforsikring for boligseksjonene inngår ikke i felleskostnader, og må eventuelt tegnes av den enkelte eier.

5- 1-3 Næringsseksjonene

Der ikke annet er bestemt skal kostnader nedenfor fordeles på næringsseksjonene i henhold til sameierbrøk.

(1) Næringsseksjonene får egne strøm- og vannmålere og betaler etter forbruk. Det betales forskuddsvis et akontobeløp som avregnes i ettertid etter forbruk.

(2) Kostnader til drift og vedlikehold av utvendige fellesarealer på bakkeplan fordeles mellom næringsseksjonene, etter totalt BRA areal avsatt til næring i byggene.

(3) Næringsseksjonene har egne renovasjonsordninger, og dekker kostnader til dette direkte.

(3) Innboforsikring, samt drifts og avbruddsforsikringer for næringsseksjoner må dekkes av den enkelte seksjonseier

(4) De næringsseksjoner som har lagerrom i kjeller, skal dekke en rimelig andel av kostnad til heis.

5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet jf eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-4 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 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.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, iht tvbl kap 13 jf. eierseksjonslovens § 39. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre– fem (3-5) andre medlemmer med en - tre (1 -3) varamedlemmer. Minst ett av styremedlemmene skal velges fra næringsseksjonene.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret skal velges av sameiermøtet. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette godtgjørelse til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

7-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som 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.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

7-3 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.

7-4 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 er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede, og minst ett medlem representerer næringsseksjonene. 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 stemmene.

(3) 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.

7-5 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.

7- 6 Representasjon og fullmakt

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av seksjonseiermøtet eller styret.

Styret kan gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet er 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.

8-2 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.

8-3 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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(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 8-2 (1).

8-4 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 årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle godtgjørelse til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere 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 stede 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.

8-5 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 stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leietakere av boligseksjoner har rett til å være til stede på årsmøtet og 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. 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

8-6 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.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I sameiermøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver boligseksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig og med rådgiver, jfr. Eierseksjonsloven § 33.

I saker som kun vedrører boligseksjonene, og verken fellesareal eller næringsseksjonen for øvrig, har kun boligseksjonene stemmerett.

I saker som kun vedrører næringsseksjonen, og verken fellesareal eller boligseksjonene for øvrig, har kun næringsseksjonen stemmerett.

I saker som gjelder de deler av fellesarealet som har direkte betydning for ervervsvirksomheten i næringsseksjonen, kan det ikke fattes vedtak som kan redusere rettigheter eller arealutnyttelse for næringsseksjonen uten tilslutning fra næringsseksjonens stemmer.

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

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall beregnet iht pkt. 8-7, hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. 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

g) endring av vedtektene.

(3) Ved avgjørelser som gjelder fellesareal på bakkeplan tillagt næringsseksjonene som tilleggsareal, og felleareal på plan 2, gjelder eierseksjonslovens § 51 om krav til aksept fra alle seksjonseiere som berøres.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak (eiersksjonsloven § 50(2)

(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 etter (1) 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.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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.

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8-12 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.

9. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

10. Bruk av bruksenheter og fellesarealer

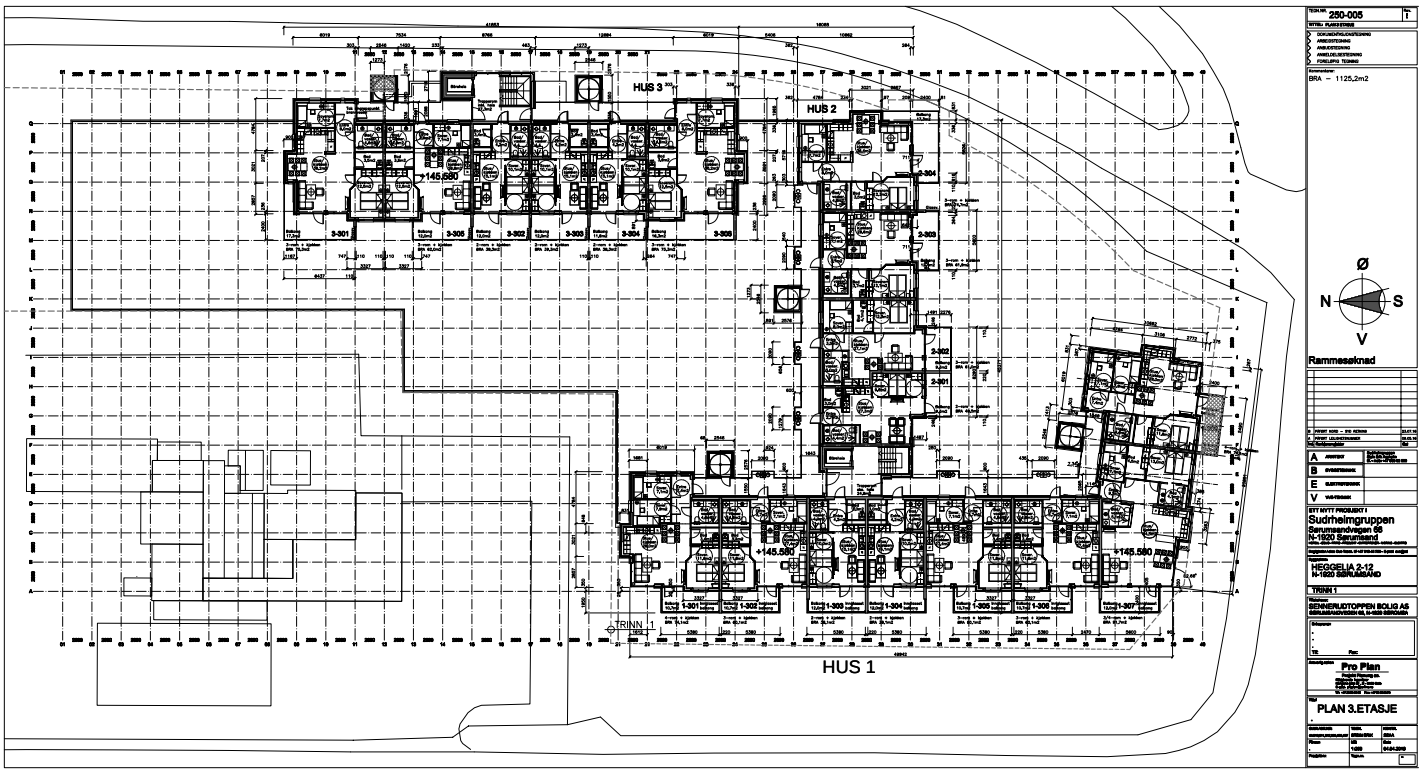
Inntil XX år (f.eks byggetid trinn 2) etter at sameiet er etablert, vil utbygger ha rett til å forvalte eiendommen og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte, som å inngå samarbeidsavtale med forretningsfører 3 årig avtale, heisleverandør, drift, tv og bredbånd o.l

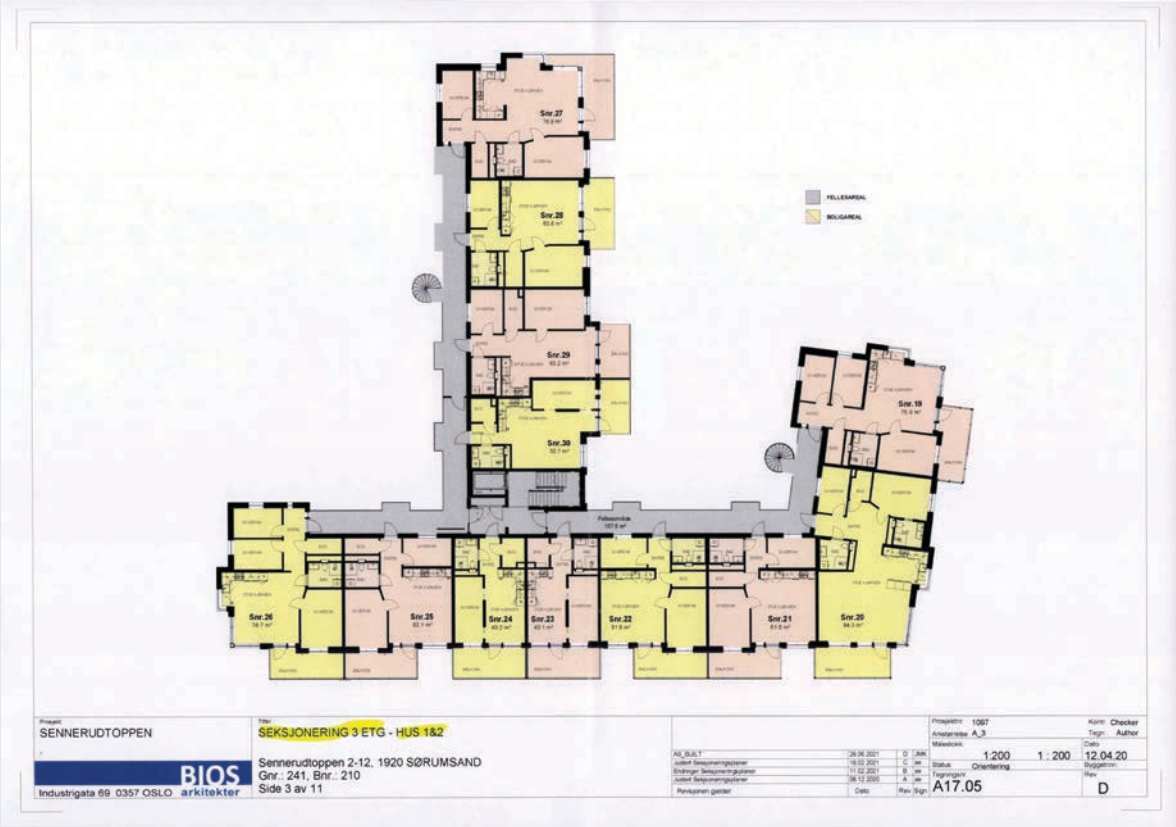
11. Særlige bestemmelser i byggeperioden

