

Sennerudtoppen 2



Velkommen til

Sennerudtoppen 2



Salgsoppgaven produsert 14. august 2025

Sørumsand

Lekker 2-roms leilighet | Garasjeplass | Romslig sydøstvendt balkong | Ny i 2021 og kun TG1 | Sentralt i Sørumsand

Prisantydning	3 590 000,-
Omkostninger	91 100,-
Totalpris	3 681 100,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 397,-
BRA-i	52 kvm
Totalt BRA	57 kvm
Soverom	1
Etasje	6

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2021

Megler	Henrik Bredo Larsen
Telefon	936 27 522
E-post	h.larsen@nordvikbolig.no
Megler 2	Martin Eilertsen
Telefon	992 74 585
E-post	m.eilertsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Et flott hjem fra 2021 som du kan flytte rett inn i! Leiligheten ligger sentralt på Sennerud med kort vei til Sørumsand sentrum hvor du finner et stort servicetilbud og tog. Med toget kommer du deg enkelt til bl.a. Lillestrøm på 16 minutter eller Oslo S på 26 minutter.

- Leiligheten ligger i 6. etasje med heis
- Pene linjer og morderne materialvalg
- Vannbåren gulvvarme i samtlige rom
- Garasjeplass
- Stue og kjøkken i åpen luftig løsning
- Pent kjøkken med integrerte hvitevarer
- Delikat bad med gulvvarme og downlights
- Romslig og pent soverom, med skyvedørsgarderobe
- Stor sydøstvendt balkong
- Innvendig bod og disponibel kjellerbod
- Skjermede fellesområder og felles takterrasse

Arealer og innhold

BRA-i:	52 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	57 kvm
TBA:	10 kvm

Beskrivelse

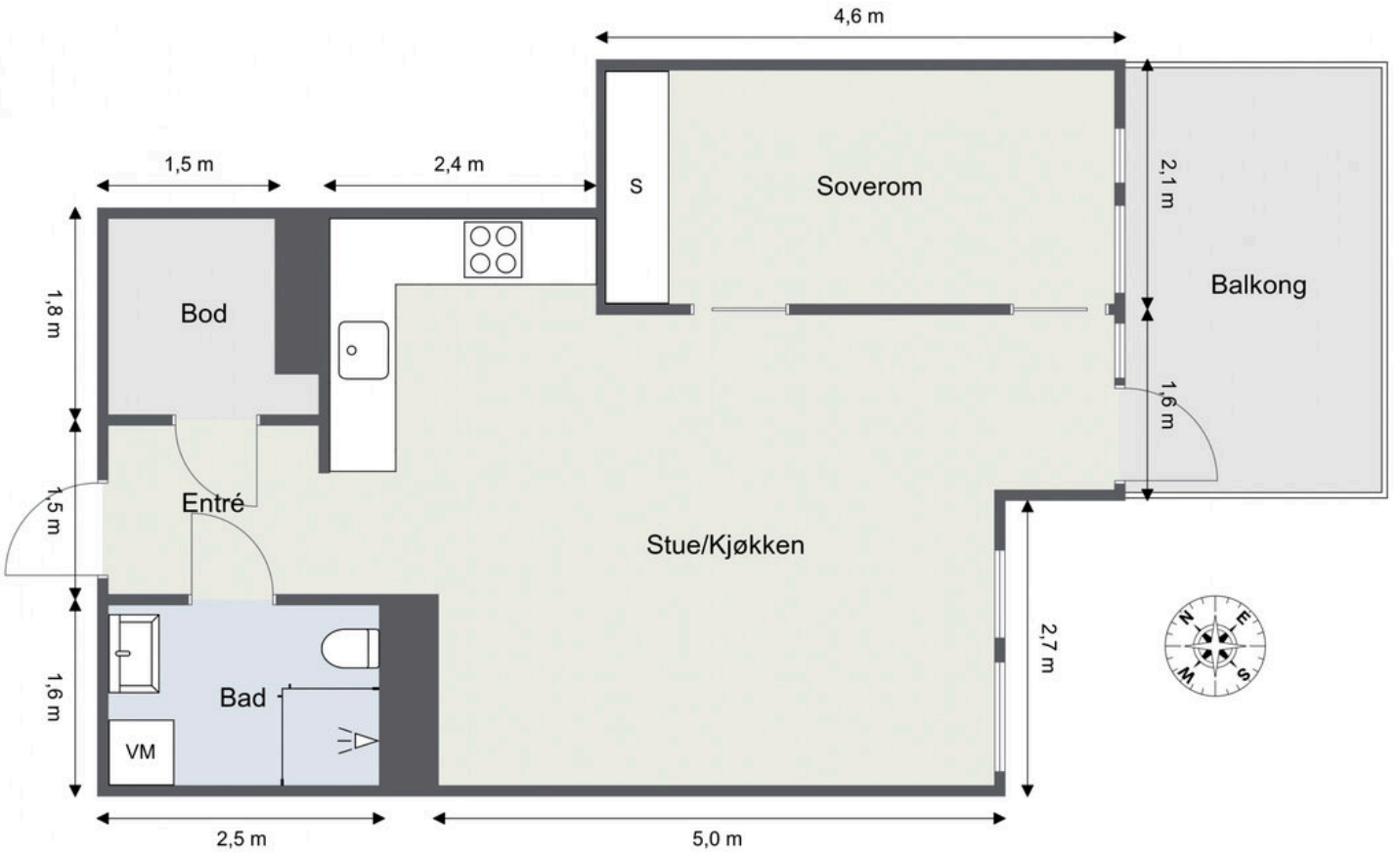
6. etasje:
BRA-i: 52 kvm.
Total BRA: 52 kvm.
TBA: 10 kvm.

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

DALBECK TAKST

Sennerudtoppen 2

6. Etasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.
Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.

Informasjon

Sennerudtoppen 2

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0284/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Sennerudtoppen 2, 1920 SØRUMSAND
Gnr 241, bnr 210, snr 82 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Selger
Terje Kvernes-Andersen

Kjøpesum og omkostninger
3 590 000,- (Prisantydning) Omkostninger:
89 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
91 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
103 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 681 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 693 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2021

Etasje
6

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 52 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 57 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:
6. etasje:
BRA-i: 52 kvm.
Total BRA: 52 kvm.
TBA: 10 kvm.

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

Solforhold

På sommeren har balkongen sol fra rundt kl 0900 til ca kl 18-1830.

Innhold

6. etasje: Entré, Bod, Bad, Stue/Kjøkken, Soverom
Underetasje: Kjellerbod

Standard

Entré:
Leiligheten ligger i 6. etasje med adkomst via heis eller felles trappegang. Entréen gir et godt førsteinntrykk av leiligheten og hva som venter deg videre. Det er fliser på gulvet og hvitmalte vegger. Ved inngangsdøren er det montert porttelefon og det er fint plass til garderobeskap eller lignende.

Stue:
Videre kommer du inn til en lys og luftig stue med åpen løsning mot kjøkkenet. Det er 1-stavs eikeparkett på gulv og hvitmalte vegger som pent blir brutt opp med en beige kontrastvegg. Det er god plass til å møblere med sofaløsning, spisebord og tilhørende møblement. Rommet har store vindusflater med vinduer og balkongdør som strekker seg tilnærmet fra gulv til tak.

Kjøkken:
Tidløs og flott kjøkkeninnredning. Oppbevaringsmuligheter i både hylle- og benkeskap samt gode arbeidsflater. HTH innredning med slette fronter, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, ovn og platetopp.

Bad:
Badet er delikat innredet med tidsriktige fliser, downlights i himling og gulvvarme. Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskuffer og 1-greps blandebatteri. Dusjhjørne med glassdører, opplegg for vaskemaskin og vegghengt toalett. Teknisk skap for vann og vannbåren varme over toalett.

Soverom:
Leilighetens soveom er av god størrelse, og det er fint plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Soverommet har medfølgende skyvedørsgarderobe.

Parkering

Medfølger garasjeplass, nr. 26.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? - 5. november 2021.
Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? - Ja, faglært. Johs Granaas AS, skifte av veggplater skillevegg terrasse, 2023.
Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer) - Det har vært problemer med mye vanndammer vinterstid i garasjeanlegget, som har skape en del fukt. Dette er forsøkt forbedret med ofte opptørking maskinelt.
Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende. - Det er opplyst fra styret at det er påvist skjeggkre i sameiet. Som en konsekvens av dette besørget styret for at det ble lagt ut skjeggkre-gift i alle leilighetene. Det er ikke påvist skjeggkre i min leillighet.
Vet du om sameiet/?borettslaget/?selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

- Opplysninger kan gis av styret vedrørende uklarheter vedrørende tinglysing av kjøpte parkeringsplasser i garasjekjeller opp i mot det selskapet som drifter disse, Sørumsand parkering AS.

Fullstendig egenerklæring ligger vedlagt salgsoppgaven, og alle interessenter anbefales å sette seg inn i denne. Konferer gjerne megler ved spørsmål.

Bygningssakkyndig

Sivert Dalen

Byggemåte

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

Blokk med bolig og næring. Fundamentert med støpt såle mot grunn. Bærende konstruksjoner og etasjeskiller i betong og stål. Fasader kledd med teglstein og fasadeplater. Flatt tak antatt tekket med takpapp/membran.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Ingen.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Felles varmtvann

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

C - grønn

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme på bad og stue/kjøkken. Selger informerer om at det også er i entré, antatt på samme sløyfe som stue/kjøkken (ikke merket i teknisk skap).

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 972 kWh. Nettleie kr 1.735, strømselskap kr 1.092. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 397,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnader 1: 2 173,-

Garasje-/parkeringsplass: 375,-

Kabel-TV/Bredbånd: 505,-

Kommunale fastavgifter bolig: 219,-

Sportsbod: 125,-

Kommunale avgifter

Kr 7 737,-pr. 2024

Det ble utskrevet kr 7 737,- i kommunale gebyrer på seksjonen i 2024. Dette inkluderer vann, avløp og renovasjon.

Andre utgifter

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 893 992,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 3 575 968,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sennerudtoppen 1 Boligsameie, orgnr. 928182266

Om sameiet

Sennerudtoppen 1 Boligsameie ble stiftet 29.10.21, og består av 87 boligseksjoner, fordelt på 2 bygninger med adresse Sennerudtoppen 2-6, i tillegg er det 3 næringsseksjoner.

Det etableres ytterligere et sameie på gnr 241 bnr 205 som deler fellesareal med Sennerudtoppen 2 Boligsameie.

Sameiet har avtale med Toma eiendomsdrift om vaktmestertjenester som sjekk/kontroll av lekeplass, taksjekk m.m. Renhold og vårvask, brøyting og gressklipping m.m.

Forretningsfører
Bori BBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen felles lån.

Fellesformue
Kr 10 029,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megleren for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det praktiseres ikke dugnad i sameiet.

Dyrehold
Det er tillatt med husdyrhold i sameiet.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring

Polisenr. 7979421

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 964 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra eiendomsmegler.
Velkommen til visning!

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Sennerudtoppen ligger i et rolig og veletablert område på Sennerud/Sørumsand i Lillestrøm kommune. Her får du umiddelbar nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud. Ønsker du å bo i rolige og idylliske omgivelser er dette det perfekte stedet for deg! Skulle bylivet friste er det kun en spasertur til Sørumsand stasjon, med en kort togtur inn til Lillestrøm og Oslo. På Sørumsand finnes skoler, barnehager, butikker, treningssentre og mye, mye mer. Lysløype, tur- og sykkelstier som strekker seg langt innover marka finner du i umiddelbar nærhet uansett årstid.

Sørumsand har et hyggelig sentrum, med Tertitten og Fokus butikksenter.

Her finner du blant annet ulike kaféer, blomsterbutikk, vinmonopol, frisør og dagligvareforetninger. Det er også butikker for klær, optikk, elektronikk og dyr i området.

Sørumsand har et meget godt kollektivtilbud. Offentlig kommunikasjon er tilgjengelig for buss og tog. Med tog fra Sørumsand Stasjon tar det ca. 28 min til Oslo, ca. 15 min til Lillestrøm og ca. 45 min til Oslo Lufthavn Gardermoen. Ellers er det godt med busstilbud som stopper på de lokale plassene.

Sørumsand har et godt skole- og barnehagetilbud. Barneskole med trinnene 1-7 klasse, ungdomsskole med trinnene 8-10 klasse og videregående skole.

I nærområde er det meget gode tur- og treningsmuligheter, sommer som vinter. Sørumsand har et aktivt idrettsmiljø og et flott idrettsanlegg som kan benyttes av store og små. Det er også trivelige gangstier langs idylliske Glomma. For de som er av den spreke typen finnes også ulike treningssentre hvor du kan svettet bort hverdagens stress.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 10.09.2021.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig, forretning og kontor i henhold til gjeldende reguleringsplan. Nærliggende områder er regulert til allmennyttig formål, frittliggende småhusbebyggelse og bensinstasjon.
I henhold til kommuneplan er eiendommen regulert til kombinert bebyggelse og anlegg. Omkringliggende områder er regulert til offentlig eller privat tjenesteyting, boligbebyggelse og næringsvirksomhet.
Området berøres av sikringssone H110_3 om nedslagsfelt drikkevann, vanninntak Glomma.

Det foreligger reguleringsplanforslag på område i dag regulert til bensinstasjon, om bygging av boligblokker, som en fortsettelse på byggingen av prosjektet på Sennerudtoppen. Siste oppdatering i saken fra 04.07.23 fra kommunen kommenterer forslag til detaljreguleringsplan slik: Endringene som er beskrevet i oversendte dokumenter ivaretar ikke kravene i Hovedutvalgets vedtak. Dette vedtaket sier følgende: Forslag til detaljreguleringsplan for Sennerudtoppen II, plan ID 0226_261, med plankart for vertikalnivå 1, 2 og 3 og bestemmelser, begge datert 22.03.23, legges ikke ut til offentlig ettersyn. Det vises til vedtak i hovedutvalg for miljø og samfunn 24.8.22 som opprettholdes. Før forslaget kan legges ut til offentlig ettersyn må i tillegg følgende endring gjøres:

De samlede bygningsvolumene på reduseres ytterligere, til maksimalt 5500 kvm BRA i vertikalnivå 3, ved å redusere høyden på deler av bygningene og eventuelt øke avstanden mellom byggene. Svalganger tillates ikke. Område under regulering kan ses i salgsoppgaven, konferer megler ved spørsmål.

Alle interessenter anbefales å sette seg inn i kart og gjeldende regulering, benytt gjerne https://lillestroem.kommunegis.no/. Konferer megler ved spørsmål.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/241/210/82:
01.10.2021 - Dokumentnr: 1219180 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:205
Gjelder utearealer og lekearealer
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:210
Gjelder denne registerenheten med flere

01.10.2021 - Dokumentnr: 1219180 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Sennerudtoppen Næring AS
Org.nr: 918 025 995
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:210
Gjelder denne registerenheten med flere

01.10.2021 - Dokumentnr: 1219180 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:205
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:210
Gjelder denne registerenheten med flere

01.10.2021 - Dokumentnr: 1219180 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:105
Bestemmelse om teknisk infrastruktur
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:210
Gjelder denne registerenheten med flere

05.11.2021 - Dokumentnr: 1395633 - Rett til utskilt tomt
Rettighetshaver: Sennerudtoppen Parkering AS
Org.nr: 919 233 133
Gjelder denne registerenheten med flere

06.08.2025 - Dokumentnr: 908916 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

29.10.2021 - Dokumentnr: 1356606 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 82
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 506/71737

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.

Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 35 900,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 150,-

Samlet skal selger betale kr. 114 960,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 14. august 2025

Ansvarlig megler

Henrik Bredo Larsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93627522

Megler

Martin Eilertsen , Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99274585

Meglerforetaket

Nordvik Lillestrøm
Landstads gate 53
2000 LILLESTRØM
Juridisk navn: Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921678592

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren.

Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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

Vedlegg

Sennerudtoppen 2

Sennerudtoppen 2

Nabolaget Sennerud - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Sørumsand skole (1-7 kl.) 536 elever, 27 klasser	**8 min** 0.6 km
Bingsfoss ungdomsskole (8-10 k... 412 elever, 18 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 Ko...	**2 min**

Offentlig transport

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

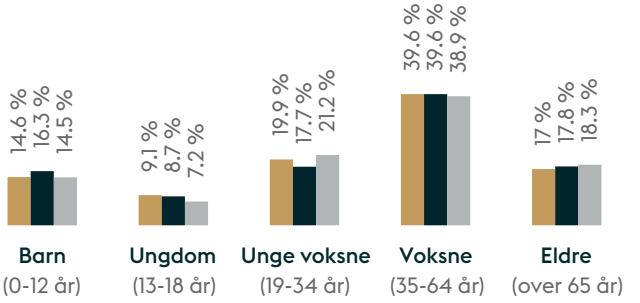
Barnehager

Sennerud Fus barnehage (0-5 år... 51 barn	**6 min** 0.5 km
Sørumsand barnehage (1-5 år) 111 barn	**10 min** 0.9 km
Idrettsparken barnehage (1-5 å... 89 barn	**12 min** 1 km

Dagligvare

Rema 1000 Sennerudtoppen	**1 min**
Bunnpris Sørumsand	**11 min**

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 75/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Trikken ballplass	4 min
Sørumsand skole	8 min
Trento Sørumsand	11 min
Spenst Sørumsand	14 min

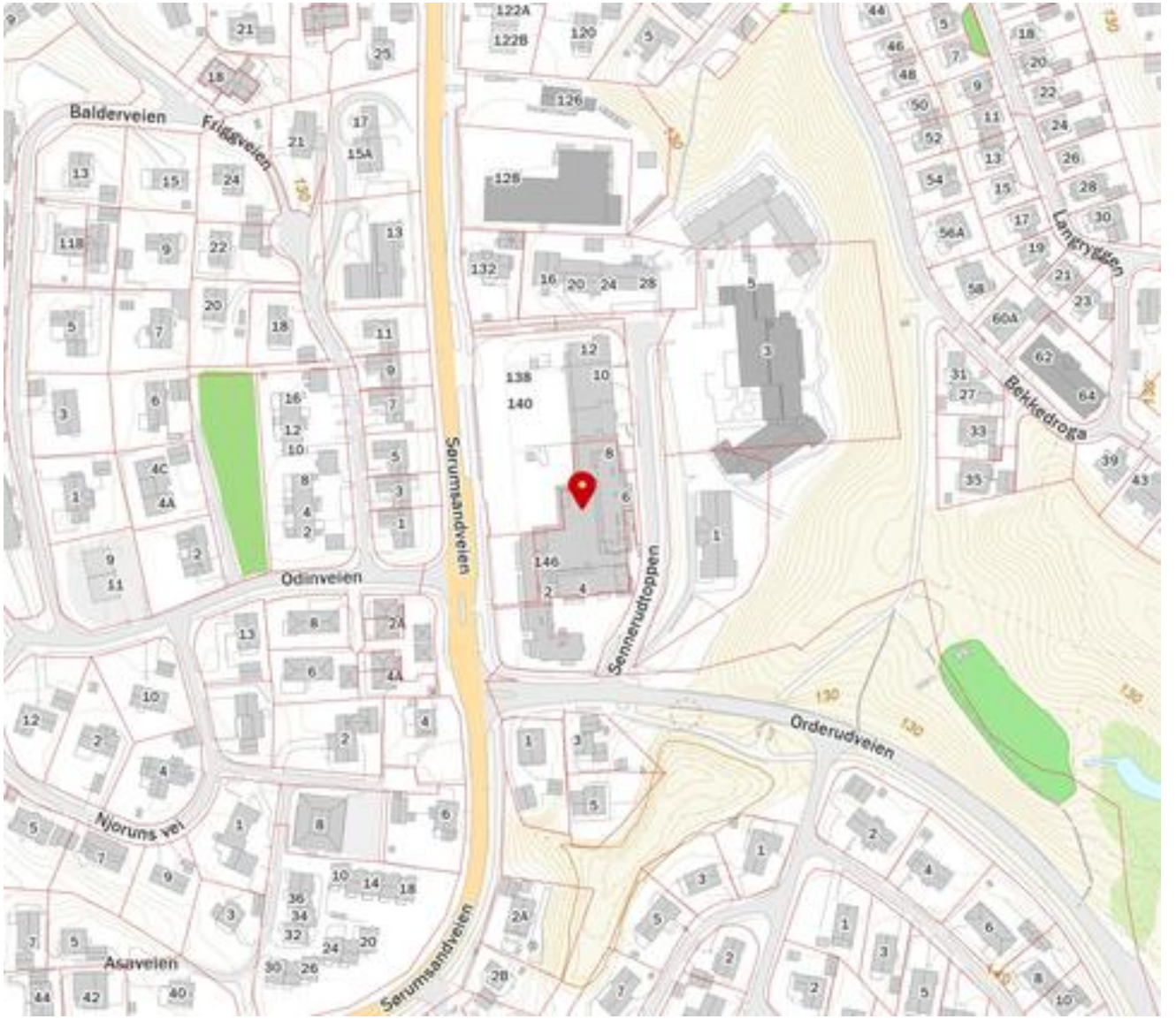
«Det er sentralt selv om du ikke bor på en stor plass»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Trafikk
Lite trafikk 87/100



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

Eierskifterapport

EIERSKIFTERAPPORT™

Sennerudtoppen 2
1920 Sørumsand



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
9	TG 1	Ingen vesentlige avvik
0	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Sivert Dalen
Dato: 14/08/2025

Waldemar Thranes gate 55A
Oslo 0173
47841288
post@dalbeck.no

DALBECK TAKST

BMTF

FAGMANN GARANTI

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:241, Bnr: 210
Hjemmelshaver:	Terje Kvernes-Andersen
Seksjonsnummer:	82
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2021
Tomt:	1965 m²
Kommune:	Lillestrøm

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	13.08.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms 3
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:
Felles sentral tomt med pent opparbeidet uteareal.

OM BYGGEMETODEN:
Blokk med bolig og næring. Fundamentert med støpt såle mot grunn. Bærende konstruksjoner og etasjeskiller i betong og stål. Fasader kledd med teglstein og fasadeplater. Flatt tak antatt tekket med takpapp/membran.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår i god stand på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

©mstr.no

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

ANNET:
Rapporten begrenser seg til boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som selveier. Normalt utgjør dette alt innenfor boenhetens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for boligen. Dette er sameiets ansvarsområde og ikke ytterligere undersøkt, det anbefales at sameiet innhenter felles rapport ang. felles bygningsdeler.

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.no
Skriftlig og muntlig informasjon fra selger

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Fliser på bad. Parkett i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad. Malte slette flater i øvrige rom.
Tak: Malte slette flater i samtlige rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Det er ikke utført vesentlige endringer i selgers eietid.

FELLESKOSTNADER:
Se prospekt for informasjon om felleskostnader.

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
6.Etasje	52			10	48	4
Kjellerbod		5				
SUM BYGNING	52	5		10	48	4
SUM BRA	57					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
Entré, Bod, Bad, Stue/Kjøkken, Soverom

BRA-e:
Kjellerbod

MERKNADER OM AREAL:
Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet. Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Boligen disponerer en parkeringsplass med elbillader i felles garasjekjeller.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:
Oppvarming: Vannbåren gulvvarme på bad og stue/kjøkken. Selger informerer om at det også er i entré, antatt på samme sløyfe som stue/kjøkken (ikke merket i teknisk skap).

Takhøyde: Ca 251cm målt i stue.

©mstr.no

www.bmtf.no

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. Møbler og annen inventar er i liten grad flyttet på. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Hjemmelshaver

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Sivert Dalen

Mer enn 10 års erfaring med tilstandsanalyse, bygging, rehabilitering og vedlikehold.

14/08/2025



Sivert Dalen

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og malt slett himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke oppdaget vesentlige avvik.

Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskuffer og 1-greps blandebatteri. Dusjhjørne med glassdører, opplegg for vaskemaskin og vegghengt toalett. Teknisk skap for vann og vannbåren varme over toalett.

Merknader:

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Overflatene fremstår i god stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv, målt med laser. Ikke avdekket avvik eller øvrige svekkelser ved overflatene under besiktigelsen.

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder, dokumentasjon og forventet gjenstående levetid

Det ble utført hulltaking for fuktsøk fra entré. Ikke funnet avvik på befaringsdagen.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Kjøkkeninnredning fra HTH fremstår i normal stand. Slette fronter, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, ovn og platetopp.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Øvrige rom i boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår i normal stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. Enkelte sår/hakk/rift i overflater forekommer og anses som normalt.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

3-lags vinduer fra byggeår. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i god stand.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Sydøstvendt balkong på ca 10m2 med tilkomst fra stue fremstår i normal stand.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Rør i rør system. Avløpsrør i plast. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg er kontrollert og det ble ikke avdekket tegn til skader eller svekkelser under besiktigelsen.

Merknader:

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Felles varmtvann, ikke undersøkt på befaringsdagen.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Gjennomgående balansert ventilasjon. Aggregat plassert i bod.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod. Ikke funnet nevneverdige avvik.

Ansvarlig bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse innen elektrisk anlegg. Vurdering blir gjort ut ifra opplysninger og observasjoner på befaringsdagen, og må ikke forveksles med en fullstendig gjennomgang av anlegget.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

Egenerklæring

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kvernes-Andersen, Terje	9578-5999-4-1212350	2025-08-06 17:22:34

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
6. aug. 2025

Oppdragsnummer
60-0284/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sennerudtoppen 2, 1920 SØRUMSAND

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Terje Kvernes-Andersen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. november 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 5540709
Forsikret i: If Skadeforsikring

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Johs Granaas AS, skifte av veggplater skillevegg terrasse, 2023

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

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

Beskriv: Det har vært problemer med mye vanndammer vinterstid i garasjeanlegget, som har skape en del fukt. Dette er forsøkt forbedret med ofte opptørking maskinelt.

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

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

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

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

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

Beskriv: Det er opplyst fra styret at det er påvist skjeggkre i sameiet. Som en konsekvens av dette besørget styret for at det ble lagt ut skjeggkre-gift i alle leilighetene. Det er ikke påvist skjeggkre i min leilighet.

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Opplysninger kan gis av styret vedrørende uklarheter vedrørende tinglysing av kjøpte parkeringsplasser i garasjekjeller opp i mot det selskapet som drifter disse, Sørumsand parkering AS.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 60-0284/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Kvernes-Andersen, Terje	**2025-08-06**

Identifikasjon

bankID Kvernes-Andersen, Terje

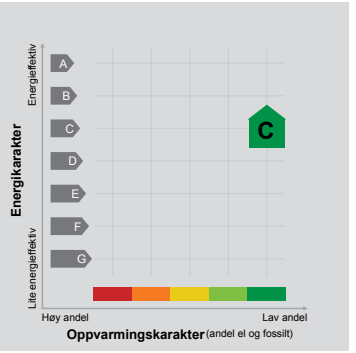
Signicat

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


Eergiattest

ENERGIATTEST

Adresse	Sennerudtoppen 2
Postnummer	1920
Sted	SØRUMSAND
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	241
Bruksnummer	210
Seksjonsnummer	82
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300723997
Bruksenhetsnummer	H0610
Merkenummer	376a4ddb-5143-4948-a5b6-d65b94ec4515
Dato	26.03.2024



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

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

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

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

Målt energibruk 4 350 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

0 kWh elektrisitet	4 350 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Redusér innetemperaturen
- Tiltak utendørs
- Luft kort og effektivt

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2021
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	48
Ant. etg. med oppv. BRA:	6
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sennerudtoppen 2
Postnummer: 1920
Sted: SØRUMSAND
Kommune: Lillestrøm
Bolignummer: H0610
Dato: 26.03.2024 10:14:41
Energimerkenummer: 376a4ddb-5143-4948-a5b6-d65b94ec4515

Kommunenummer: 3205
Gårdsnummer: 241
Bruksnummer: 210
Seksjonsnummer: 82
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300723997

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 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: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: 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 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 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.

Innkalling og protokoll årsmøte 24/25

5099 Sennerudtoppen 1 Boligsameie

Protokoll for ordinært årsmøte 02.04.2025

Sted: Kommer senere
25 av 90 mulige stemmegivere var representert.
25 deltok fysisk

Sak 1: Konstituering

Konstituering og godkjennelse av innkalling.

Alternativ 1 - Vedtatt med 23 stemmer

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

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 23

Sak 2: Styrets rapport

Styret har behandlet ca 35 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. Dette arbeidet pågår i skrivende stund, men forventes å lande innen avholdelse av Årsmøtet i 2025.

Styret har i samarbeid med næring og Bori gjennomgått og kvalitet-sikret alle felleskostnader og fordeling iht gjeldende sameiebrøk. Lillestrøm kommune har endret sine faktura-rutiner for kommunale avgifter fra 1. januar 2025.

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 - Vedtatt med 23 stemmer

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 23

Sak 3: Regnskap

Inntekter: kr 5 075 361 (mot budsjett kr 2 960 692)
Utgifter: kr 3 790 497 (mot budsjett kr 2 862 777)

Resultat: 1 289 447 (mot budsjett kr 97 915)

Økte felleskostnader i løpet av året 2024 er årsaken til avvik inntekter.
Endring av rutiner for fakturering av kommunale avgifter fra Lillestrøm kommune.

Styrets forslag - Vedtatt med 22 stemmer

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 22
Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 4: Styrehonorar

Styret fordeler selv honoraret.

Styrehonorar - Vedtatt med 23 stemmer

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 160 000.

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 23

Sak 5: Personvalg

Det er kun varamedlem som er på valg.

Varamedlem

Håvard Nilsskog Valgt

Totalt antall stemmer: 23

Ordinært årsmøte 02.04.2025 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Kolstad, Vidar	**2025-04-04**	**Lislien, Emma**	**2025-04-04**

Identifikasjon

bankID Kolstad, Vidar

Identifikasjon

bankID Lislien, Emma

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

Innkalling til ordinært årsmøte 02.04.2025 for 5099 Sennerudtoppen 1 Boligsameie.

Møtested: Sørumsand Misjonshus, Bekkedroga 5
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. Ta med din mobil til møtet.

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
Sak 4: Styrehonorar
Sak 5: Personvalg

Sak 1: Konstituering

Konstituering og godkjennelse av innkalling.

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

Sak 2: Styrets rapport

Styret har behandlet ca 35 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. Dette arbeidet pågår i skrivende stund, men forventes å lande innen avholdelse av Årsmøtet i 2025.

Styret har i samarbeid med næring og Bori gjennomgått og kvalitet-sikret alle felleskostnader og fordeling iht gjeldende sameiebrøk. Lillestrøm kommune har endret sine faktura-rutiner for kommunale avgifter fra 1. januar 2025.

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

Inntekter: kr 5 075 361 (mot budsjett kr 2 960 692)
Utgifter: kr 3 790 497 (mot budsjett kr 2 862 777)

Resultat: 1 289 447 (mot budsjett kr 97 915)

Økte felleskostnader i løpet av året 2024 er årsaken til avvik inntekter.
Endring av rutiner for fakturering av kommunale avgifter fra Lillestrøm kommune.

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

Sak 4: Styrehonorar

Styret fordeler selv honoraret.

Styrehonorar ★ Styrets innstilling
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 160 000.

Sak 5: Personvalg

Det er kun varamedlem som er på valg.

Kandidater til **Varamedlem**:

- Håvard Nilsskog

Sennerudtoppen 1 Boligsameie

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Sennerudtoppen 1 Boligsameie org.nr. 928182266

Resultatregnskap 2024

Sennerudtoppen 1 Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	4 971 597	2 336 104	2 960 692	4 249 270
Annen driftsinntekt	2	103 764	50 725	0	0
Sum driftsinntekter		**5 075 361**	**2 386 828**	**2 960 692**	**4 249 270**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	131 215	123 228	123 228	196 668
Konsulenttjenester	4	383 810	131 524	152 550	345 298
Rep og vedlikehold	5	296 663	223 236	249 000	211 999
Forsikringer		194 736	175 032	212 000	205 800
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		300 170	0	0	265 000
Energi og fyring	6	1 028 935	619 944	720 000	959 000
Kabel-TV og telefoni		508 335	457 052	503 500	510 000
Driftskostnader	7	364 960	419 350	400 000	0
Leiekostnader		512 801	354 311	485 000	540 000
Kostnader til fellessameier		27 353	0	0	0
Andre driftskostnader	8	41 520	7 018	17 499	459 000
Sum driftskostnader		**3 790 497**	**2 510 695**	**2 862 777**	**3 692 765**
Driftsresultat før finansposter		**1 284 863**	**-123 866**	**97 915**	**556 505**
Finansielle poster					
Finansinntekt		4 584	1 714	0	0
Sum finansposter		**4 584**	**1 714**	**0**	**0**
Årsresultat		**1 289 447**	**-122 152**	**97 915**	**556 505**
Overført til annen egenkapital	9	1 262 194	-203 205	0	0
Overført udekket tap	9	27 253	81 053	0	0
Sum disponering		**1 289 447**	**-122 152**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2024

Sennerudtoppen 1 Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		273 247	322 193
Kundefordringer		438 887	186 647
Andre fordringer		9 030	107 682
Sum fordringer		721 164	616 522
Bankinnskudd, kasse o.l.		1 012 339	178 170
Sum omløpsmidler		**1 733 503**	**794 692**
SUM EIENDELER		**1 733 503**	**794 692**

Balanse 31.12.2024

Sennerudtoppen 1 Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	1 405 223	155 871
Vedlikeholdsfond	9	12 842	0
Udekket tap	9	0	-27 253
Sum egenkapital		**1 418 066**	**128 618**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		224 314	611 604
Annen kortsiktig gjeld	10	91 124	54 470
Sum kortsiktig gjeld		315 437	666 074
Sum gjeld		**315 437**	**666 074**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 733 503**	**794 692**

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.

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600	Generelle Felleskostnader	2 396 284	1 457 112	1 764 506	2 800 000
3601	Felleskostnader næring	356 688	300 398	356 686	400 000
3602	Ekstraordinære felleskostnader	441 904	184 452	0	0
3606	Kabel TV/bredbånd	509 649	394 142	503 500	509 270
3607	Garasje	346 475	0	336 000	412 000
3619	Kommunale avgifter	164 418	0	0	0
3631	Fjernvarme	658 304	0	0	0
3649	Andre innkrevde felleskostnader	97 875	0	0	128 000
Sum felleskostnader		**4 971 597**	**2 336 104**	**2 960 692**	**4 249 270**

Andre innkrevde felleskostnader gjelder innkreving i forbindelse med leie av bod og andre arealer i kjeller som sameiet mottar fakturaer på fra anleggseiendommen.

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	43 500	0	0	0
Oppstartskapital	0	21 000	0	0
El bil/ladeanlegg	60 264	29 725	0	0
Sum andre driftsinntekter	**103 764**	**50 725**	**0**	**0**

Andre inntekter gjelder innkreving av kr. 500,- per boligseksjon i forbindelse med juridisk bistand i spørsmål om adkomstrett og bestemmelser for garasjeanlegget og seksjonseiernes bruk av dette.

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	115 000	108 000	108 000	173 000
Arbeidsgiveravgift	16 215	15 228	15 228	23 668
Sum lønnskostnader	**131 215**	**123 228**	**123 228**	**196 668**

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

Sameiet har ingen ansatte.

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

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	5 813	5 750	6 250	7 000
Forretningsførerhonorar	135 174	123 774	135 200	142 999
Andre forvaltningstjenester	17 500	0	0	12 299
Juridisk bistand	179 375	0	0	80 000
HMS	9 333	2 000	11 100	13 000
Annen fremmed tjeneste	36 615	0	0	90 000
Sum konsulenttjenester	**383 810**	**131 524**	**152 550**	**345 298**

Annen fremmed tjeneste gjelder kvartalsvis fakturaer fra ekstern styreleder 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 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	146 499	11 598	20 000	62 000
Vedlikehold VVS	0	35 000	50 000	14 000
Vedlikehold elektro	31 213	0	0	40 000
Vedlikehold utvendig anlegg	0	375	0	14 000
Vedlikehold heis	23 403	61 350	70 000	25 000
Vedlikehold ventilasjon	8 281	42 718	51 000	1 000
Vedlikehold brannsikring	81 268	72 195	58 000	41 999
Egenandel forsikringsskader	6 000	0	0	14 000
Sum vedlikeholdskostnader	**296 663**	**223 236**	**249 000**	**211 999**

Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	259 451	279 222	395 000	305 000
Fjernvarme	769 483	340 723	325 000	654 000
Sum energi og fyring	**1 028 935**	**619 944**	**720 000**	**959 000**

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	358 060	419 350	400 000	0
Snøbrøyting/strøing/feiing	6 900	0	0	0
Sum driftskostnader	**364 960**	**419 350**	**400 000**	**0**

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftskostnader	0	0	0	425 000
Nøkler, låser og skilt	2 813	926	0	20 000
Kostnader tillitsvalgte	0	0	4 000	0
Generalforsamling/årsmøte	15 940	0	7 500	6 000
Annen kontorkostnad	1 682	0	0	0
Øredifferanser	-65	-8	0	0
Bank og kortgebyrer	6 150	6 100	5 999	8 000
Konstaterte tap på fordringer	15 000	0	0	0
Sum andre driftskostnader	**41 520**	**7 018**	**17 499**	**459 000**

Konstaterte tap på fordringer gjelder tapsføring av en avsetning for fjernvarme næring i 2023 som skyldes manglende avlesning på fjernvarmemålerne til næring i 2023.

Budsjetterte driftskostnader i 2025 gjelder i hovedsak kostnader til vaktmester og snøbrøyting og må ses i sammenheng med note 7.

Note 9 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	128 618	250 771
Tilført til/fra EK fra årets resultat	1 289 447	-122 152
Sum opptjent egenkapital 31.12	1 418 066	128 618
Annen egenkapital 31.12 avdeling BOLIG	1 405 223	155 871
Annen egenkapital 31.12 avdeling NÆRING	12 842	0
Udekket tap 31.12 avdeling NÆRING	0	-27 253
Sum egenkapital 31.12	**1 418 066**	**128 618**

Note 10 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Gjeld til boligbyggelag	8 526	4 165
Andre påløpte kostnader	39 352	50 305
Annen kortsiktig gjeld	43 246	0
Sum annen kortsiktig gjeld	**91 124**	**54 470**

Gjeld til boligbyggelag gjelder viderefaktureringskostnader i forbindelse med fakturering av fjernvarme.

Annen kortsiktig gjeld er en avsetning i regnskapet for felleskostnader fra parkeringsanlegg for desember, der sameiet ikke enda har blitt fakturert fra nytt selskap som overtar driften av anleggseiendommen. Dette gjelder leie av boder, sykkelparkering og annet parkeringsareal.

Note 11 Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	**128 618**	**250 770**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	1 289 447	-122 152
B. Årets endring i arbeidskapital	1 289 447	-122 152
C. Arbeidskapital 31.12	**1 418 066**	**128 618**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	1 733 503	794 692
- Kortsiktig gjeld	315 437	666 074
= Arbeidskapital 31.12	**1 418 066**	**128 618**

Resultatregnskap 2024

Sennerudtoppen 1 Boligsameie
Alle beløp i NOK
Bolig

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	4 549 697	2 008 685	2 604 006	3 849 270
Annen driftsinntekt	2	94 009	44 780	0	0
Sum driftsinntekter		**4 643 705**	**2 053 464**	**2 604 006**	**3 849 270**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	105 287	98 879	98 879	158 668
Konsulenttjenester	4	342 807	105 530	122 400	288 300
Rep og vedlikehold	5	193 072	199 806	228 000	172 000
Forsikringer		156 257	140 445	170 000	160 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		240 857	0	0	250 000
Energi og fyring	6	949 878	515 922	545 000	869 000
Kabel-TV og telefoni	7	508 335	457 052	503 500	510 000
Driftskostnader	8	325 710	380 468	355 000	0
Leiekostnader		512 307	354 311	485 000	540 000
Kostnader til fellessameier		27 353	0	0	0
Andre driftskostnader	9	36 987	5 632	15 314	380 000
Sum driftskostnader		**3 398 851**	**2 258 045**	**2 523 093**	**3 327 968**
Driftsresultat før finansposter		**1 244 855**	**-204 580**	**80 913**	**521 302**
Finansielle poster					
Finansinntekt		4 497	1 376	0	0
Sum finansposter		**4 497**	**1 376**	**0**	**0**
Årsresultat		**1 249 352**	**-203 205**	**80 913**	**521 302**
Overført til annen egenkapital		1 249 352	-203 205	0	0
Sum disponering		**1 249 352**	**-203 205**	**0**	**0**

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600	Generelle Felleskostnader	2 396 284	1 457 112	1 764 506	2 800 000
3602	Ekstraordinære felleskostnader	376 692	157 431	0	0
3606	Kabel TV/bredbånd	509 649	394 142	503 500	509 270
3607	Garasje	346 475	0	336 000	412 000
3619	Kommunale avgifter	164 418	0	0	0
3631	Fjernvarme	658 304	0	0	0
3649	Andre innkrevde felleskostnader	97 875	0	0	128 000
Sum felleskostnader		**4 549 697**	**2 008 685**	**2 604 006**	**3 849 270**

Ekstraordinære felleskostnader gjelder innkreving av ekstra kapital grunnet stor vannregning fra Lillestrøm kommune.

Andre innkrevde felleskostnader gjelder innkreving i forbindelse med leie av bod og andre arealer fra anleggseiendommen.

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	43 500	0	0	0
Oppstartskapital	0	21 000	0	0
El bil/ladeanlegg	50 509	23 780	0	0
Sum andre driftsinntekter	**94 009**	**44 780**	**0**	**0**

Andre inntekter gjelder innkreving av kr. 500,- per boligseksjon i forbindelse med juridisk bistand i spørsmål om adkomstrett og bestemmelser for garasjeanlegget og seksjonseiernes bruk av dette.

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	92 276	86 660	86 660	140 000
Arbeidsgiveravgift	13 011	12 219	12 219	18 668
Sum lønnskostnader	**105 287**	**98 879**	**98 879**	**158 668**

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	4 664	4 614	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar	108 464	99 316	108 500	115 000
Andre forvaltningstjenester	14 042	0	0	8 300
Juridisk bistand	179 375	0	0	80 000
HMS	7 475	1 600	8 900	10 000
Annen fremmed tjeneste	28 787	0	0	70 000
Sum konsulenttjenester	**342 807**	**105 530**	**122 400**	**288 300**

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	117 199	9 306	20 000	50 000
Vedlikehold VVS	0	28 000	40 000	10 000
Vedlikehold elektro	0	0	0	30 000
Vedlikehold utvendig anlegg	0	301	0	10 000
Vedlikehold heis	23 403	61 350	70 000	25 000
Vedlikehold ventilasjon	6 625	41 716	50 000	0
Vedlikehold brannsikring	41 031	59 133	48 000	35 000
Egenandel forsikringsskader	4 814	0	0	12 000
Sum vedlikeholdskostnader	**193 072**	**199 806**	**228 000**	**172 000**

Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	206 900	230 480	325 000	255 000
Fjernvarme	742 977	285 442	220 000	614 000
Sum energi og fyring	**949 878**	**515 922**	**545 000**	**869 000**

Note 7 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kabel TV/bredbånd	508 335	457 052	503 500	510 000
Sum kabel-TV og telefoni	**508 335**	**457 052**	**503 500**	**510 000**

Note 8 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	320 174	380 468	355 000	0
Snøbrøyting/strøing/feiing	5 537	0	0	0
Sum driftskostnader	**325 710**	**380 468**	**355 000**	**0**

Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftskostnader	0	0	0	350 000
Nøkler, låser og skilt	2 250	743	0	20 000
Kostnader tillitsvalgte	0	0	3 000	0
Generalforsamling/årsmøte	12 790	0	7 500	5 000
Annen kontorkostnad	1 682	0	0	0
Øredifferanser	-65	-6	0	0
Bank og kortgebyrer	5 330	4 895	4 814	5 000
Konstaterte tap på fordringer	15 000	0	0	0
Sum andre driftskostnader	**36 987**	**5 632**	**15 314**	**380 000**

Resultatregnskap 2024

Sennerudtoppen 1 Boligsameie
Alle beløp i NOK
Næring

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	421 900	327 419	356 686	400 000
Annen driftsinntekt	2	9 755	5 945	0	0
Sum driftsinntekter		**431 656**	**333 364**	**356 686**	**400 000**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	25 928	24 349	24 349	38 000
Konsulenttjenester	4	41 003	25 994	30 150	56 998
Rep og vedlikehold	5	103 591	23 430	21 000	39 999
Forsikringer		38 479	34 586	42 000	45 800
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		59 313	0	0	15 000
Energi og fyring	6	79 057	104 023	175 000	90 000
Driftskostnader	7	39 250	38 881	45 000	0
Leiekostnader		494	0	0	0
Andre driftskostnader	8	4 532	1 387	2 185	78 000
Sum driftskostnader		**391 647**	**252 650**	**339 684**	**363 797**
Driftsresultat før finansposter		**40 009**	**80 714**	**17 002**	**36 203**
Finansielle poster					
Finansinntekt		86	339	0	0
Sum finansposter		**86**	**339**	**0**	**0**
Årsresultat		**40 095**	**81 053**	**17 002**	**36 203**
Overført til annen egenkapital		12 842	0	0	0
Overført udekket tap		27 253	81 053	0	0
Sum disponering		**40 095**	**81 053**	**0**	**0**

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3601	Felleskostnader næring	356 688	300 398	356 686	400 000
3602	Ekstraordinære felleskostnader	65 212	27 021	0	0
Sum felleskostnader		**421 900**	**327 419**	**356 686**	**400 000**

Ekstraordinære felleskostnader gjelder innkreving av ekstra kapital grunnet stor vannregning fra Lillestrøm kommune.

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
El bil/ladeanlegg	9 755	5 945	0	0
Sum andre driftsinntekter	**9 755**	**5 945**	**0**	**0**

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	22 724	21 340	21 340	33 000
Arbeidsgiveravgift	3 204	3 009	3 009	5 000
Sum lønnskostnader	**25 928**	**24 349**	**24 349**	**38 000**

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	1 149	1 136	1 250	2 000
Forretningsførerhonorar	26 710	24 457	26 700	27 999
Andre forvaltningstjenester	3 458	0	0	3 999
HMS	1 859	400	2 200	3 000
Annen fremmed tjeneste	7 828	0	0	20 000
Sum konsulenttjenester	**41 003**	**25 994**	**30 150**	**56 998**

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	29 300	2 292	0	12 000
Vedlikehold VVS	0	7 000	10 000	4 000
Vedlikehold elektro	31 213	0	0	10 000
Vedlikehold utvendig anlegg	0	74	0	4 000
Vedlikehold ventilasjon	1 656	1 002	1 000	1 000
Vedlikehold brannsikring	40 237	13 062	10 000	6 999
Egenandel forsikringsskader	1 186	0	0	2 000
Sum vedlikeholdskostnader	**103 591**	**23 430**	**21 000**	**39 999**

Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	52 551	48 742	70 000	50 000
Fjernvarme	26 506	55 280	105 000	40 000
Sum energi og fyring	**79 057**	**104 023**	**175 000**	**90 000**

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	37 887	38 881	45 000	0
Snøbrøyting/strøing/feiing	1 363	0	0	0
Sum driftskostnader	**39 250**	**38 881**	**45 000**	**0**

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftskostnader	0	0	0	75 000
Nøkler, låser og skilt	563	183	0	0
Kostnader tillitsvalgte	0	0	1 000	0
Generalforsamling/årsmøte	3 150	0	0	1 000
Øredifferanser	0	-2	0	0
Bank og kortgebyrer	820	1 205	1 185	2 000
Sum andre driftskostnader	**4 532**	**1 387**	**2 185**	**78 000**

5099 2024 Årsregnskap.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Lislien, Emma	2025-02-13	Kolstad, Vidar	2025-02-13
Identifikasjon: bankID Lislien, Emma		Identifikasjon: bankID Kolstad, Vidar	
Navn	Dato	Navn	Dato
Westbye, Roy	2025-02-25	Trøen, Haakon	2025-03-06
Identifikasjon: bankID Westbye, Roy		Identifikasjon: bankID Trøen, Haakon	

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 1 289 447. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Lillestrøm, 11. mars 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm Telefon: 63 89 77 00 E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Besøksadresse: Stortorget. 28, Lillestrøm Nettside: www.slm-revisjon.no

PrimeGlobal An Association of Independent Accounting Firms

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 11.03.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

buypass

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

11.03.2025 11:40:56

Signaturmetode

Norwegian Buypass

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

Vedtekter

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 fellearеal 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.

Ferdigattest, seksjonering, kart og regulering

Lillestrøm kommune
Byggesak ytre

BIOS ARKITEKTER AS
Industrigata 69
0357 OSLO

Vår ref.:
BYGG-20/00569-48
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
10.09.2021

Sennerudtoppen 2, midlertidig brukstillatelse for boliger og deler av garasjeanlegg U1

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	241 / 210 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	BIOS ARKITEKTER AS
Tiltakshaver:	SENNERUDTOPPEN BOLIG AS
Tiltaket gjelder:	Midlertidig brukstillatelse

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10 tredje ledd gir Lillestrøm kommune midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for boliger og parkeringskjeller U1.

Vilkår for vedtaket:

1. Dere må fullføre det arbeidet som gjenstår og søke om ferdigattest innen **01.06.2022**.
2. Forskriftsmessig sikkerhet i bruk skal være etablert.

Vilkår for ferdigattest:
Følgende dokumentasjon må sendes inn:

1. Lekearealer med lekeapparater skal være ferdigstilt iht. godkjente tegninger
2. Det skal sendes inn godkjent ferdigmelding for VA-anlegg.
3. Midlertidige kasser mot trinn 2 skal være fjernet

Klagerett
Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Statsforvalteren er klageinstans. Klagen sendes til Lillestrøm kommune.
Etter forvaltningsloven § 42 kan du også be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at du har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Grunnlag for behandlingen

Lillestrøm kommune viser til søknad om midlertidig brukstillatelse for boliger og parkeringskjeller U1 mottatt 13.08.2021, og tilleggsdokumentasjon sist mottatt 09.09.2021.

Lillestrøm kommune v/ Miljøteknikk bekrefter 10.09.21 at rekkefølgekrav i reg.bestemmelsene § 2.1 er ivaretatt.

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

Montering av rekkverk på trapper, balkonger og svalganger skal være ferdigstilt.

Ansvarlig søker har ansvar for å søke om ferdigattest, jf. byggesaksforskriften (SAK) §§ 8-1og 12-2 j /12-1b, jf. pbl. § 21-10.

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

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

Ansvar
Gjennomføringsplan versjon nr. 12, datert 13.08.2021 legges til grunn.

Gebyr

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

Med hilsen

Mustafa Beydoun
Overingeniør
mustafa.beydoun@lillestrom.kommune.no

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
SENNERUDTOPPEN BOLIG AS

Lillestrøm kommune
Adresse: Postboks 313, 2001 LILLESTRØM
Telefon: 66 93 80 00

Utskriftsdato: 06.08.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3205	Gårdsnr.	241	Bruksnr.	210	Festenr.	0	Seksjonsnr.	82
Adresse	Sennerudtoppen 2, 1920 SØRUMSAND								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Seksjon

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	1 997,15 kr
Renovasjon	4 264,08 kr
Vann	1 476,07 kr
Sum	**7 737,30 kr**

Sameiet

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	627 968,51 kr
Vann	435 295,78 kr
Sum	**1 063 264,29 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Enhet	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Fast gebyr avløp bolig	stk	0 stk	0,00 kr	1/1	0	68 425,50 kr
Fast gebyr avløp annet lav	stk	0 stk	0,00 kr	1/1	0	2 359,50 kr
A-konto avløpsgebyr	m3	0 m3	0,00 kr	1/1	0	180 121,98 kr
Målt forbruk avløp	m3	6268 m3	0,00 kr	1/1	0	145 113,75 kr
-Fradrag innbetalt avløp	m3	-1815 m3	0,00 kr	1/1	0	-90 137,45 kr
Avfallsbrønn	boenhet	87 boenhet	3 515,20 kr	1/1	0	382 278,00 kr
Fast gebyr vann bolig	stk	0 stk	0,00 kr	1/1	0	55 723,50 kr
Fast gebyr vann annet lav	stk	0 stk	0,00 kr	1/1	0	1 921,50 kr
A-konto vanngebyr	m3	0 m3	0,00 kr	1/1	0	124 878,78 kr
Målt forbruk vann	m3	6268 m3	0,00 kr	1/1	0	100 589,83 kr
-Fradrag innbetalt vann	m3	-1815 m3	0,00 kr	1/1	0	-62 481,38 kr
Fast gebyr vann bolig (15% mva)	stk	87 stk	1 024,80 kr	1/1	0	51 265,62 kr
Fast gebyr vann annet lav (15% mva)	stk	3 stk	1 024,80 kr	1/1	0	1 767,78 kr
A-konto vanngebyr (15% mva)	m³	6309 m³	31,67 kr	1/1	0	114 888,47 kr
Fast gebyr avløp bolig (15% mva)	stk	87 stk	1 258,40 kr	1/1	0	62 951,46 kr
Fast gebyr avløp annet lav (15% mva)	stk	3 stk	1 258,40 kr	1/1	0	2 170,74 kr
A-konto avløpsgebyr (15% mva)	m³	18989 m³	45,68 kr	1/1	0	165 712,20 kr
					Sum	**1 307 549,77 kr**

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Alle eiendommer som er tilknyttet kommunalt vann og/eller avløp i Lillestrøm kommune er pålagt vannmåler. Mangler eiendommen vannmåler skal det installeres. Se kommunens hjemmeside for informasjon om vannmåler: https://lillestrom.kommune.no/vann-og-avlop/vannmaler.

Kommunale gebyrer skal gjøres opp mellom selger og kjøper i forbindelse med salget. Er vannmåler installert må denne avleses ved overtagelse og avregnes i forbindelse med oppgjøret. Eiendomsmegleren skal være behjelpelig med å foreta avregning mellom selger og kjøper ved overtagelse av eiendom.

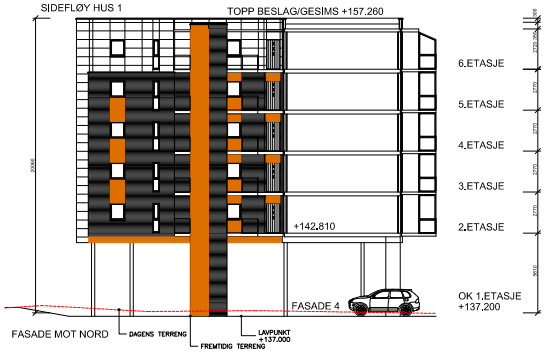
Det er kjøpers eget ansvar å følge opp A-konto for vann og/eller avløp ved eierskifte. Lillestrøm

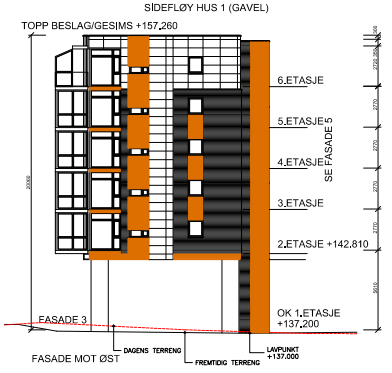
kommune utfører ikke avregning av kommunale gebyrer ved eierskifte.

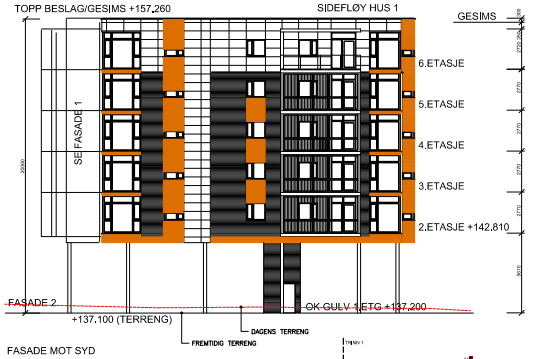
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

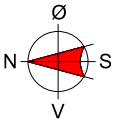
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

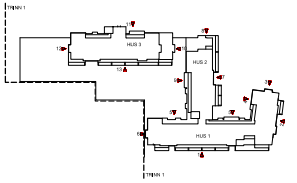












ORIENTERINGSNØKKEL, FASADER

TEGN.NR. 250-011 Rev.

TITTEL: FASADE 1, 2, 3 OG 4

- DOKUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- ANBUDSTEGNING
- ANMELDELSESTEGNING
- FORELØPIG TEGNING

Kommentarer:
REGULERT GJENNOMSNITTSHØYDE +157.300
TOPP HOVEDGESIMS +157.260

Rammesøknad

Ved	Revisjonen gjelder	Dato

A	ARKITEKT	Sudtheimgruppen Bjørn Erik Aasheim tlf.: 0405, +47 3668 02 600
B	BYGGETEKNIKK	
E	ELEKTROTEKNIKK	
V	VVS-TEKNIKK	

ETT NYTT PROSJEKT I
Sudtheimgruppen
Sørumsandvegen 68
N-1920 Sørumsand
HOTELL, BOLIG, PRITID, PROSJEKT, ANTREPRENØR, NÆRING, ELEKTRO

Ansvarlig leder: Ove Tvaro, M +47 916 44 760 - E-post: ove@sbas.no

Byggested:
HEGGELIA 2-12
N-1920 SØRUMSAND

TRINN 1

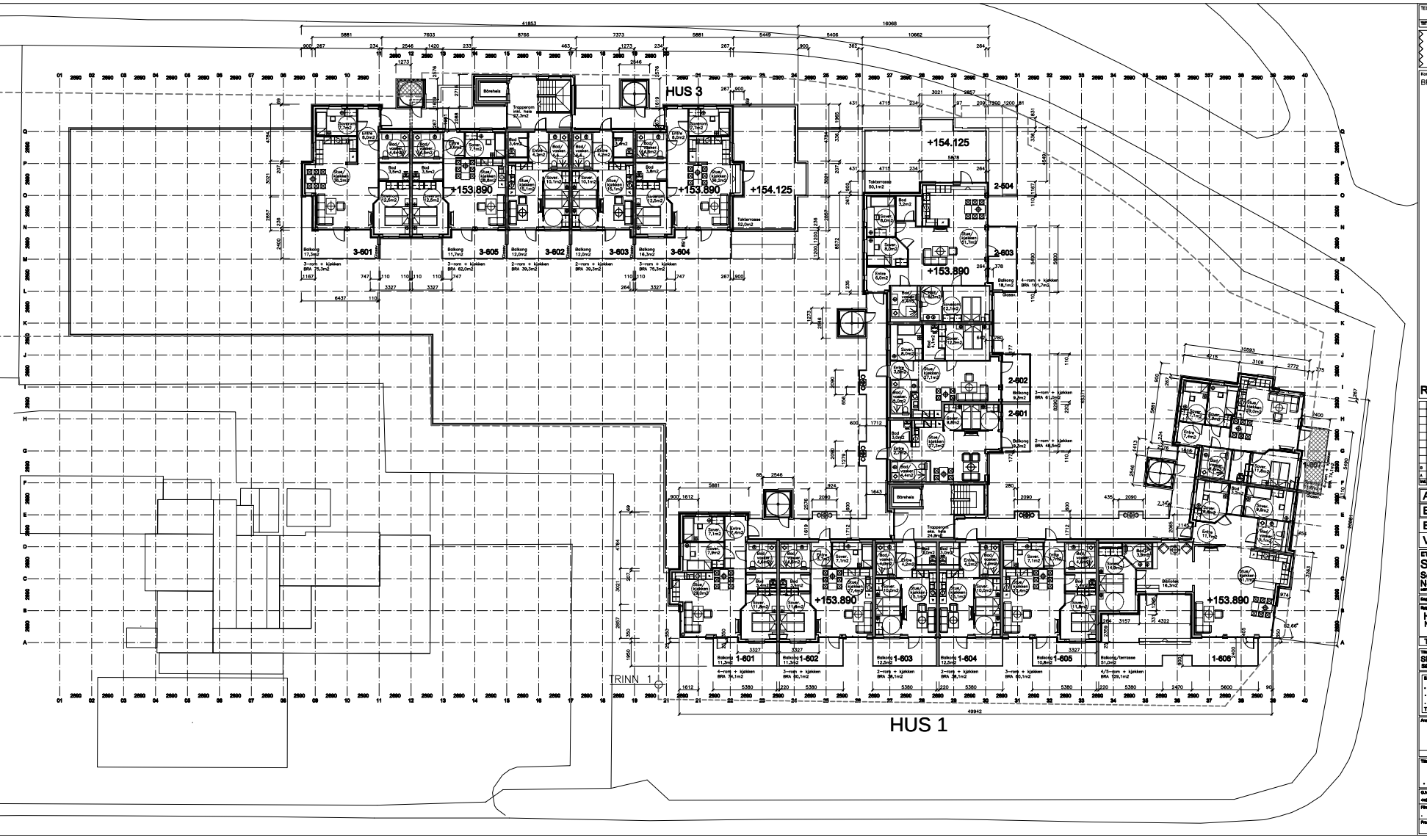
Tiltakshaver:
SENNERUDTOPPEN BOLIG AS
SØRUMSANDVEGEN 68, N-1920 SØRUMSAND

Kontaktperson:
-
-
-
Tlf: Fax:

Ansvarlig søker:
Pro Plan
Prosjekt Planlegg as.
Rådgivende ingeniører
Rådhusgata 1, Postboks 1, 0151 Oslo
E-post: prosjekt@ pro-plan.no
Tlf.: +47 23 30 80 40 Fax: +47 23 30 80 70

Tittel:
FASADE 1, 2, 3 OG 4
-

GNR / BNR.NR.	TEGN.	KONTR.
1419,211,212,268,676,677	STEIN ERIK	SBAA
Filnavn:	Målt: 1:250	Dato: 04.04.2018
Prosjekt nr.: 2016-002	Tegn.nr.: 250-011	Rev.: -


HUS 3
HUS 1
TRINN 1
+154.125
+153.890
3-601
3-605
3-602
3-603
3-604
2-604
2-603
2-602
2-601
1-601
1-602
1-603
1-604
1-605
1-606
Takterrasse 50,1m2
Takterrasse 52,0m2
Takterrasse 51,0m2
Takterrasse 50,1m2
Trapperom ant. heis 57,3m2
Trapperom ant. heis 24,9m2
Balkong/terrasse 51,0m2
Balkong 18,1m2
Balkong 17,3m2
Balkong 11,7m2
Balkong 12,0m2
Balkong 16,3m2
Balkong 9,3m2
Balkong 11,3m2
Balkong 12,5m2
Balkong 10,8m2
Balkong 11,8m2
Balkong 12,6m2
Balkong 11,3m2
Balkong 9,8m2
Balkong 9,2m2
Balkong 9,2m2
Balkong 9,2

REGULERINGSPLAN
SØRUM SYKEHJEM MED OMSORGSBOLIGER

Arkiv nr.	**128**
Egengodkjent dato	**09.02.00, Sak 12/00**

ARKIVERTE KART:

A - ORIGINAL PLAN I FARGER MED EVT. ENDRINGER
B - ORIGINAL PLAN I SVART/HVITT MED EVT. ENDRINGER
C -
D -

ENDRINGER:

	Sak nr.	Vedtatt dato	Merknader

Plan nr.128

SØRUM KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN:
SØRUM SYKEHJEM MED OMSORGSBOLIGER

Planen er datert 17.09.99, revidert 26.11.99
Bestemmelsene er datert 17.09.99, revidert 26.11.99

Plan med bestemmelser er egengodkjent av Sørum kommunestyre 09.02.00, sak 12/00

Hans Marius Johnsen
ordfører

---

1 GENERELT, REGULERINGSFORMÅL

1.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen.

1.2 I planen er det regulert områder for følgende formål:

Byggeområder:
- Allmennyttig formål: Sykehjem og omsorgsboliger (A1)

Offentlige trafikkområder:
- gate med fortau (V1)
- gang/sykkelveg (G1)

2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Bebyggelsen skal utformes med sikte på god miljømessig og estetisk tilpasning, med hensyn til så vel nær- som fjernvirkningen. Bebyggelsen skal tilpasses, gjennom materialbruk, høyder og volum til eksisterende bebyggelse i området.

2.2 Detaljplaner for tekniske anlegg (veg, vann, avløp) skal godkjennes av kommunen før arbeidene settes i gang. Anleggene skal bygges og ha en kvalitet samsvarende med den til enhver tid gjeldende kommunale standard.

2.3 Miljøverndepartementets retningslinjer for Vegtrafikkstøy, T-8/79 skal gjelde innenfor planområdet Kommunen kan forlange at det skal foreligge støyberegninger som dokumenterer at veiledende grenser for tillatt utendørs og innendørs støy blir overholdt. Eventuelle støybeskyttelsestiltak skal være gjennomført før brukstillatelse gis.

Eventuelle støyskjermingstiltak utformes med sikte på god miljømessig og estetisk tilpasning, med hensyn til så vel nær- som fjernvirkningen. Eventuelle skjermer skal vurderes helhetlig av kommunens bygningsmyndigheter, spesielt med hensyn til materialbruk og fargevalg.

2.4 Innenfor område A1 kan kommunens bygningsmyndigheter kreve geotekniske undersøkelser vedrørende stabilitet før igangsettelsestillatelse gis dersom bygningsmyndigheten finner det påkrevd. Slik undersøkelse bekostes av tiltakshaver.

2.5 Dersom det er hensiktsmessig og mulig, skal det legges til rette for at dagens sti over området, fra Bekkedroga mot sykehjemmet enten beholdes, eller erstattes med annen gjennomgående sti i området.

2.6 Det tillates ikke oppført gjerder over 1 m.

2.7 Tillatt utnyttelse i byggeområdene beregnes som tillatt bebygd areal BYA (= bebygget areal i % av netto tomteareal p.r. felt eller enkelttomt).

2.8 Dersom det ikke er til hinder for siktforhold eller snøbrøyting kan kommunens bygningsmyndigheter dispensere for bygging av garasje under 50 m^2 med innkjøring parallelt med veien 2 m fra tomtegrense mot veg. Garasje vinkelrett på veg skal ligge minimum 5 meter fra tomtegrense mot veg.

2.9 Så langt det er mulig skal eksisterende vegetasjon innenfor planområdet tas vare på

3 Byggeområder: allmennyttig formål (A1)

3.1 Område regulert til byggeområde, Allmennyttig formål: Sykehjem og omsorgsboliger, skal benyttes til formål som nevnt. Herunder tillates virksomhet i tilknytning til ovenfornevnte formål.

3.2 Forut for byggesaksbehandling/behandling av søknad om fradeling skal utvidet situasjonsplan for området (A1) være fremlagt og godkjent av kommunens bygningsmyndigheter. Tilsvarende gjelder for tillatelse til arbeid eller tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 84, 86a, 86b og 93 samt fradeling til slike formål.

Den utvidede situasjonsplanen skal også gjøre rede for evt. videre utbyggingsmuligheter i form av tilbygg og/eller påbygg.

3.2 *Med utvidet situasjonsplan menes:*
Den utvidede situasjonsplanen skal dokumentere tilsvarende forhold som er alminnelig ved bebyggelsesplan etter Plan- og bygningslovens § 28-2, se her punkt 3.3. Behandlingen av den utvidede situasjonsplanen skal være som for vanlig byggesaksbehandling.

Det skal nabo varsles etter Plan- og bygningslovens § 94. I tillegg skal lag/organisasjoner som ivaretar interessene til brukere av bygningene varsles; herunder Brukerforeninger, eldreorganisasjoner, Rådet for funksjonshemmede, Eldrerådet og Miljørettet helsevern i kommunen. Utvendig opplegg for renovasjon skal sendes ROAF for uttalelse, herunder tilgjengelighet, plassering og estetikk.

3.3 Utvidet situasjonsplan skal leveres i målestokk 1:200 og fastlegge følgende:

- Inndeling i eventuelle tomteparseller og atkomst til bebyggelsen.
- Bebyggelsens plassering og høydeplassering målsatt ved inngangspartiet.
- Bebyggelsens høyde, takform, takvinkel, møneretning, material- og fargevalg.
- Utforming av uteområder, herunder bevaring av naturmark, terrengplanering, skjæringer og fyllinger med beskrivelse av behandlingsmåten.
- Terrengmessig behandling med høydeangivelser.
- Eventuelle forstøtningsmurer, gjerder og skjermvegger.
- Frisiktsoner mot offentlige trafikkområder.
- Avkjørsel og varemottak.
- Areal for parkering (evt. garasjer) og organisering av dette.
- Internt vegner med snuplasser, som skal dimensjoneres for kjøretøy SP iht. Vegnormalene.
- Beplantning.
- Utvendig belysning.
- Utvendig opplegg for renovasjon.
- Skilt.

Sammen med utvidet situasjonsplan skal det også leveres oppriss eller annen visuell dokumentasjon (f.eks. fasade- og/eller aksionometriske tegninger samt sol/skyggediagram) dersom bygningsmyndigheten finner det påkrevd. Dette materialet skal på tilfredsstillende måte illustrere hvordan ny bebyggelse forholder seg til nabobygningene og nabolaget.

3.4 Alle ubebygde arealer skal være opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk.

3.5 **Krav til parkering**:

Sykehjem skal ha en parkeringsdekning som tilsvarer 1 biloppstillingsplass/sengeplass.

Omsorgsboliger inkludert tilhørende virksomhet skal ha en parkeringsdekning som tilsvarer 2 biloppstillingsplasser/beboer.

Kantine som er åpen for andre brukere enn beboerne skal ha en parkeringsdekning som tilsvarer 0,3 plasser/sitteplass.

Svømmebasseng som er åpent for andre brukere enn beboerne skal ha skal ha en parkeringsdekning som tilsvarer 0,3 plasser/ bruker.

3.6 **Tomteutnyttelse**
Største tillatte bebygde areal for området A1 er BYA = 40 %.

3.7 **Byggegrenser**
Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som vist i planen.

3.7 **Byggehøyder og takvinkler**
Bygningenes høyder skal beregnes med utgangspunkt i kote 134. Gesimshøyde skal ikke overstige 12,5 meter over gjennomsnittlig eksisterende terreng og maksimal høydebegrensning for gesims er kote 146,5 .

Mønehøyde og takvinkel skal harmonisere med eksisterende bygninger i området.

4 Trafikkområder (V1 og G1)

4.1 Områdene (V1) reguleres til gate med fortau samt tilhørende arealer for skulder, grøfter, skjæring, fyllinger.

4.2 Gang/sykkelvegen (G1) skal ikke brukes av motoriserte kjøretøy som adkomstveg til området for sykehjem/omsorgsboliger.

4.3 For boligeiendommen gnr. 41, bnr. 576 gis kjøreadkomst på gang/sykkelvegen i retning Heggelia. Det tillates ikke fra utkjøring fra eiendommen over gang/sykkelvegen i retning RV 172.

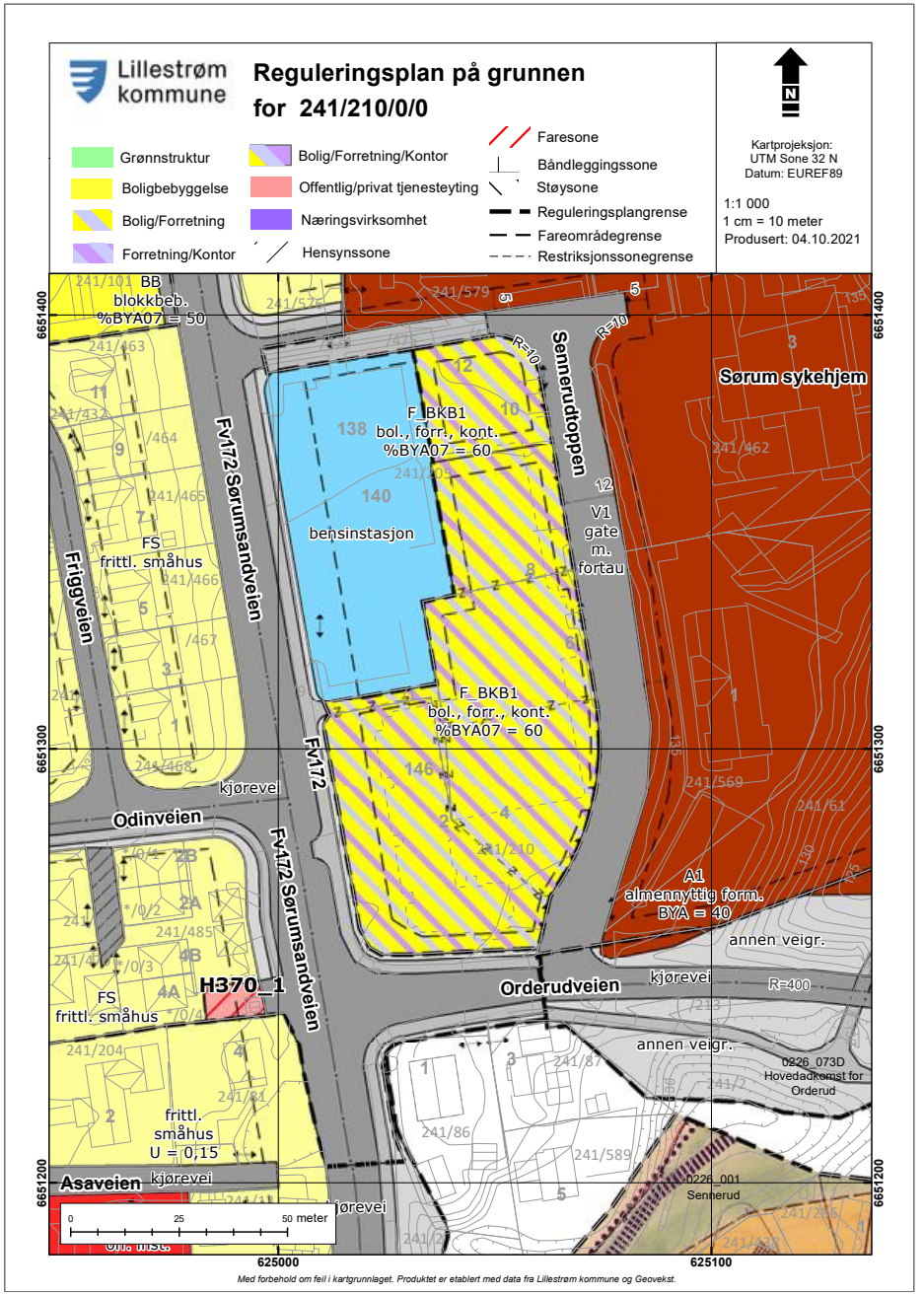
5. Generelle bestemmelser

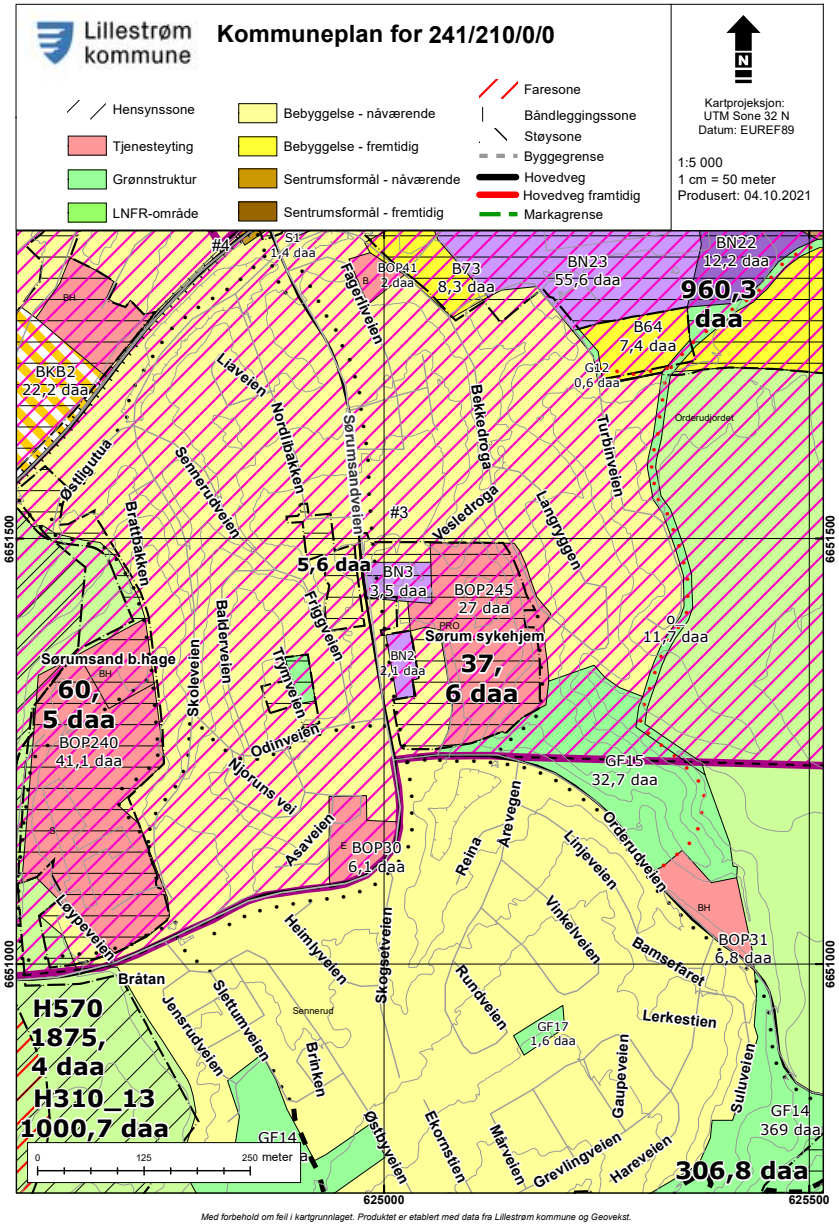
Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, - når særskilte grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammen av plan- og bygningsloven og byggeforskriftenes bestemmelser..

Nye trafikkområder skal opparbeides i.h.t. Kommunalteknisk norm for veger i Sørum kommune.

Justeringer av tomtegrenser kan godkjennes av kommunens bygningsmyndigheter som mindre vesentlige endringer.

Etter vedtak av disse bestemmelser kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen eller bestemmelsene


Lillestrøm kommune
Reguleringsplan på grunnen for 241/210/0/0
Grønnstruktur
Boligbebyggelse
Bolig/Forretning
Forretning/Kontor
Bolig/Forretning/Kontor
Offentlig/privat tjenesteyting
Næringsvirksomhet
Hensynssone
Faresone
Båndleggingssone
Støysone
Reguleringsplangrense
Fareområdegrense
Restriksjonssonegrense
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
1:1 000
1 cm = 10 meter
Produsert: 04.10.2021
BB
blokkbeb.
%BYA07 = 50
F_BKB1
bol., forr., kont.
%BYA07 = 60
bensinstasjon
V1
gate
m.
fortau
Sørum sykehjem
FS
frittl. småhus
Fv172 Sørumsandveien
Sennerudtoppen
Friggveien
Odinveien
kjørevei
A1
almennyttig form.
BYA = 40
annen veigr.
Orderudveien
H370_1
frittl.
småhus
U = 0,15
Asaveien
0226_073D
Hovedadkomst for
Orderud
0226_001
Sennerud
0
25
50 meter
625000
625100
6651400
6651300
6651200
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.



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

Lillestrøm kommune

Aktsomhetskart for flom for 241/210/0/0

Kartet viser hvilke områder som kan være utsatt for flomfare. I disse områdene må den reelle flomfaren utredes nærmere, dersom det er aktuelt med nye byggetiltak.
Utstrekningen på områdene er ikke nøyaktig.

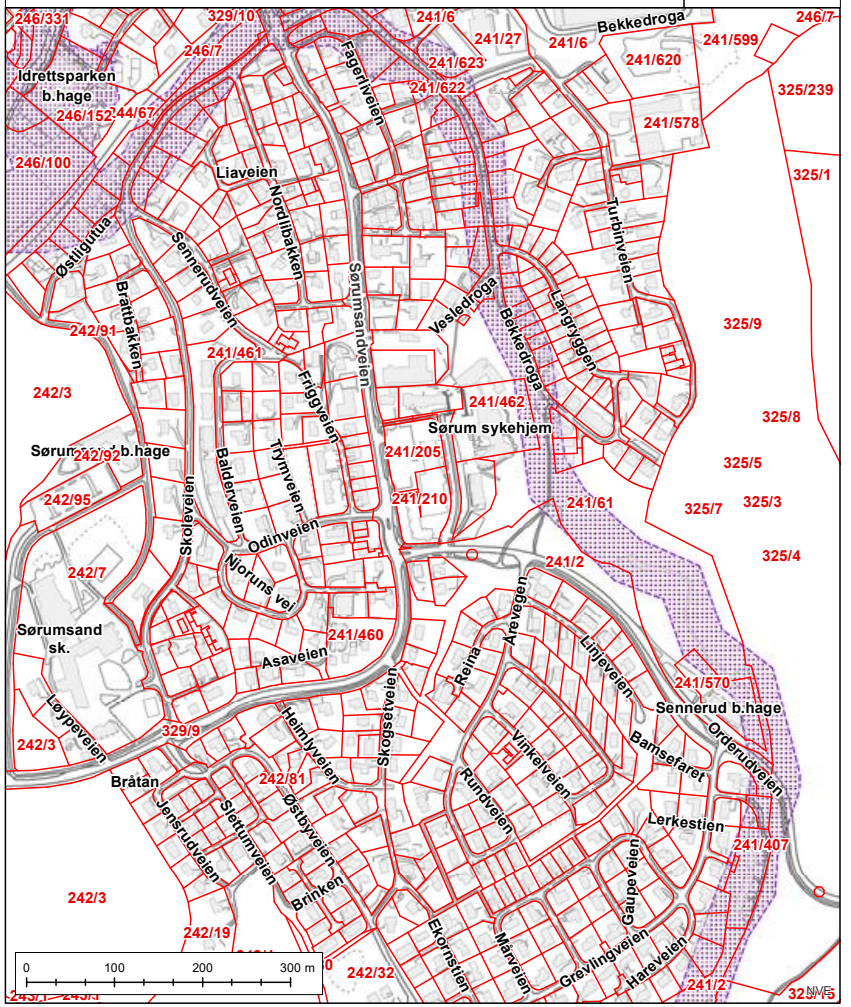
Det tas forbehold om eventuelle feil og mangler i kartdataene.
Kartgrunnlag: Lillestrøm kommune, Geovekst og NVE.

Eiendomsgrense
Aktsomhetsområde for flom

N

Koordinatsystem: UTM(EUREF89)
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:5 000
1 cm = 50 meter
Produsert: 04.10.2021
Papirstørrelse: A4



Lillestrøm kommune

Kart over veivedlikehold og brøyting for 241/210/0/0

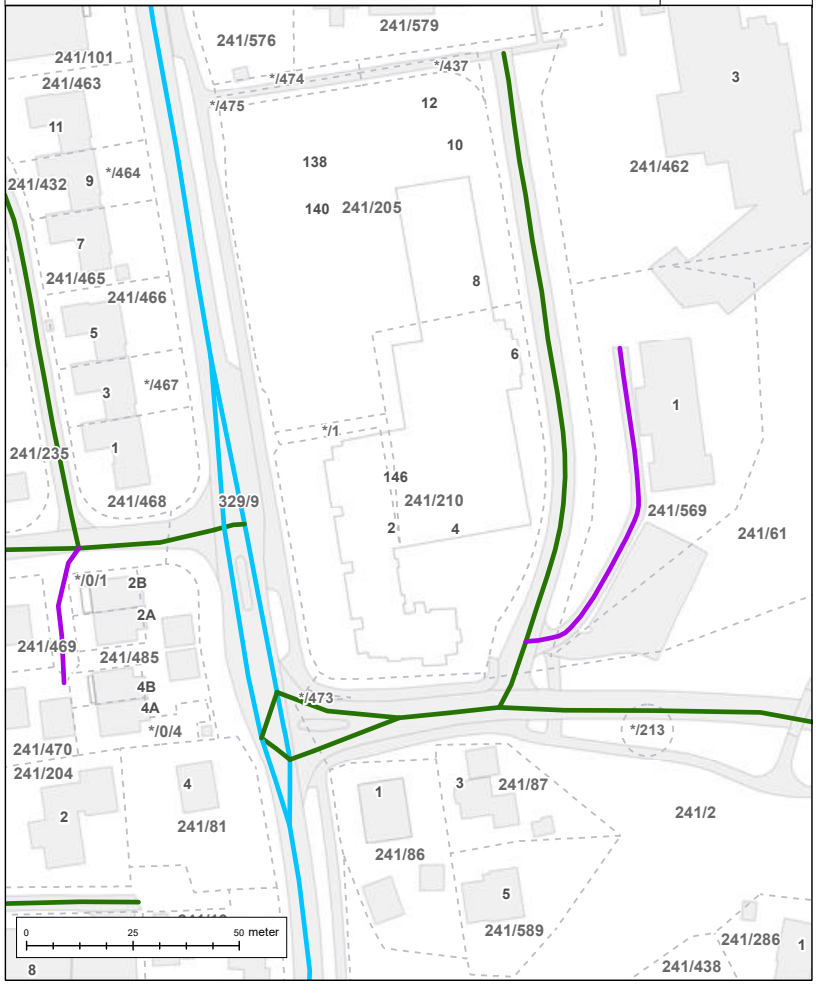
Kartet viser hvilke veier som vedlikeholdes og brøytes av det offentlige (kommune, fylke eller stat).
Grunneier har ansvar for vedlikehold og brøyting av alle andre veier.

- Europa- og riksvei
- Fylkesvei
- Kommunal vei
- Privat vei
- Skogsbilvei
- Stalig g/s-vei, kjøring til eiendom tillatt
- Kommunal g/s-vei, kjøring til eiendom tillatt
- Privat g/s-vei, kjøring til eiendom tillatt

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
1 cm = 10 meter
Produsert: 04.10.2021



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

Lillestrøm kommune

Eiendomskart for 241/210/0/0

Kartet er ei utskrift av kommunens eiendomskart (matrikkelen).

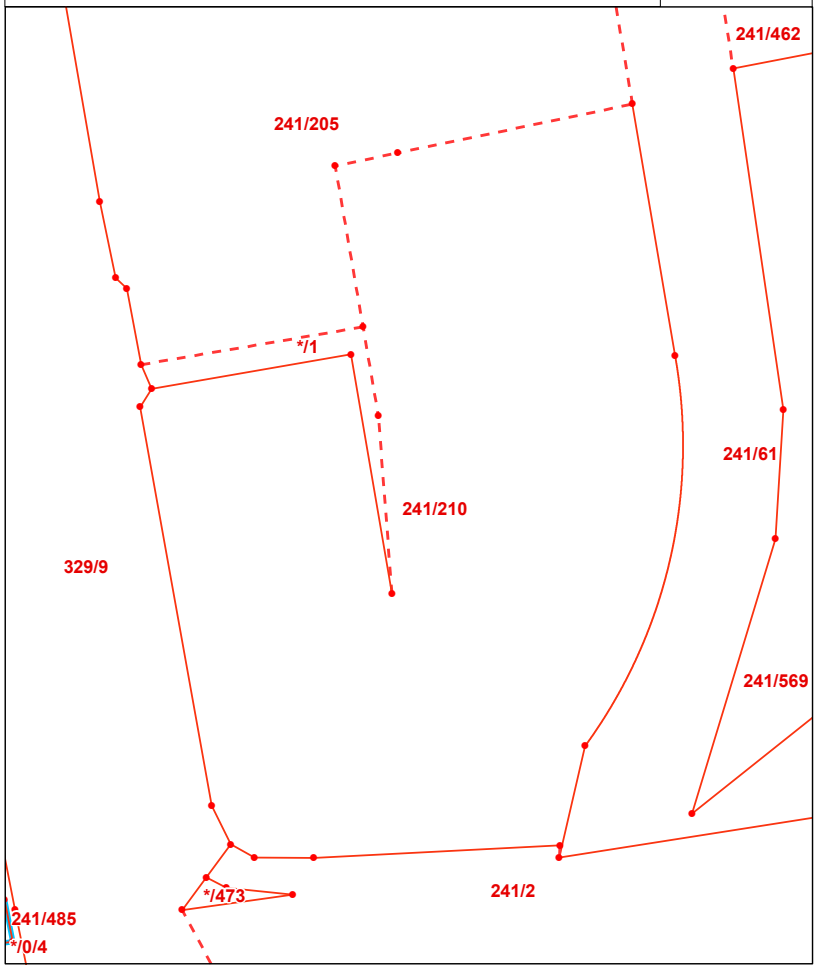
Eiendomsgrenser og grensepunkt er angitt som innmålte eller ikke innmålte.

- Anleggseiendom
- Ikke innmålt grensepunkt
- Innmålt grensepunkt
- Innmålt grense
- Ikke innmålt grense
- Omtvistet grense
- Seksjoneringsgrense
- Eiendom med usikker plassering, utstrekning og areal

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
1 cm = 5 meter
Produsert: 04.10.2021



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

Lillestrøm kommune

Kart over veivedlikehold og brøyting for 241/210/0/0

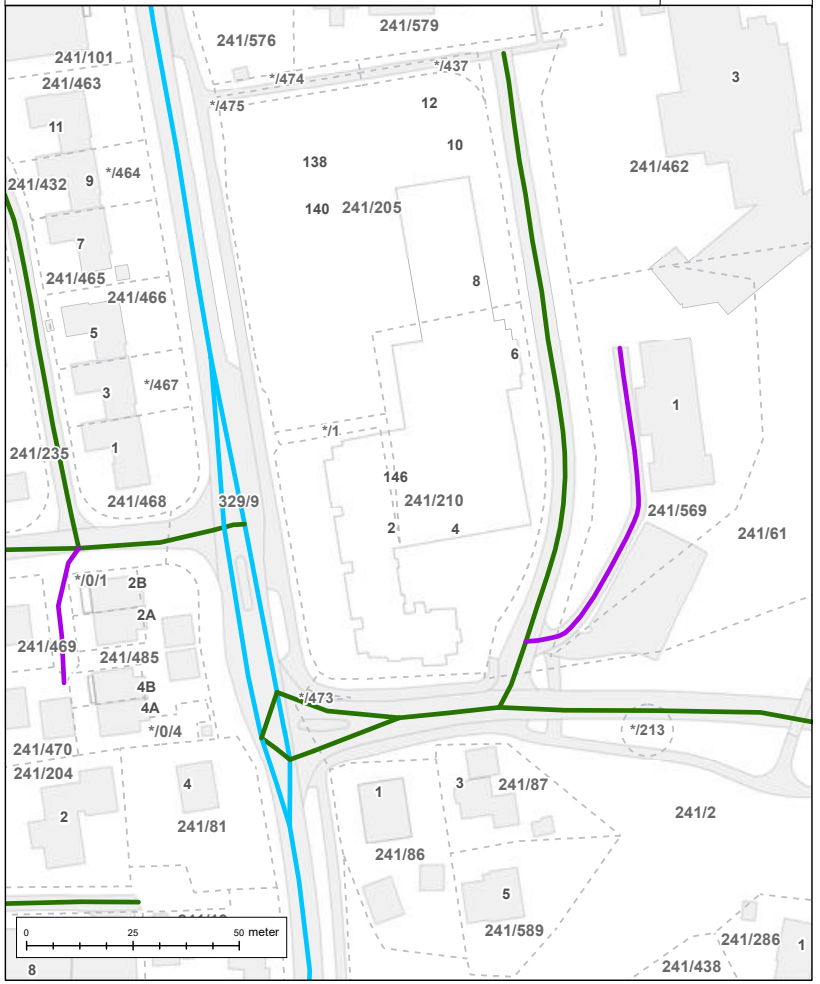
Kartet viser hvilke veier som vedlikeholdes og brøytes av det offentlige (kommune, fylke eller stat).
Grunneier har ansvar for vedlikehold og brøyting av alle andre veier.

- Europa- og riksvei
- Fylkesvei
- Kommunal vei
- Privat vei
- Skogsbilvei
- Stalig g/s-vei, kjøring til eiendom tillatt
- Kommunal g/s-vei, kjøring til eiendom tillatt
- Privat g/s-vei, kjøring til eiendom tillatt

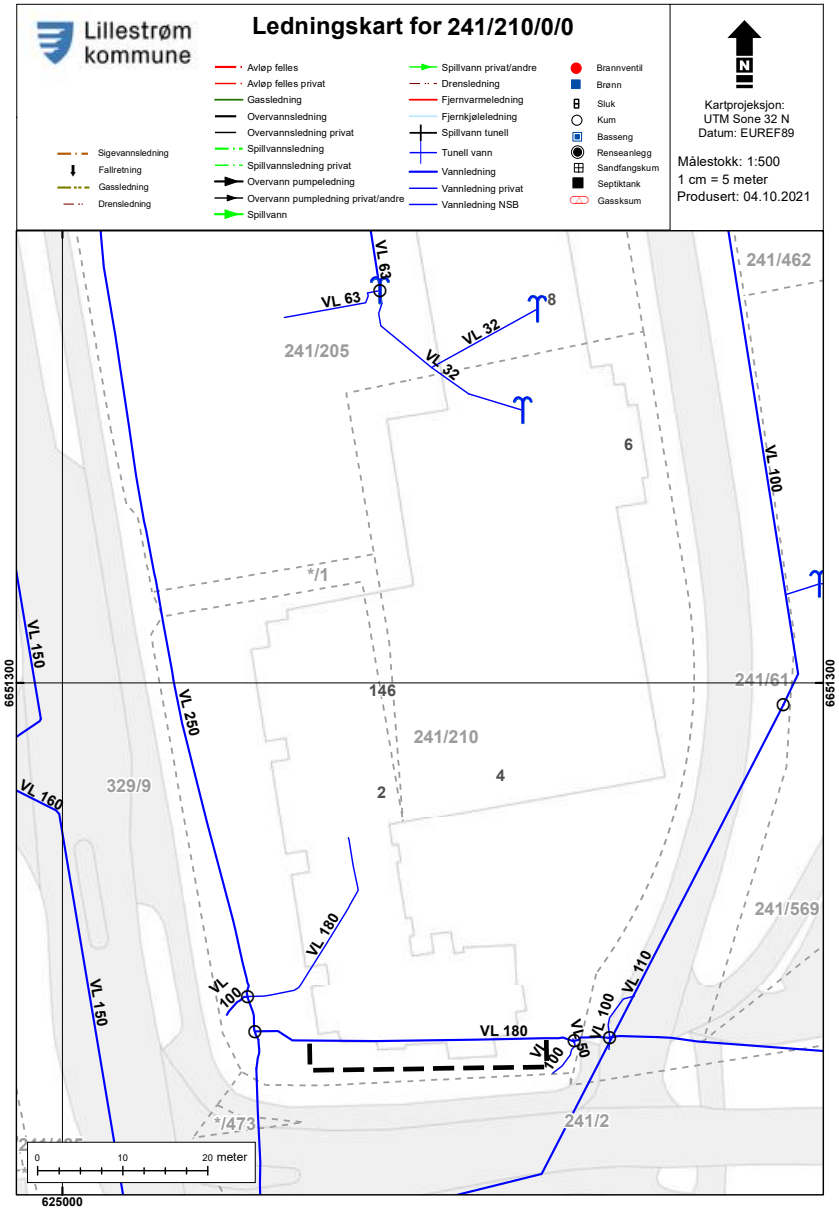
N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
1 cm = 10 meter
Produsert: 04.10.2021



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



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

Lillestrøm kommune

Mulighet for marin leire, eiendom 241/210/0/0

Kartet viser muligheten for marin leire. Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire. Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettsiden til NGU.

Det tas forbehold om eventuelle feil og mangler i kartdataene.

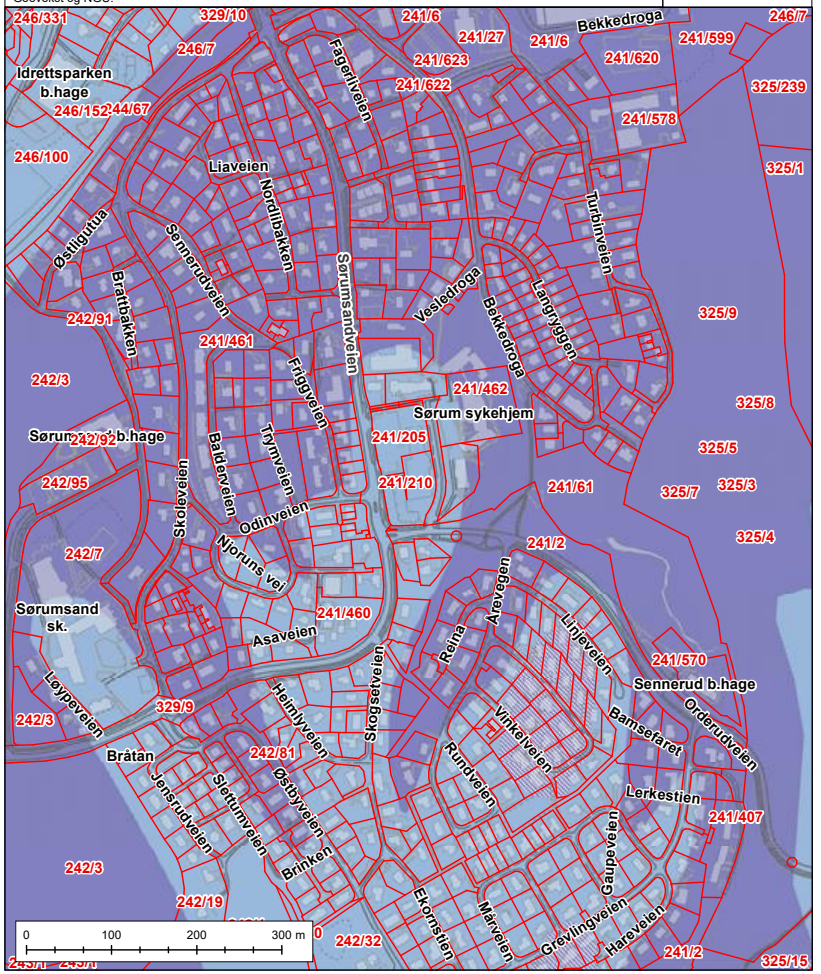
Kartgrunnlag: Lillestrøm kommune, Geovekst og NGU.

Mulighet for marin leire
Sammenhengende forekomster
Svært stor
Stor
Middels
Lokale/tynne forekomster
Svært stor, men usammenhengende/tynt
Liten
Ingen forekomster
Stort sett fraværende
Eiendomsgrense

N

Koordinatsystem: UTM(EUREF89)
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:5 000
1 cm = 50 meter
Produsert: 04.10.2021
Papirstørrelse: A4



Lillestrøm kommune

Kvikkleire og marin grense, for 241/210/0/0

Kvikkleire kan finnes utenfor viste områder og punkter, hvis det er under marin grense.
Avgrensningen for marin grense kan noen steder være usikker.
Kartdata om risikoklasser kommer fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), påvist kvikkleire fra Statens vegvesen (SSV), område under marin grense og påvist/antatt kvikkleire/ sprøbruddsmateriale fra Norges geologiske undersøkelse (NGU).
Det tas forbehold om eventuelle feil og mangler i kartdataene.

Risikoklasser for kvikkleireskred
Risikoklasse 5 har høyest risiko

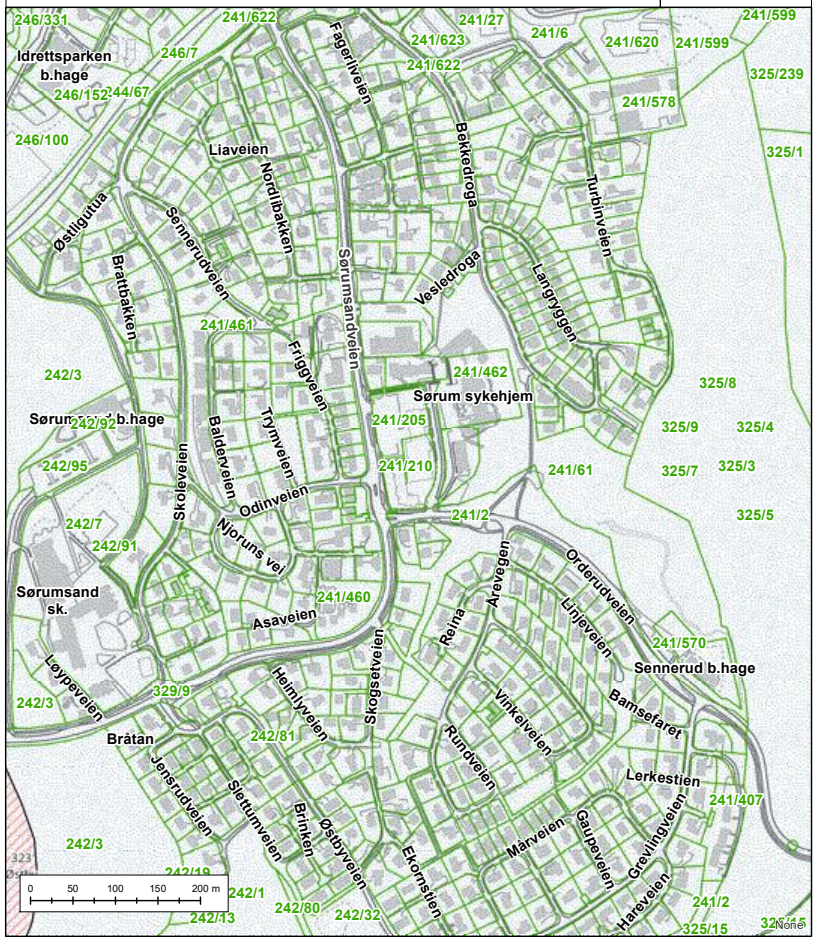
- Risikoklasse 5
- Risikoklasse 4
- Risikoklasse 3
- Risikoklasse 2
- Risikoklasse 1

- Påvist kvikkleire
- Påvist/antatt kvikkleire/ sprøbruddsmateriale
- Område under marin grense
- Eiendomsgrense

N

Koordinatsystem: UTM(EUREF89)
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:5 000
1 cm = 50 meter
Produsert: 04.10.2021
Papirstørrelse: A4



Lillestrøm kommune

Flomsonekart for 200-års flom, for 241/210/0/0

Flomutsatte områder: Viser områder som i gjennomsnitt blir oversvømt hvert 200. år. Lavpunkter: Områder som ligger lavere enn flomvannstand, og ikke har direkte forbindelse med elva (bak flomverk, kulvert med mer). Spesielt utsatt vil disse områdene være ved intenst lokalt regn, ved stor flom i sidebekker eller ved tette kulverter.

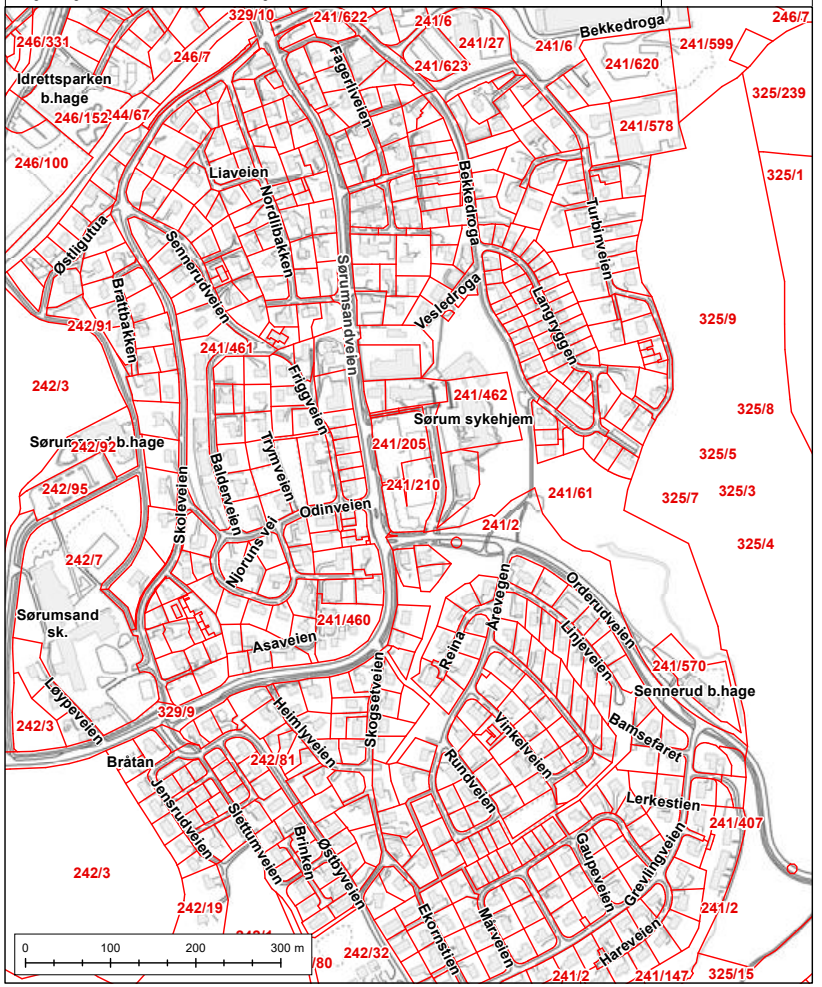
Det tas forbehold om eventuelle feil og mangler i kartdatene.
Kartgrunnlag: Lillestrøm kommune, Geovekst og NVE.

Eiendomsgrense
Flomutsatt
Lavpunkt
Elv og vann

N

Koordinatsystem: UTM(EUREF89)
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:5 000
1 cm = 50 meter
Produsert: 04.10.2021
Papirstørrelse: A4



Lillestrøm kommune

Grunnforurensning, eiendom 241/210/0/0

Kartdata over forurensede områder kan ha unøyaktig utstrekning. Forurenset grunn fra Matrikkelen viser hele eiendommen som er påvirket, selv om forurensningen bare gjelder deler av den.

Det tas forbehold om eventuelle feil og mangler i kartdataene.
Kartgrunnlag: Lillestrøm kommune, Miljødirektoratet, Matrikkelen og Geovekst.

Kartdata fra Miljødiretkoratet:
- Lite/ikke forurenset
- Akseptabel forurensning med dagens areal- og resipientbruk
- Ikke akseptabel forurensning og behov for tiltak
- Mistanke om forurensning

Kartdata fra NGU:
- Spesialavfall, NGU-rapport1990

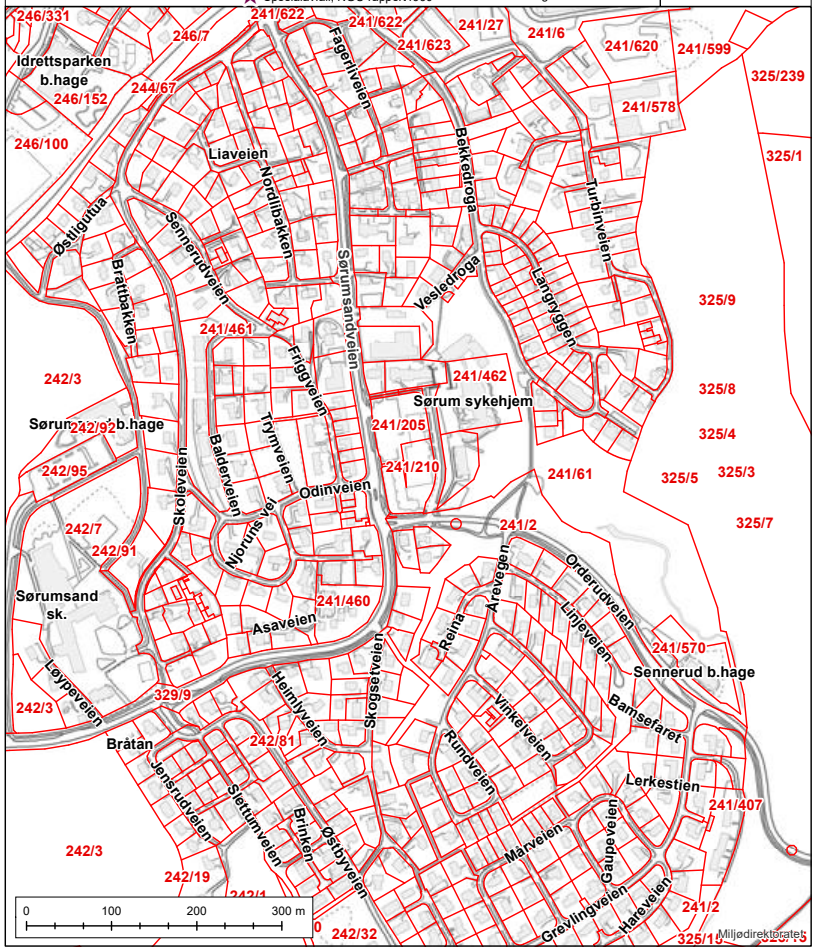
Kartdata fra Matrikkelen:
- Akseptabel forurensning med dagens areal- og resipientbruk
- Ikke akseptabel forurensning og behov for tiltak
- Mistanke om forurensning

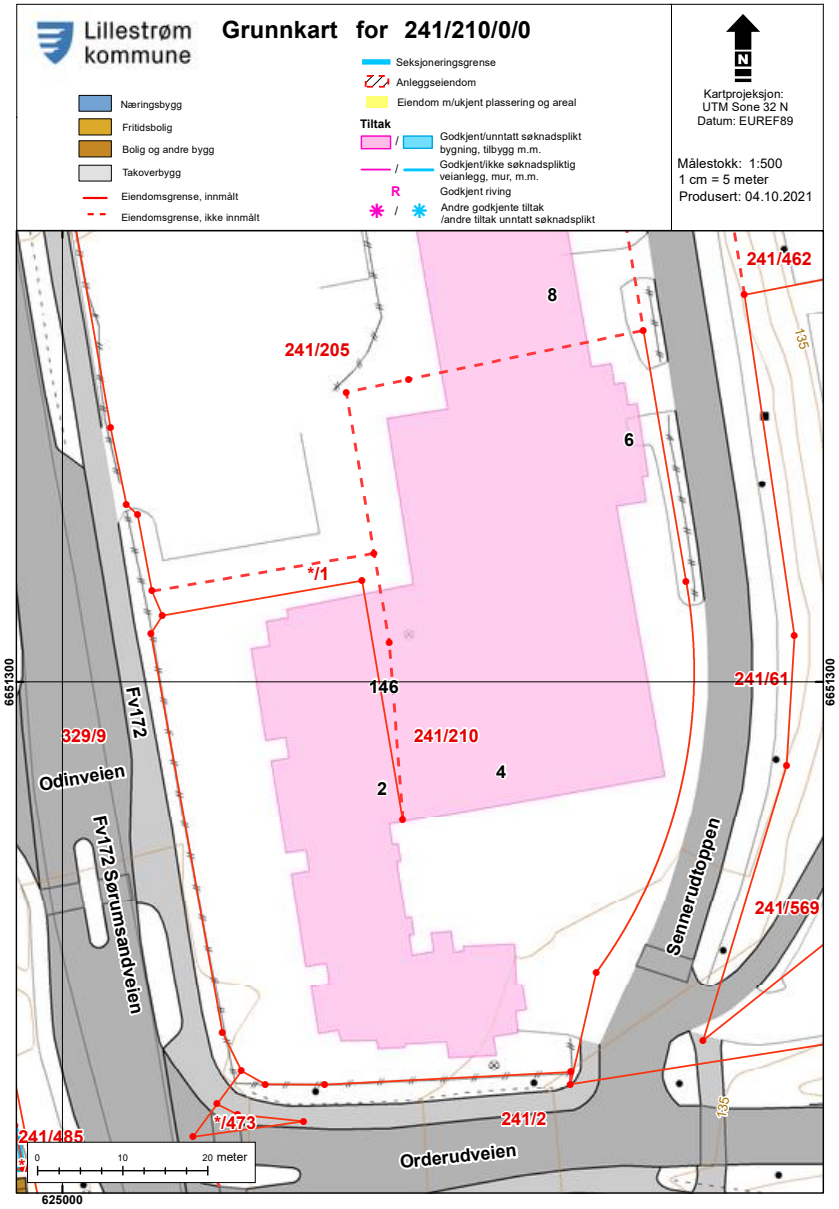
Kartdata fra Lillestrøm kommune:
- Forurensning og fyllinger
- Eiendomsgrense

N

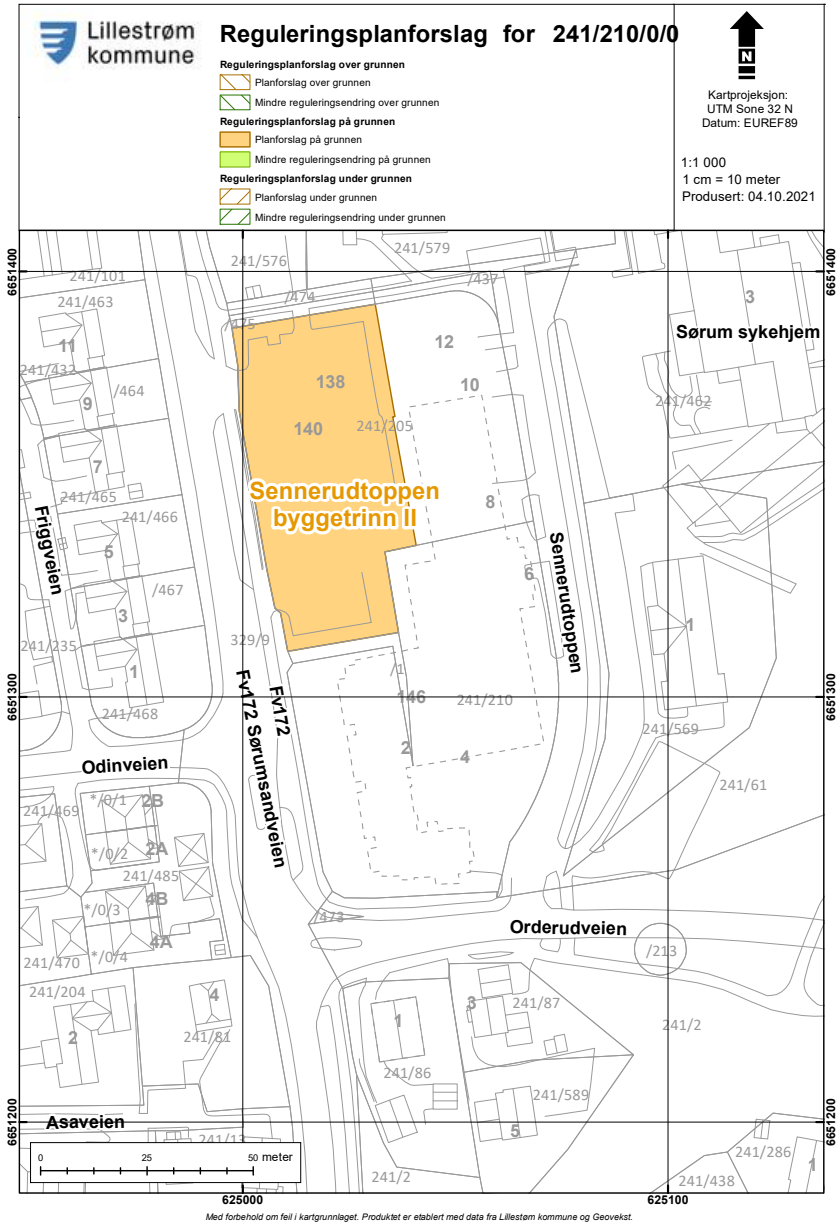
Koordinatsystem: UTM(EUREF89)
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:5 000
1 cm = 50 meter
Produsert: 04.10.2021
Papirstørrelse: A4





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



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

Lillestrøm kommune

POSTADRESSE
Postboks 313, 2001 Lillestrøm

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

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

HJEMMESIDE
www.lillestrom.kommune.no

Reguleringsplaner under arbeid

Produsert: 04.10.2021

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

Kommunenr	3030	Gårdsnr.	241	Bruksnr.	210	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Hovedadresse	Sennerudtoppen 2								

Eiendommen er berørt av følgende planforslag:

Plannavn	Plan-ID	Planstatus	Kunngj.dato
Sennerudtoppen byggetrinn II	0226_261	Planlegging igangsatt	30.11.2020

For å finne mer informasjon om planen klikk her og søk etter adresse eller PlanID:

https://kartutside.lillestrom.kommune.no/planinnsyn

- Varsler om oppstart av planarbeid finner du her:

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

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

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

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

REGULERINGSPLAN
SENNERUDTOPPEN

Plannummer	260
P360-saksnr.	14/00550
Vedtaksdato	22.11.2017

Endringer	P360-saksnr.	Vedtaksdato/ saksnummer	Saksbehandler

SØRUMKOMMUNE

Reguleringsplan 260 Sennerudtoppen

Planbestemmelser

Plan-ID: 260

Plankartet som legges fram for vedtak er datert 09.10.2017.
Bestemmelsene som legges fram for vedtak er datert 09.10.2017.

Reguleringsplanen er vedtatt av kommunestyret 22.11.2017, sak 193/17

§ 1 Reguleringsformål

Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense.

Området er regulert til følgende formål:

§12.5. Nr. 1 – Bebyggelse og anlegg

- Kombinert formål
  bolig/forretning/tjenesteyting f_B/F/T

§ 2 Rekkefølgebestemmelser

§ 2.1 Teknisk infrastruktur
Før det kan gis brukstillatelse for bebyggelse over bakkeplan innenfor planområdet, skal vann og avløp og annen teknisk infrastruktur være opparbeidet i henhold til kommunale normer.

Før utbygging starter må kommunal vann- og avløpsledning som betjener planområdet være oppdimensjonert til tilstrekkelig kapasitet dersom den viser seg å ha for dårlig kapasitet.

Det skal etableres veglys langs gang- og sykkelvegen mellom Heggelia og Sørumsandvegen i henhold til kommunens veglysnorm, i forbindelse med oppgradering av vegen og før bebyggelsen tas i bruk.

§ 2.2 Lekeplass og uteareal
Før det gis brukstillatelse for bebyggelse over bakkeplan innenfor planområdet, skal lekeplass og uteareal tilknyttet bebyggelsen innenfor planområdet være opparbeidet.

Dersom brukstillatelse blir gitt på vinteren skal lekeplass og uteoppholdsareal være ferdig opparbeidet innen 1. juni det påfølgende året.

§ 2.3 Tilrettelegging for brannvesenet og redningsinnsats
Før igangsettingstillatelse gis, skal det foreligge en utomhusplan som viser tilfredsstillende ivaretakelse av tilgjengelighet/adkomst for brannvesenet i henhold til byggteknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.

Adkomst og vannforsyning for brannvesen må være ferdigstilt før bygg kan tas i bruk. Før brukstillatelse gis må tilrettelegging for brannvesenet være tilfredsstillende ivaretatt i henhold til byggteknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.

§ 2.4 Etappevis utbygging
Ved etappevis utbygging skal rekkefølgebestemmelsene være oppfylt for det aktuelle delområde før det kan gis brukstillatelse.

§ 3 Fellesbestemmelser

§ 3.1 Bebygd areal (BYA) og Bruksareal (BRA)
Planområdet kan bebygges med inntil %BYA = 60% og inntil 8900 m^2 BRA over kjeller. Området skal bebygges med minimum 80% BRA. Svalganger og nedkjøring til kjeller regnes ikke inn i BRA. For balkonger/ terrasser regnes arealet som ligger mer enn 1,0 m innenfor ytterkant av dekket over inn i BRA.

§ 3.2 Estetikk
Det skal tillegges vekt på estetisk kvalitet innenfor planområdet. Bebyggelsen og uteoppholdsarealene skal ha god form og materialbehandling, og bebyggelsen i samme område skal ha harmonisk og helhetlig utforming.

Uteoppholdsareal, inkludert betonglokk i plan 2 og takhager, skal opparbeides med beplantning og materialer av god kvalitet. Dersom det ikke oppføres bygg innenfor byggegrensen, skal arealene gis en tiltalende utforming og variert beplantning. Alt ubebygd areal som ikke benyttes til nødvendige kjøreарealer, gangarealer og parkeringsplasser, skal opparbeides parkmessig. Standarden skal være enhetlig.

§ 3.3 Støy
Støynivå skal ikke overstige grenseverdiene i retningslinje T-1442:2016, tabell 3. Støyberegninger og evt. dokumentasjon for støybegrensende tiltak skal følge søknad om tillatelse til bebyggelsen.

§ 3.4 Geoteknikk
Opparbeidelse av området skal gjennomføres i henhold til geoteknisk rapport RIG01, datert 14.01.2017.

§ 3.5 Renovasjon
Renovasjon for boliger skal etableres som helt nedgravde renovasjonsbeholdere. Renovasjon for næringsareal skal etableres i parkeringskjeller eller i egnet rom i 1. etasje.

RoAF skal godkjenne renovasjonsløsningen for boligene.

§ 3.6 Teknisk infrastruktur
Kabler for tilførsel av strøm, gatelys, telefon, internett og kabel-TV, skal legges i grøfter.

Nettstasjoner skal etableres i egne rom i bygg. Størrelse på rommet skal være minimum 16 m^2, og oppfylle krav fra netteier til utforming av rommet, samt til adkomst og ventilasjon m.v.

Infrastruktur som skal overtas av kommunen må være i henhold til kommunale normer.

§ 3.7 Brannvannsuttak
Brannvannsuttak skal som hovedregel etableres som brannhydranter. Eventuelle avvik fra dette må være avklart med brannvesenet.

§ 3.8 Vann og avløp
Detaljplan for vann- og avløpsanlegg, inklusive overvannshåndtering skal prosjekteres i henhold til kommunens VA-norm, og planene skal godkjennes av Sørum kommune før igangsettingstillatelse kan gis.

Før det gis igangsettingstillatelse for boliger, skal Sørum kommune gi skriftlig forhåndssamtykke til dette. Slikt forhåndssamtykke gis gjennom en godkjent driftsklarbefaring. Eventuell annen ordning skal godkjennes av Sørum kommune og fastsettes i infrastrukturavtale (IS-avtale).

Planene skal utarbeides av firma som har godkjenning for dette. Det skal prosjekteres tilfredsstillende brannvannforsyning til bebyggelsen. Detaljplan for vann- og avløpsanlegg skal vise hva som er offentlig og hva som er privat ledningsnett.

Tilfredsstillende dokumentasjon fra rørinspeksjon, trykkprøving og tetthetsprøving i henhold til krav i IS-avtalen skal foreligge ved driftsklarbefaringen. Likeledes data fra innmåling og registrering av VA-nettet som er bygget. Minste avstand mellom byggverk og vann eller overvanns- og spillvannsledning er 4 m ved normalt leggedyp for ledningene (ca. 2-2,5 m). Avstanden måles horisontalt, og til nærmeste rør. Ved større leggedyp, dårlige grunnforhold, ved fyllingsfot, massefyllinger, skjæringer, vanskelig tilgjengelighet for maskiner for drift og vedlikehold, store ledningsdimensjoner etc., må avstanden økes eller sikringstiltak bygges i samsvar med krav fra ledningseier.

§ 3.9 Overvann

Overvann skal håndteres lokalt innenfor planområdet etter treleddstrategien, ved infiltrasjon, fordrøyning og flomveger. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for håndtering av alt overvann, både takvann, overflatevann, drensvann, fordrøyningsanlegg og flomveger.

Håndtering av overvann skal være en integrert del av utomhusanlegget. Permeable utearealer og åpne grøfter/kanaler for kontrollert avrenning til overordnet nett skal tilstrebes. Kun overløp fra overvannsanlegget skal ledes til overvannsledning. Overvann som ledes til overvannsledning skal ha god vannkvalitet.

Klimafaktor på 1,5 skal benyttes ved dimensjonering. For flomveier skal det dimensjoneres for 200 års flom.

Dimensjoneringsgrunnlag (nedbørintensitet, vannmengdeberegninger og kapasitet på eksisterende overvannsnett) skal vedlegges. Valg av løsning skal begrunnes.

Ved søknad om igangsetting skal det redegjøres for hvordan vannet som ledes til overvannsledninger / vassdrag renses. Redegjørelsen må beskrive risiko for forurenset overvann, samt redegjøre for avbøtende tiltak før vannet ledes ut i overvannsledning.

§ 3.10 Parkering

Parkeringsanlegg for boliger skal legges under bakken. Innkjørsel til parkeringsanlegget skal være fra Heggelia. Parkering skal skje på egen grunn eller som felles parkeringsareal til flere eiendommer.

Parkering for forretning kan plasseres på bakkeplan. Parkering for tjenesteyting skal være i parkeringsanlegg under bakken.

Det skal opparbeides det antallet parkerings- og sykkelparkeringsplasser som er oppført i denne tabellen:

Formål	Antall parkeringsplasser	Antall sykkelparkeringsplasser
Bolig	1,2 per boenhet	Minimum 1 per boenhet
Forretning	2 per 100 kvm BRA	Minimum 2 per 100 kvm BRA
Tjenesteyting	2 per 100 kvm BRA	Minimum for 10 % av de ansatte

Av de 1,2 parkeringsplassene per boenhet skal 0,2 plasser være til gjesteparkering. Disse gjesteparkeringsplassene skal ikke kunne brukes av kunder til næring og tjenesteyting.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal reserveres, skiltes og være tilrettelagt for funksjonshemmede. Disse parkeringsplassene skal ha minimum bredde 3,4 m og minimum lengde 5 m. De skal plasseres lett tilgjengelige i forhold til hovedinngang(er).

Det skal tilrettelegges med trekkerør til ladepunkter for el-biler for minimum 20 % av parkeringsplassene.

Sykkelparkering for forretning og tjenesteyting skal i hovedsak plasseres på bakkeplan og nær innganger.

§ 4 Bebyggelse og anlegg (pbl § 12.5, 1.)

§ 4.1 Bolig/forretning/tjenesteyting (B/F/T)

Bruk av området

Området skal bebygges med boliger, forretning og/eller tjenesteyting. Forretning og tjenesteyting skal begrenses til første etasje. Boliger tillates i første etasje.

Som forretning tillates bare en dagligvarebutikk med inntil 500m^2 salgsareal samt dagligvarebutikk for søndags- og helligdagsåpent med inntil 100m^2 salgsareal. Salgsarealer måles som tilgjengelig areal for kunde innenfor kassapunkt.

Innenfor planområdet kan det etableres inntil 100 boenheter.

Byggehøyder og tekniske anlegg

Tillatt gesimshøyde er 159,00 moh. Gjennomsnittlig gesimshøyde innenfor planområdet skal ikke overstige 157,30 moh.

Tak kan opparbeides som takhage, med tilhørende konstruksjoner for sikring, skjerming og le. Minimum jorddybde for vegetasjonsarealer skal være 50 cm.

Nødvendige tekniske takoppbygg med inntil 15 % av takflate tillates over maksimal gesimshøyde, forutsatt at dette ikke gir uheldig fjernvirkning og skyggeforhold. Et eventuelt oppstikk skal ligge minimum 1.5 meter fra bygningskanten, med unntak av trappetårn/heistårn.

Byggegrenser

Byggegrenser er vist i plankartet. Det kan ikke legges til rette for parkering utenfor byggegrensene.

Beplantning

Beplantning skal ikke være til hinder for god sikt i krysset mellom Orderudvegen og fv. 172.

Skilt og reklame
Skilt, reklameinnretninger og lignende skal ikke være til hinder for ferdsel eller til fare for, eller i visuell konflikt med omgivelsene på annen måte. Det tillates ikke løse skilt på bakkeplan.

Skilt og reklame kan være belyst eller utformet som lysreklame.

Markiser skal avgrenses til vindusåpninger.

§ 4.2 Uteoppholdsareal

Minste uteoppholdsareal (MUA)
Krav til MUA for boliger skal gjelde foran BYA.

MUA skal være minimum 30 m^2 per boenhet. Takhager og balkonger regnes med som uteoppholdsareal.

Alle boenheter innenfor planområdet skal ha balkong på minst 5 m^2 for at det skal medregnes i MUA.

Alle boenheter innenfor planområdet skal ha tilgang til egnet uteoppholdsareal.

MUA skal ha følgende kvaliteter:
- minst 50 % av arealet skal ha sol kl. 15.00 vårjevndøgn
- skjermet mot forurensning, strålefare, trafikkfare og støy
- god tilgjengelighet fra boligene
- ingen steder brattere enn 1:3
- felles uteareal på tak skal kunne nås med heis
- opparbeidet med god og varig materialkvalitet

4.2.3 Lekeplass
Det skal opparbeides minst to lekeplasser med følgende kvaliteter:
- minst to forskjellige typer lekeapparater eller aktiviteter for alle aldersgrupper, og benker. Forskjellige lekeapparater kan erstattes av større apparat(er) med flere funksjoner
- maksimum 75 meter fra hovedinngangen til boligblokker
- minst 50 % av arealet skal ha sol kl. 15.00 vårjevndøgn
- Hver lekeplass skal være minst 150 m^2

4.2.4 Utendørs lagring
Utendørs lagring tillates ikke.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Landstads gate 53, 2000 LILLESTRØM

Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe.

Vi kjenner Lillestrøm, Rælingen, Strømmen, Skjetten, Fetsund og Ullensaker godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/lillestroem

482 86 852

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 60-0284/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Sennerudtoppen 2 1920 SØRUMSAND

Betegnelse: Gnr 241, bnr 210, snr 82 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no