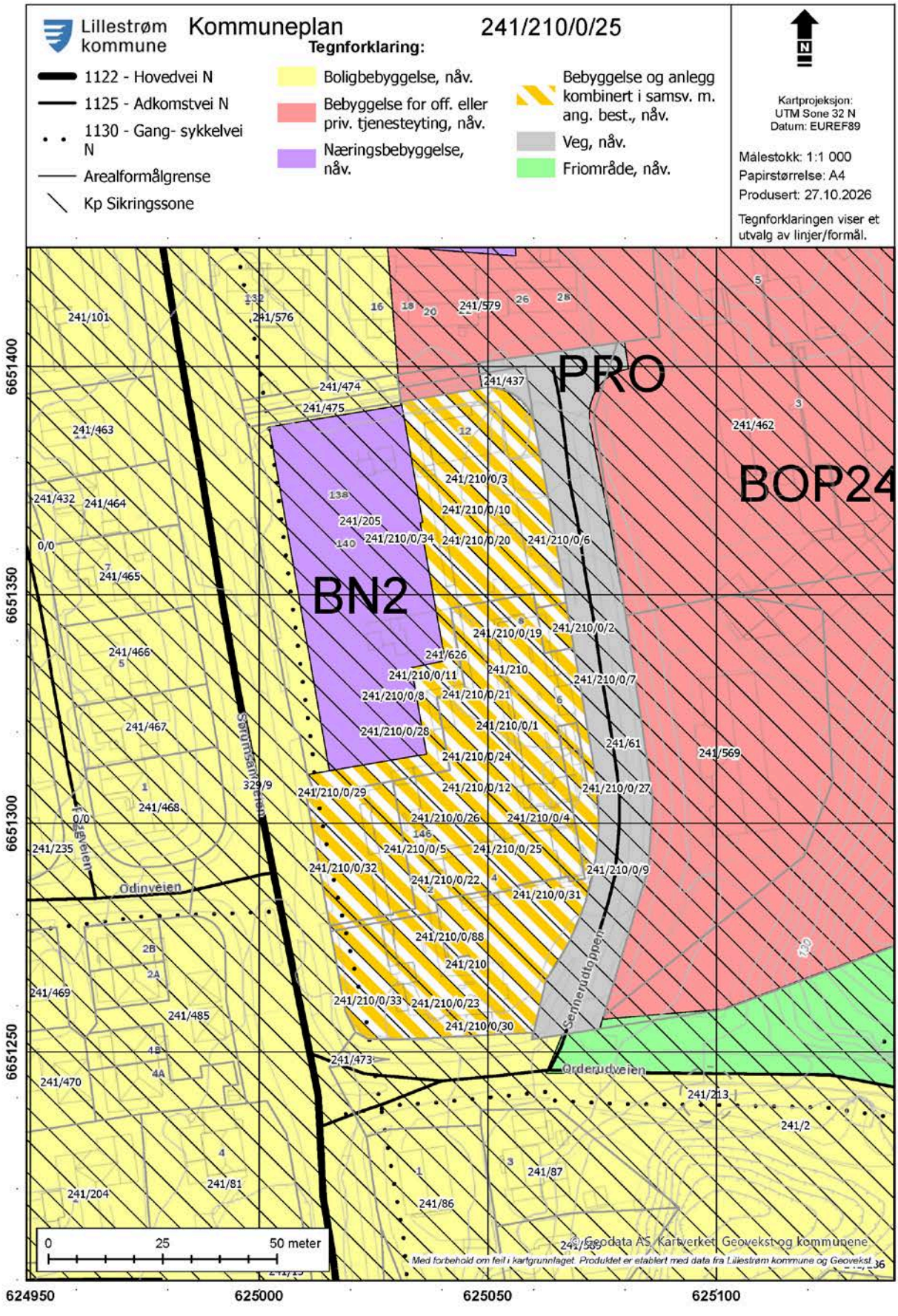
Seksjonseierne er forpliktet til i utbyggingsfasen (byggetrinn 1 og byggetrinn 2) å yte nødvendig medvirkning til en helhetlig utbygging i tråd med utbyggers planer. Sameiet plikter å tillate at utbygger uhindret kan benytte sameiets utomhusarealer for gjennomføring av utbyggingen og det uten at sameiet kan kreve vederlag eller erstatningsarealer.

Utbygger ferdigstiller Sennerudtoppen suksessivt og bestemmer når de ulike arealer skal bygges/opparbeides og stilles til disposisjon for innflyttede seksjonseiere.

Utbygger har eksklusiv bruksrett til arealer som ikke er overtatt av seksjonseierne og dekker kostnadene i tilknytning til disse arealene. Utbygger kan foreta de tilpasninger og endringer som anses nødvendig.


HUS 3
HUS 2
HUS 1
+145.680
+145.580
+145.580
RINN 1
250-005
BRA = 1125,2m2
Rammesøknad
Sudrheimgruppen
Senumsvingen 56
N-1920 Senumstand
HEGDEHAUGEN 2-12
N-1920 SØRUMSAND
TRINN 1
SENERUDTOPPEN BOLIG AS
Pro Plan
PLAN 3.ETASJE
1:100
04.04.2019


FELLESAREAL
BOLIGAREAL
Snr.37
Snr.28
Snr.29
Snr.30
Snr.19
Snr.26
Snr.25
Snr.24
Snr.23
Snr.22
Snr.21
Snr.20
SENNERUDTOPPEN
SEKSJONERING 3 ETG - HUS 1&2
BIOS
Industrigata 69 0357 OSLO arkitekter
Sennerudtoppen 2-12, 1920 SØRUMSAND
Gnr.: 241, Bnr.: 210
Side 3 av 11
1:200
1:200
12.04.20
Orientering
A17.05
D


Lillestrøm kommune
Kommuneplan
241/210/0/25
Tegnforklaring:
1122 - Hovedvei N
1125 - Adkomstvei N
1130 - Gang- sykkelvei N
Arealformålgrense
Kp Sikringssone
Boligbebyggelse, nåv.
Bebyggelse for off. eller priv. tjenesteyting, nåv.
Næringsbebyggelse, nåv.
Bebyggelse og anlegg kombinert i samsv. m. ang. best., nåv.
Veg, nåv.
Friområde, nåv.
N
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 27.10.2026
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
PRO
BOP24
BN2
Sørumsandlinjen
Odinveien
Frøsveien
Senneråstoppen
Ørderudveien
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
624950
625000
625050
625100
6651400
6651350
6651300
6651250
6651200

SpareBank 1 ØSTLANDET

Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.



Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Boligkjøperforsikring

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

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

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

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

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

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

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

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

Garantifond for skadeforsikring

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

Klage

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

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

Spørsmål om forsikringen

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

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Sennerudtoppen 2, 1920 SØRUMSAND
Gnr 241, bnr 210, snr 25, , i Sennerudtoppen 1 Boligsameie med orgnr.: 928182266 i Lillestrøm kommune.
Oppdragsnr. 6021260341

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 6021260341
Sist oppdatert 06.11.2026

Marius Alstedt
eiendomsmegler

Telefon: 995 48 437
E-post: marius.alstedt@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet