PRIVATMEGLEREN
PRIMERA

SENNERUDTOPPEN 6

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattestens første side

Meglers verdivurdering

Seksjoneringsbegjæring

Reguleringskart

Byggetrinn 2 - tegninger og solstudie

Vedtekter

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Sennerudtoppen 6
1920 Sørumsand

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2021
BRA:	82 m^2
BRA-i:	77 m^2
Rapportdato:	6.5.2026 (Gyldig til 6.5.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	13	3	0	3

Trond-Robert Wilhelmsen
Tømrermester/Takstmann
Takst øst AS

rw@takstost.no
92035224

1. Tilstandsgradene

TG-0

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

TG-1

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

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/42833

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad/Vaskerom - Overflater	Deler av fall på gulv mot sluk i dusjsone er dårlig.
Gulv	"Knirk" ved flere parkettskjøter.
Vegger	Flere riss over/under vinduer og dører.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vannbåren varme	Installasjonene er ikke vurdert av takstmann grunnet manglende kompetanse.
Ventilasjon	Installasjonene er ikke vurdert av takstmann grunnet manglende kompetanse.
Våtrom: Bad/Vaskerom - Fukt	Manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
28.4.2026

Rapportdato
6.5.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Boet etter Tamiko Sasaoka**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Øyvind Hansen**

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

Egenerklæringsskjema er ikke fylt ut av rekvirenten grunnet manglende kjennskap til eiendommen.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Trond-Robert Wilhelmsen**	Telefon:	**92035224**
Firma:	**Takst øst AS**	Epost:	**rw@takstost.no**
Tittel:	**Tømrermester/Takstmann**	Adresse:	**Nygardsvegen 8 B, 2008 FJERDINGBY**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Gjensidige**		

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og felles kjeller.
Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG-3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Sennerudtoppen 6, 1920 Sørumsand**

Kommunenr:	**3205**	Gårdsnr:	**241**	Bruksnr:	**210**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**72**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **2021** - Iflg. EDR.
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Hovedbærekonstruksjon i betong/stål. Fasader med liggende kledning og teglstein. Flatt tak tekket med papp/membran. Vinduer og balkongdører med isolerglass og trekarmer. Felles trappegang med betongtrapp. Personheis i oppgang.

Tomtestørrelse: 1964.6 m². Iflg. EDR.
Oppgitt areal kan fravike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.
Vei: offentlig. Vann: offentlig. Avløp: offentlig.

Rekvirenten opplyser at det medfølger 1 garasjeplass i felles garasjeanlegg i kjelleren. Plass nr. 16.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
5. etasje	**77**	**77** Romfordeling: Entrè/gang, bad/vaskerom, 2 soverom og stue/kjøkken. (Takhøyde ca. 220-250 cm).	**0**	**0**	**17**
Kjeller	**5**	**0**	**5** Romfordeling: Kjellerbod.	**0**	**0**
Totalt m²	**82**	**77**	**5**	**0**	**17**

Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte areal er det en kjellerbod på 5 m2. Nr. 58. Boden ble påvist av rekvirenten og er tatt med i BRA-e.
Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne bod tilhører sameiets fellesareal, og at boden således ikke eies av den enkelte. Sameiet kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealet kan dermed opphøre.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong utført med støpt dekke, forankret til bygning. Rekkverk med glass. Dekke oppforet med tregulv. Størrelse: 17 m2.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 3-lags glass og trekarmer. Utvendig beslått med stål/aluminium. Malt ytterdør (B30/40db).	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke

Etasjeskille i betong.

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-1**

Etasjeskiller fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av niveleringsutstyr. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Mindre skjevheter og ujevnheter ble registrert.
Lokalt avvik er målt opp til 3 mm. Totalt avvik er målt opp til 5 mm.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

HTH kjøkkeninnredning med malte glatte fronter, laminat benkeplater, oppvaskkum, ventilator, plater over benk, integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, stekeovn og induksjon platetopp. Lekkasjestopp og komfyrvakt er montert.

Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Avtrekk fungerte ved enkel test.

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Midlertidig brukstillatelse ble gitt 14/09-2021 iflg. EDR.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Sprinkleranlegg er etablert.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

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

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved sluket/etasjeskille. Ingen negative avvik ble observert/registrert på befaringsdagen.
TG-1 gis grunnet alder.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja

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

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved veggjennomføringer. Adkomst til fordelerskap med rør-i-rør system over toalett på bad/vaskerom. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen.
TG-1 gis grunnet alder.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Ja

Oppsummering av elektrisk

Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.9 Vannbåren varme

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

Oppsummering av vannbåren varme	TG-IU
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt.	

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Servicehistorikk er ukjent.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ventilasjon	TG-IU
Installasjonene er ikke vurdert av takstmann grunnet manglende kompetanse.	

6.11 Våtrom: Bad/Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagte overflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2

Deler av fall på gulv mot sluk i dusjsone er dårlig.
Oppgitt avvik gis tG-2.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Klemring og membran er ikke synlig for kontroll grunnet overdekning. Rørføringer til dusjbatteri er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel).
TG-1 gis grunnet alder.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Bad/vaskerom med veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin, dusjdører i herdet glass, veggspeil med integrert belysning, baderomsinnredning med malte fronter og heldekkende servant.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Annen godkjent løsning

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Sanitærutstyr og innredninger med normal elde og slitasje.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Avtrekk fungerte ved enkel test.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-IU**

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.12 Gulv

Beskrivelse

Overflater: 1-stavs eikeparkett.

Oppsummering **TG-2**

Overflater med normal elde og slitasje. TG-1. "Knirk" ved flere parkettskjøter gis TG-2.

6.13 Vegger

Beskrivelse

Overflater: malte flater.

Oppsummering **TG-2**

Flere vegger med bruksslitasje. Flere riss over/under vinduer og dører.
Oppgitte avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger.

6.14 Himling

Beskrivelse

Overflater: malte flater og systemhimling.

Oppsummering	TG-1
Overflater med normal elde og slitasje.	

6.15 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte innerdører.

Oppsummering	TG-1
Innerdører med normal elde og slitasje.	

6.16 Belysning

Beskrivelse

Downlights.
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.17 Annet fast inventar

Beskrivelse

Skyvedørsgarderober.
Rullgardiner.

Oppsummering	TG-1
Inventar med normal elde og slitasje.	

6.18 Utendørs

Beskrivelse

Utelys og utestrøm.
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.19 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 07.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Primera	Oppdragsnr.	125260086
Addresse	Sennerudtoppen 6		
Postnr.	1920	Sted	SØRUMSAND
Selgers navn	Tamiko Sasaoka		
Selgers navn	Thor Elvebakk		
Selgers navn	Karin Sasaoka		
Selgers navn	Øyvind Hansen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn:

Tamiko Sasaoka

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Thor Elvebakk

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 07.05.2026

Signert av *Thor Elvebakk*

Initialer selger:
T E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Sennerudtoppen 6, 1920 SØRUMSAND**	
Dato for energimerking **07.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-292605**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300723997**
Gårdsnummer **241**	Bruksnummer **210**
Seksjonsnummer **72**	Bruksenhetsnummer **H0506**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2021**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **75,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **75,0 m²**
Oppvarmet etasje **6**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

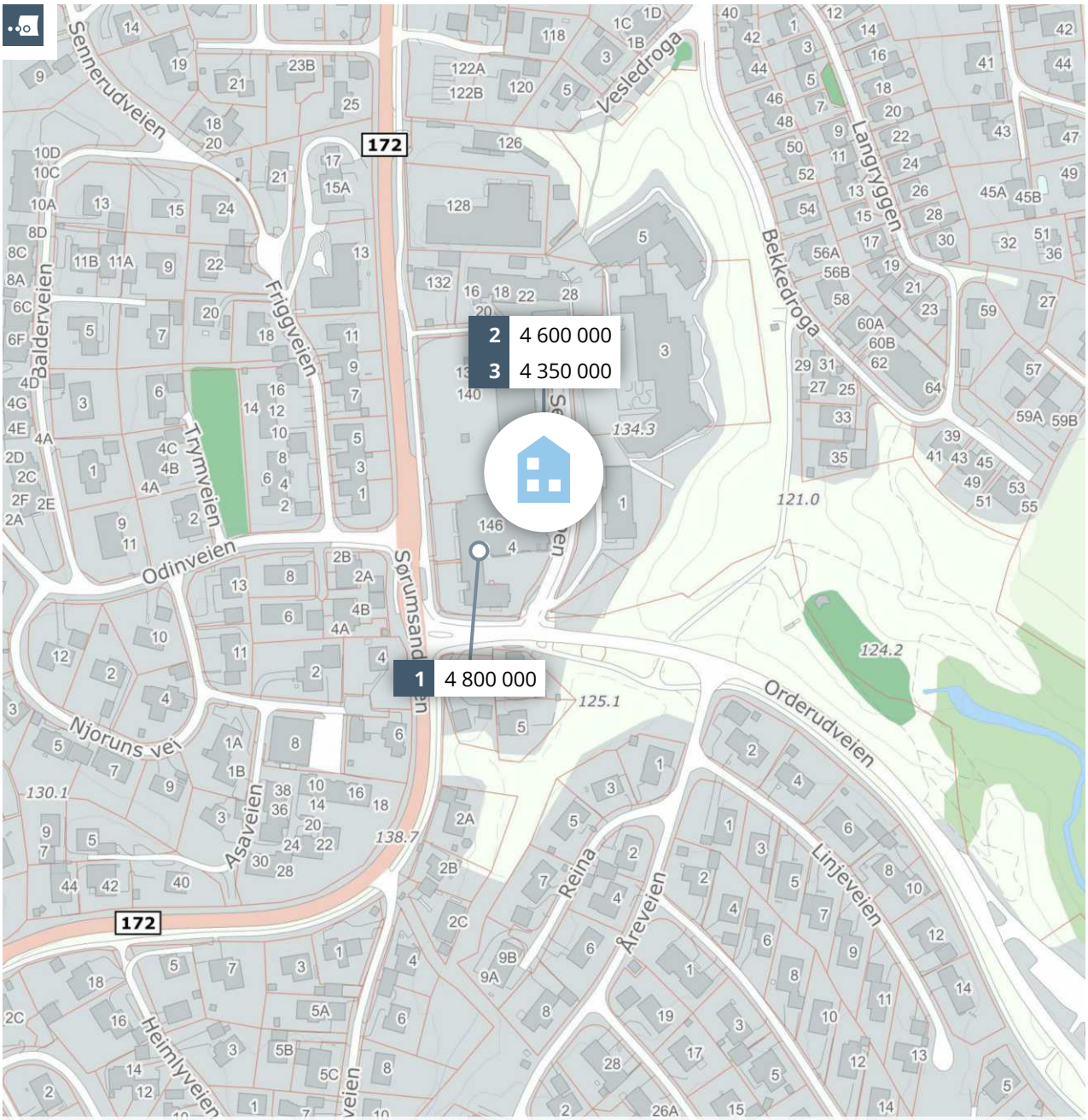
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **89,05 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **97,16 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **10 397 kWh**



Meglers verdivurdering

SENNERUDTOPPEN 6

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Primera AS den 15.05.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sennerudtoppen 6, 1920 SØRUMSAND

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2021

GNR 241 BNR 210 FNR 0 SNR 72 KOMMUNE 3205 LILLESTRØM GRUNNKRETS Sennerud

Verdivurdert til

4 500 000

0	4 500 000	58 442
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	77 m²	5 m²	- m²	17 m²	- m²	- m²
Byggeår						2021

Fellesutgifter	4 443
Formue	28 494
Soverom	2
Etasje	5

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Sennerudtoppen 2 73 m² 2021 2. etg 2 sov	04.10.2024	4 800 000	**4 800 000**	0	4 800 000	**65 753**
2 Sennerudtoppen 6 75 m² 2021 3. etg 2 sov	21.06.2024	4 790 000	**4 600 000**	0	4 600 000	**61 333**
3 Sennerudtoppen 6 75 m² 2021 2. etg 2 sov	25.04.2025	4 390 000	**4 350 000**	0	4 350 000	**58 000**

Innbydende, nyere 3-roms hjørneleilighet fra 2021 med gjennomgående god standard, hvor du kan flytte rett inn. Beliggenheten gir en praktisk hverdag med matbutikk i bygget og bussholdeplass rett utenfor. Skoler, togstasjon og sentrum med bredt servicetilbud ligger innen 10 minutters gange.

Leiligheten har tidløst kjøkken med integrerte hvitevarer, delikat flislagt bad og moderne overflater med vannbåren gulvvarme. Gjennomgående løsning, store vindusflater og beliggenhet i 5. etasje gir rikelig lys og luftig romfølelse, med utsikt over nærområdet og naturskjønne omgivelser.

Balkongen på 17 kvm er vestvendt og byr på sol fra sen formiddag, gjennom ettermiddag og kveld. Morgensolen kan i tillegg nytes fra svalgangen.

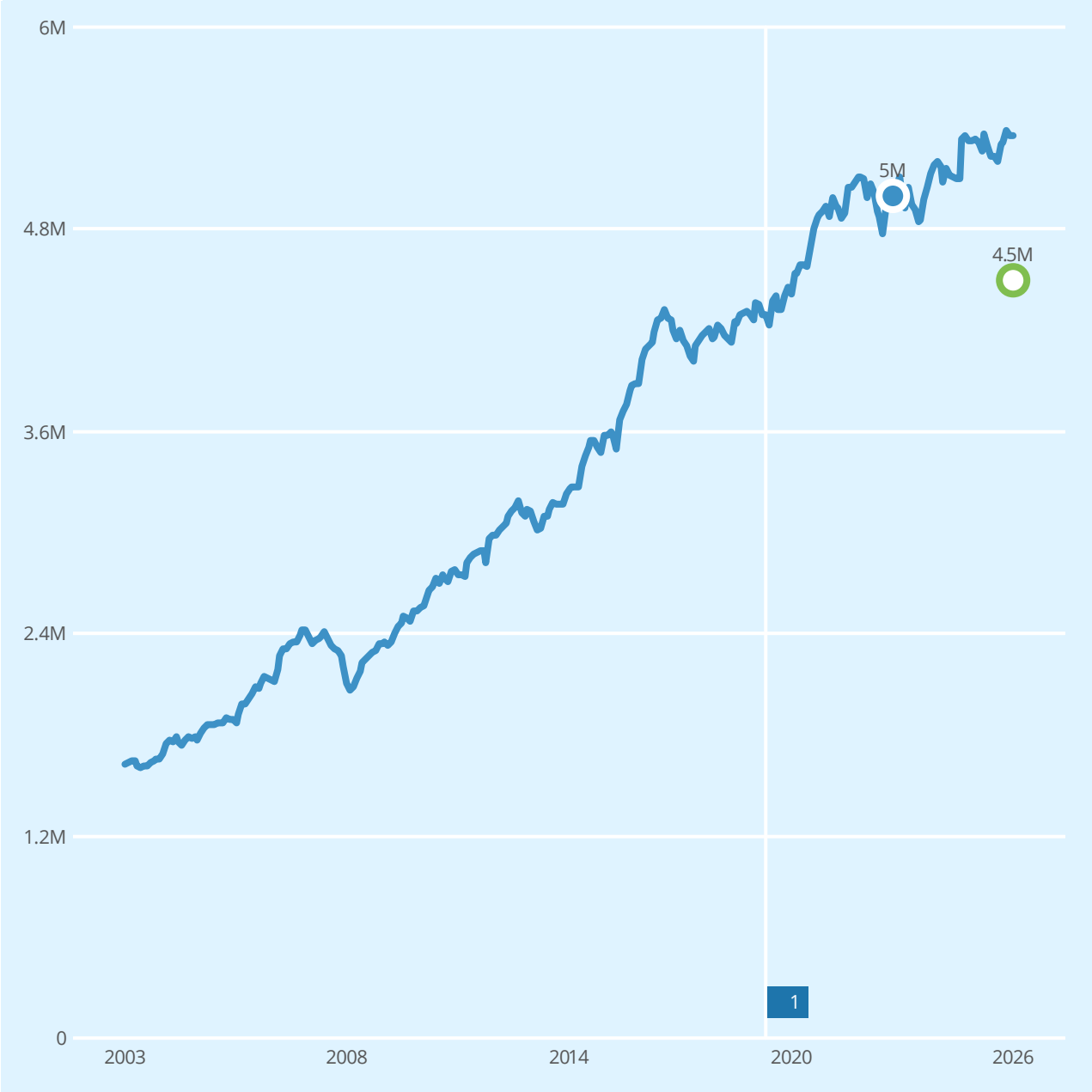
Heis i bygget, samt garasjeplass med elbillader og bod på 5 kvm.

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

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

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

Historiske omsetninger



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
09.03.2023		09.03.2023	-	5 000 000	-	5 000 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Prisantydningen er basert på en helhetsvurdering av tendens for salgspriser oppnådd i sameiet og planlagt byggetrinn 2.

Leiligheter til salgs i Sennerud grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
94
dager

Leiligheter solgt i Sennerud grunnkrets siste 9 mnd

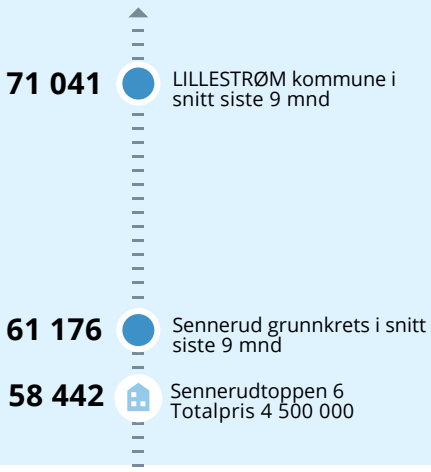
12
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
92
dager

for 1.3% under prisantydning

Analyse m²-priser



Lillestrøm kommune

Kommuneplan

241/210/0/0

Tegnforklaring:

KpArealformalOmrade

- Boligbebyggelse, nåv.
- Tjenesteyting, nåv.
- Næringsvirksomhet, nåv.
- Komb. beb. og anl. form., nåv.
- Veg, nåv.
- Friområde, nåv.

KpHensynssoneOmrade

- Kp Sikringssone

KpSamferdselLinje

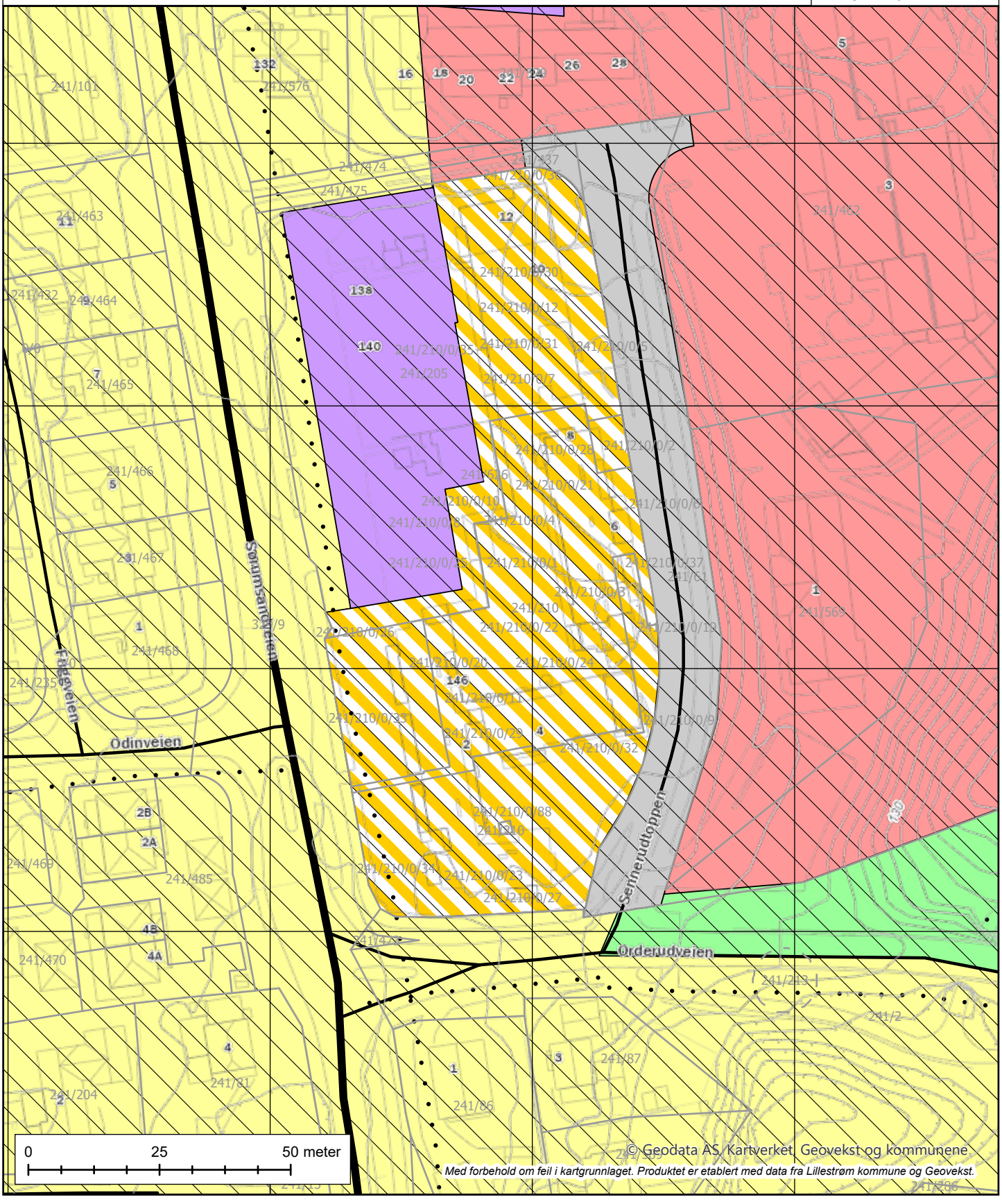
- 1122 - Hovedvei N
- 1125 - Adkomstvei N
- 1130 - Gang- sykkelvei N
- Arealformålsgrense
- Kommuneplanområde

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 07.05.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



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

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613319626
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
820710592	LILLESTRØM KOMMUNE	Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
918026118	SENNERUDTOPPEN BOLIG AS		Arendal Herregaard, Hoveveien 65, 4818 FÆRVIK

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3030	241	210

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3030	241	210	0	1	760 / 71737	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	241	210	0	2	943 / 71737	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	241	210	0	3	618 / 71737	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	241	210	0	4	618 / 71737	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	241	210	0	5	401 / 71737	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	241	210	0	6	402 / 71737	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	241	210	0	7	618 / 71737	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	241	210	0	8	764 / 71737	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	241	210	0	9	769 / 71737	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	241	210	0	10	638 / 71737	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	241	210	0	11	632 / 71737	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	241	210	0	12	507 / 71737	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	241	210	0	13	776 / 71737	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	241	210	0	14	411 / 71737	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	241	210	0	15	409 / 71737	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	241	210	0	16	411 / 71737	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	241	210	0	17	429 / 71737	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	241	210	0	18	765 / 71737	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	241	210	0	19	759 / 71737	Boligseksjon	Nei	Nei

Doknr: 1356606 Tinglyst: 29.10.2021
STATENS KARTVERK

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2021/1356606/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-06 16:54

Side 1 av 22

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3030	241	210	0	20	943 / 71737	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	241	210	0	21	618 / 71737	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	241	210	0	22	618 / 71737	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	241	210	0	23	401 / 71737	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	241	210	0	24	402 / 71737	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	241	210	0	25	621 / 71737	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	241	210	0	26	767 / 71737	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	241	210	0	27	769 / 71737	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	241	210	0	28	638 / 71737	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	241	210	0	29	632 / 71737	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	241	210	0	30	507 / 71737	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	241	210	0	31	776 / 71737	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	241	210	0	32	410 / 71737	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	241	210	0	33	410 / 71737	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	241	210	0	34	409 / 71737	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	241	210	0	35	643 / 71737	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	241	210	0	36	766 / 71737	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	241	210	0	37	760 / 71737	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	241	210	0	38	943 / 71737	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	241	210	0	39	618 / 71737	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	241	210	0	40	618 / 71737	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	241	210	0	41	401 / 71737	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	241	210	0	42	402 / 71737	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	241	210	0	43	618 / 71737	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	241	210	0	44	764 / 71737	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	241	210	0	45	769 / 71737	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	241	210	0	46	638 / 71737	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	241	210	0	47	632 / 71737	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	241	210	0	48	507 / 71737	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	241	210	0	49	776 / 71737	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	241	210	0	50	411 / 71737	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	241	210	0	51	410 / 71737	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	241	210	0	52	409 / 71737	Boligseksjon	Nei	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2021/1356606/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-06 16:54

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3030	241	210	0	53	643 / 71737	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	241	210	0	54	766 / 71737	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	241	210	0	55	760 / 71737	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	241	210	0	56	943 / 71737	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	241	210	0	57	618 / 71737	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	241	210	0	58	618 / 71737	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	241	210	0	59	401 / 71737	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	241	210	0	60	402 / 71737	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	241	210	0	61	618 / 71737	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	241	210	0	62	764 / 71737	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	241	210	0	63	769 / 71737	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	241	210	0	64	638 / 71737	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	241	210	0	65	632 / 71737	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	241	210	0	66	507 / 71737	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	241	210	0	67	776 / 71737	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	241	210	0	68	410 / 71737	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	241	210	0	69	410 / 71737	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	241	210	0	70	409 / 71737	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	241	210	0	71	643 / 71737	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	241	210	0	72	766 / 71737	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	241	210	0	73	764 / 71737	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	241	210	0	74	1427 / 71737	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	241	210	0	75	619 / 71737	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	241	210	0	76	401 / 71737	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	241	210	0	77	402 / 71737	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	241	210	0	78	620 / 71737	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	241	210	0	79	766 / 71737	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	241	210	0	80	1047 / 71737	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	241	210	0	81	631 / 71737	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	241	210	0	82	506 / 71737	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	241	210	0	83	786 / 71737	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	241	210	0	84	412 / 71737	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	241	210	0	85	410 / 71737	Boligseksjon	Nei	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2021/1356606/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-06 16:54

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3030	241	210	0	86	643 / 71737	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	241	210	0	87	768 / 71737	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	241	210	0	88	11120 / 71737	Næringsseksjon	Nei	Ja
3030	241	210	0	89	3055 / 71737	Næringsseksjon	Nei	Ja
3030	241	210	0	90	3231 / 71737	Næringsseksjon	Nei	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2021/1356606/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-06 16:54

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Lillestrøm Kommune	PB 313, 2001 Lillestrøm	Per Esil Johnsen

1. Opplysninger om innsenderen

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

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Sennerudtoppen Bolig AS	918026118	martin@sdas.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
co/Sudreheimgruppen, Sørumsandveien 68 c	1920	Sørumsand	97110619

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3030	Lillestrøm Kommune	241	210	

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

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
918026118	Sennerudtoppen Bolig AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

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

Seksjons-nummer

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

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

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

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	760		13	B	776	B	25	B	621		37	B	760		49	B	776	
2	B	943		14	B	411	B	26	B	767		38	B	943		50	B	411	
3	B	618		15	B	409	B	27	B	769		39	B	618		51	B	410	
4	B	618		16	B	411	B	28	B	638		40	B	618		52	B	409	
5	B	401		17	B	429	B	29	B	632		41	B	401		53	B	643	
6	B	402		18	B	765	B	30	B	507		42	B	402		54	B	766	
7	B	618		19	B	759		31	B	776		43	B	618		55	B	760	
8	B	764		20	B	943		32	B	410		44	B	764		56	B	943	
9	B	769		21	B	618		33	B	410		45	B	769		57	B	618	
10	B	638		22	B	618		34	B	409		46	B	638		58	B	618	
11	B	632		23	B	401		35	B	643		47	B	632		59	B	401	
12	B	507		24	B	402		36	B	766		48	B	507		60	B	402	
Sum tellere: 71737						Nevner = 71737													

Dato	Innsenderens underskrift
02.07.21	

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

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

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

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

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
02.07.21	

8. Vedlegg som skal følge søknaden

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

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

c) Sameiets vedtekter

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

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

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

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

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Lillestrøm, 02.07.21	O. lw	Ove Martin Trøen
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

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

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

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

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3030	Lillestrøm	241	210	

Dato	Underskrift	Stempel
21.10.2021	Per Egil Johnsen	Lillestrøm kommune By- og stedsutvikling Postboks 313 2001 Lillestrøm

Dato	Innsenderens underskrift
02.07.21	O. lw

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

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

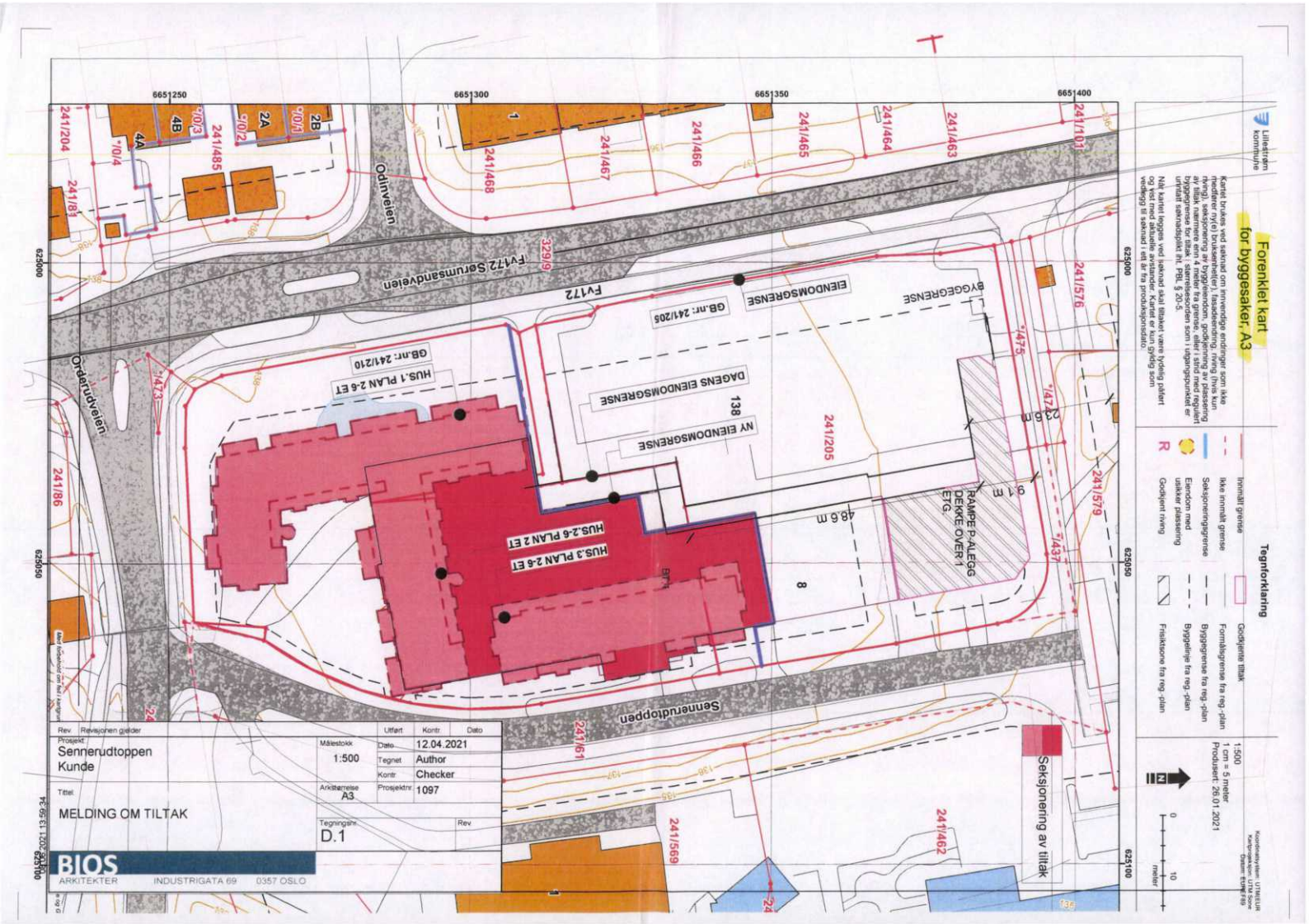
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

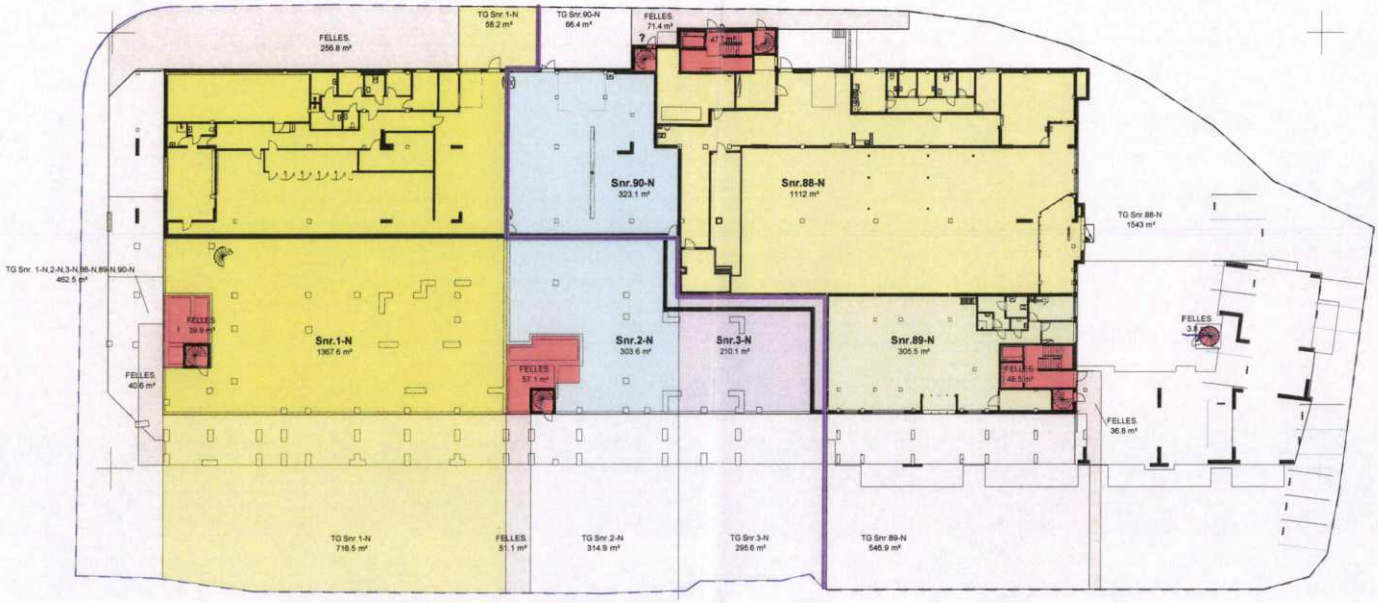
Seksjons-nummer | **Seksjonens formål** B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger), N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring | **Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | **Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning, G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning), BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61	B	618		85	B	410		109				133				157			
62	B	764		86	B	643		110				134				158			
63	B	769		87	B	768		111				135				159			
64	B	638		88	N	11120	G	112				136				160			
65	B	632		89	N	3055	G	113				137				161			
66	B	507		90	N	3231	G	114				138				162			
67	B	776		91				115				139				163			
68	B	410		92				116				140				164			
69	B	410		93				117				141				165			
70	B	409		94				118				142				166			
71	B	643		95				119				143				167			
72	B	766		96				120				144				168			
73	B	764		97				121				145				169			
74	B	1427		98				122				146				170			
75	B	619		99				123				147				171			
76	B	401		100				124				148				172			
77	B	402		101				125				149				173			
78	B	620		102				126				150				174			
79	B	766		103				127				151				175			
80	B	1047	B	104				128				152				176			
81	B	631		105				129				153				177			
82	B	506		106				130				154				178			
83	B	786	B	107				131				155				179			
84	B	412		108				132				156				180			
Sum tellere:		71737				Nevner =		71737											

Dato	Innsenderens underskrift
02.07.21	O. W


Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
Teig 2
241 / 210
241 / 210 / 0 / 90
241 / 210 / 0 / 88
241 / 210 / 0 / 89
Sennerudtoppen 6
Sørumsandveien 146
150276276
12505574
241 / 205
241 / 569
241 / 213
241 / 87
241 / 86
241 / 473
241 / 81
241 / 204
241 / 440
241 / 441
241 / 469
241 / 470
241 / 485
241 / 485 / 0 / 1
241 / 485 / 0 / 2
241 / 485 / 0 / 3
241 / 485 / 0 / 4
241 / 468
241 / 467
241 / 466
241 / 464
241 / 463
241 / 452
241 / 235
Mnr mangler
40m
N
6651350
6651300
6651250
624950
625000
625050
625100
625150
20.10.2021 21:04
Matrikkelbrev for 3030 - 241 / 210
Side 25 av 26


Forenklet kart for byggesaker, A3
Tegnforklaring
Innmålt grense
Ikke innmålt grense
Seksjoneringsgrense
Eiendom med uklart plassering
Godkjent rivning
Godkjente tiltak
Formålsgrense fra reg.-plan
Byggegrense fra reg.-plan
Byggelinje fra reg.-plan
Frisktsone fra reg.-plan
1:500
1 cm = 5 meter
Produsert: 26.01.2021
Lillestrøm kommune
Kartet brukes ved søknad om innsendige endringer som ikke medfører ny(e) bruksenhet(er), fasadeendring, riving (hvis kun rivning), seksjonering av bygningeiendom, godkjenning av plassering av tiltak nærmere enn 4 meter fra grense, eller i strid med regulert byggegrense, samt for tiltak som i utgangspunktet er unntatt søknadsplikt jfr. PBL § 20-5.
Når kartet brukes ved søknad skal tiltaket være tydelig påført og lest med aktuelle målestokker. Kartet er kun tydelig som vedlegg til søknad i rett år fra produksjonsdato.
Odinveien
Ordrudveien
Sennerudtoppen
FV172 Sørumsandveien
FV172
EIENDOMSGRENSE
BYGGEGRENSE
GB.nr: 241/205
GB.nr: 241/210
HUS.1 PLAN 2-6 ET
DAGENS EIENDOMSGRENSE
NY EIENDOMSGRENSE
HUS.3 PLAN 2-6 ET
HUS.2-6 PLAN 2 ET
RAMPE P-ALEGG DEKKE OVER 1 ETG.
Seksjonering av tiltak
241/204
241/81
241/485
241/86
241/468
241/467
241/466
241/465
241/464
241/463
241/1011
241/576
241/579
241/205
241/61
241/569
241/462
6651250
6651300
6651350
6651400
625000
625050
625100
Prosjekt
Sennerudtoppen
Kunde
Tittel
MELDING OM TILTAK
Målestokk 1:500
Arkitektnemelse A3
Tegningsnr. D.1
Utført Kontr. Dato
Dato 12.04.2021
Tegnet Author
Kontr Checker
Prosjektnr 1097
BIOS
ARKITEKTER INDUSTRIGATA 69 0357 OSLO



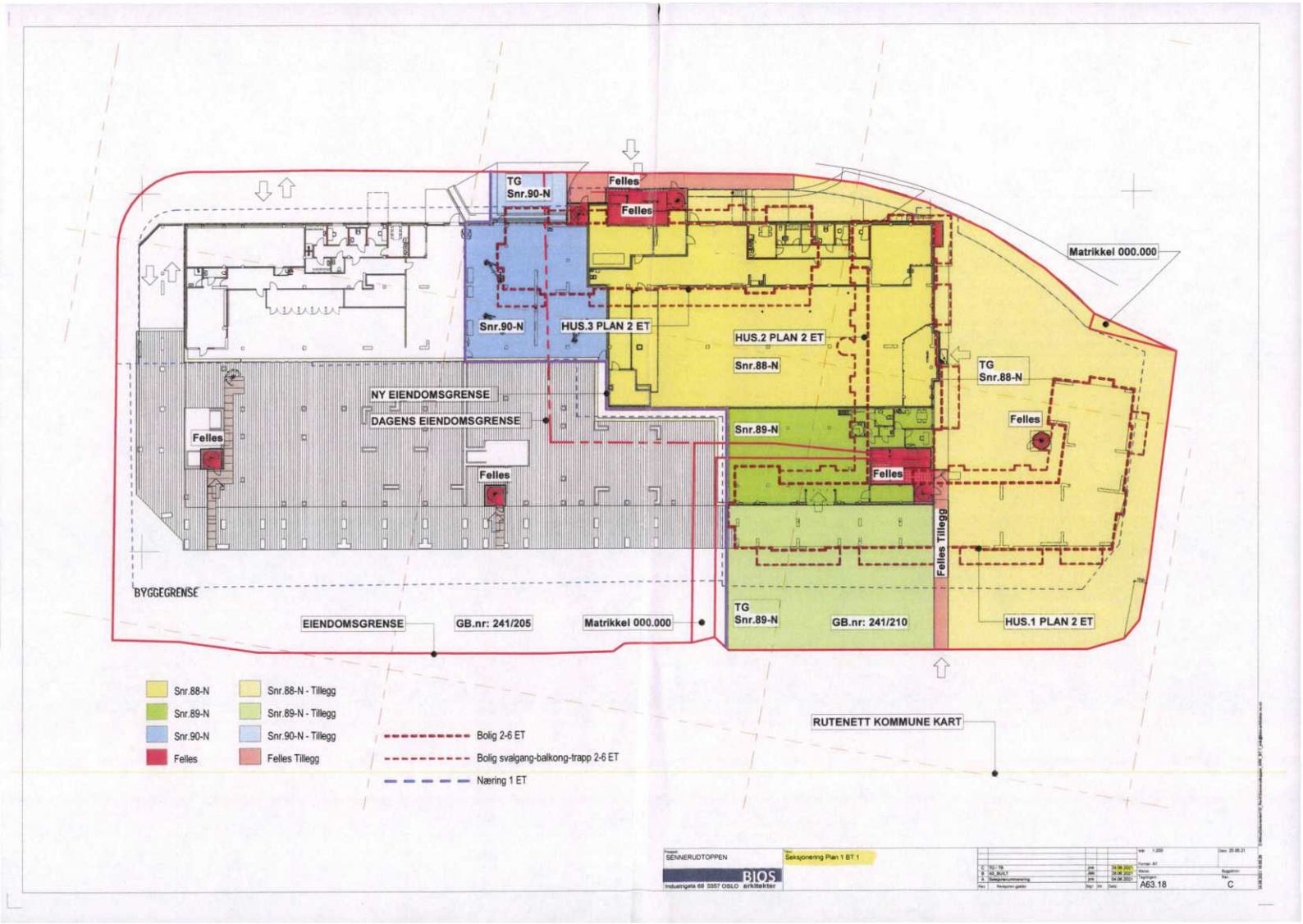
Prosjekt:
SENNERUDTOPPEN
.
BIOS
Industrigata 69 0357 OSLO arkitekter

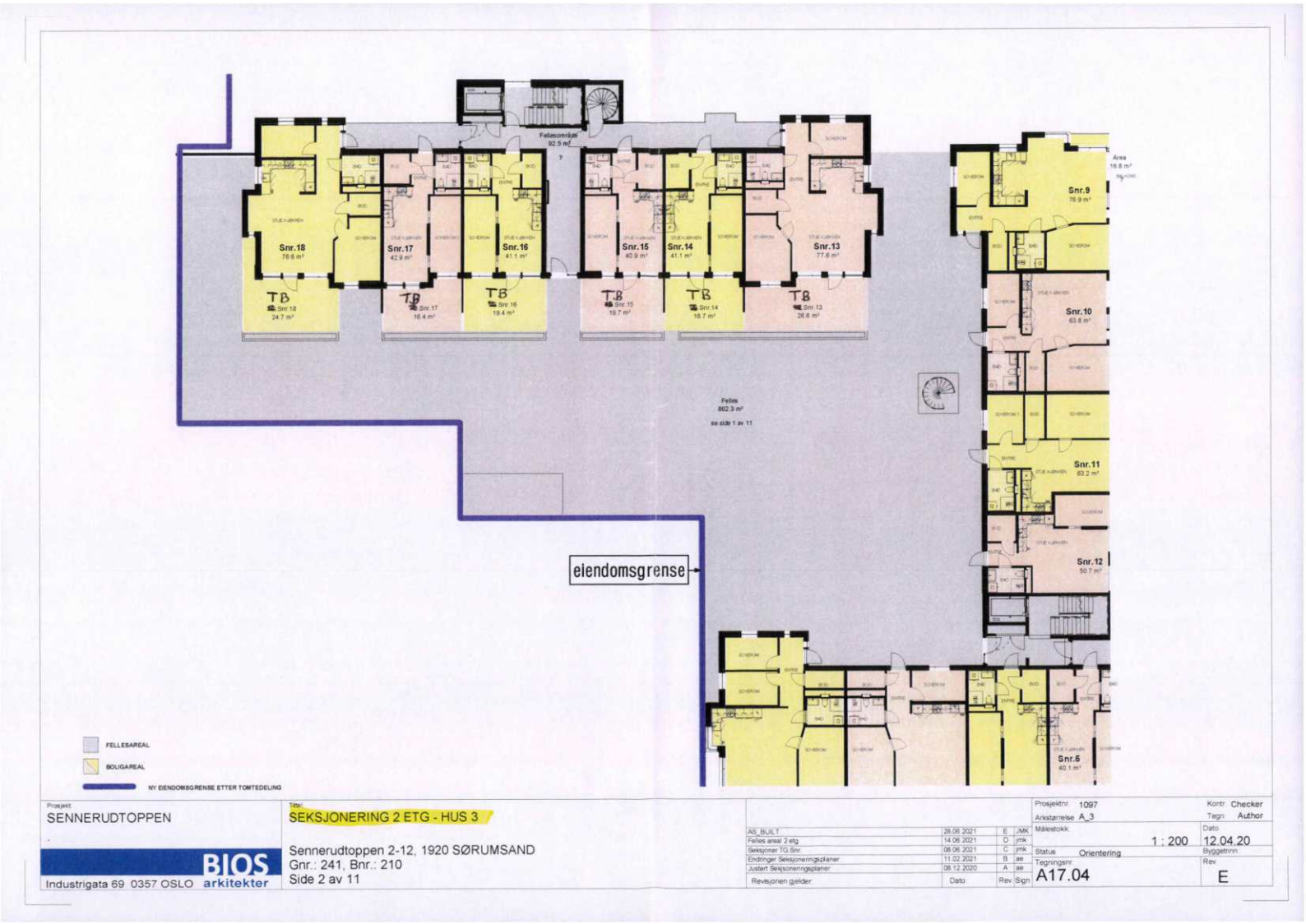
Tittel:
SEKSJONERING 1 ETG - NÆRING

Sennerudtoppen 2-12, 1920 SØRUMSAND
Gnr.: 241, Bnr.: 210/205
Side 11 av 11

Revisjonen gjelder:	Dato:	Rev.	Sign
TG / TB	24.08.2021	D	jmk
AS_BUILT	28.06.2021	C	JMK
Seksjonering hele	22.06.2021	B	jmk
Endringer Seksjoneringsplaner	11.02.2021	A	ae

Prosjektnr. 1097
Kontr. Checker
Arkstørrelse A_3
Tegn: Author
Målestokk: 1:300
Dato 29.01.21
Status Orientering
Byggetrinn:
Tegningsnr. A17.13
Rev. D


TG
Snr.90-N
Felles
Felles
Matrikkel 000.000
Snr.90-N
HUS.3 PLAN 2 ET
HUS.2 PLAN 2 ET
Snr.88-N
TG
Snr.88-N
NY EIENDOMSGRENSE
DAGENS EIENDOMSGRENSE
Felles
Snr.89-N
Felles
Felles
Felles
Felles Tillegg
BYGGEGRENSE
EIENDOMSGRENSE
GB.nr: 241/205
Matrikkel 000.000
TG
Snr.89-N
GB.nr: 241/210
HUS.1 PLAN 2 ET
Snr.88-N
Snr.89-N
Snr.90-N
Felles
Snr.88-N - Tillegg
Snr.89-N - Tillegg
Snr.90-N - Tillegg
Felles Tillegg
Bolig 2-6 ET
Bolig svalgang-balkong-trapp 2-6 ET
Næring 1 ET
RUTENETT KOMMUNE KART
SENNERUDTOPPEN
BJOS
Seksjonering Plan 1 ET 1
A63.18
C



Prosjekt: SENNERUDTOPPEN

BIOS arkitekter
Industrigata 69 0357 OSLO

Tittel: SEKSJONERING 2 ETG - HUS 3

Sennerudtoppen 2-12, 1920 SØRUMSAND
Gnr.: 241, Bnr.: 210
Side 2 av 11

Revisjonen gjelder:	Dato	Rev.	Sign
AS_BUILT	28.06.2021	E	JMK
Felles areal 2 etg	14.06.2021	D	jmk
Seksjoner TG Snr.	08.06.2021	C	jmk
Endringer Seksjoneringsplaner	11.02.2021	B	ae
Justert Seksjoneringsplaner	08.12.2020	A	ae

Prosjektnr: 1097
Arkitektnr: A_3
Kontr: Checker
Tegn: Author
Målestokk: 1 : 200
Dato: 12.04.20
Status: Orientering
Byggetrinn:
Tegningsnr: A17.04
Rev: E



FELLESAREAL
BOLIGAREAL

Prosjekt: SENNERUDTOPPEN

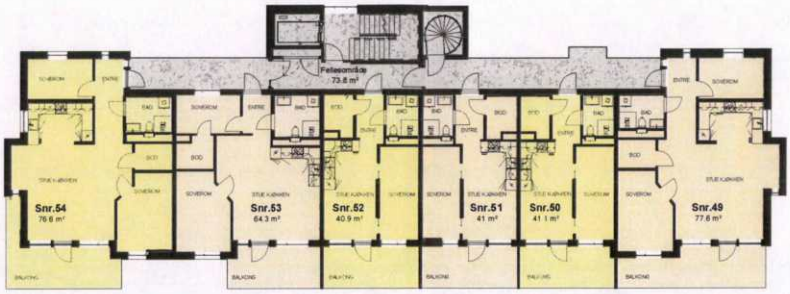
BIOS arkitekter
Industrigata 69 0357 OSLO

Tittel: SEKSJONERING 3 ETG - HUS 3

Sennerudtoppen 2-12, 1920 SØRUMSAND
Gnr.: 241, Bnr.: 210
Side 4 av 11

AS_BUILT	28.06.2021	C	JMK
Endringer Seksjoneringsplaner	11.02.2021	B	ae
Justert Seksjoneringsplaner	08.12.2020	A	ae
Revisjonen gjelder:	Dato:	Rev.	Sign

Prosjektnr. 1097 | Kontr. Checker
Arkstørrelse A_3 | Tegn. Author
Målestokk: 1 : 200 | Dato: 12.04.20
Status: Orientering | Byggetrinn:
Tegningsnr: A17.06 | Rev.: C



FELLESAREAL
BOLIGAREAL

Prosjekt: SENNERUDTOPPEN

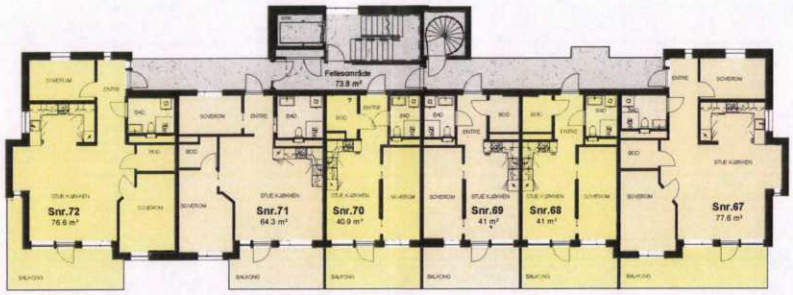
BIOS
Industrigata 69 0357 OSLO arkitekter

Tittel: SEKSJONERING 4 ETG - HUS 3

Sennerudtoppen 2-12, 1920 SØRUMSAND
Gnr.: 241, Bnr.: 210
Side 6 av 11

AS_BUILT	28.06.2021	C	JMK
Endringer Seksjoneringsplaner	11.02.2021	B	ae
Justert Seksjoneringsplaner	08.12.2020	A	ae
Revisjonen gjelder:	Dato:	Rev	Sign

Prosjektnr. 1097 | Kontr. Checker
Arkstørrelse A_3 | Tegn. Author
Målestokk 1 : 200 | Dato 12.04.20
Status Orientering | Byggetrinn
Tegningsnr. A17.08 | Rev. C



FELLESAREAL
BOLIGAREAL

Prosjekt: SENNERUDTOPPEN

BIOS arkitekter
Industrigata 69 0357 OSLO

Tittel: SEKSJONERING 5 ETG - HUS 3

Sennerudtoppen 2-12, 1920 SØRUMSAND
Gnr.: 241, Bnr.: 210
Side 8 av 11

Revisjonen gjelder	Dato	Rev.	Sign
AS_BUILT	28.06.2021	C	JMK
Endringer Seksjoneringsplaner	11.02.2021	B	ae
Justert Seksjoneringsplaner	08.12.2020	A	ae

Prosjektnr. 1097 | Kontr. Checker
Arkstørrelse A_3 | Tegn. Author
Målestokk 1 : 200 | Dato 12.04.20
Status Orientering | Byggetrinn
Tegningsnr. A17.10 | Rev. C



Prosjekt: SENNERUDTOPPEN

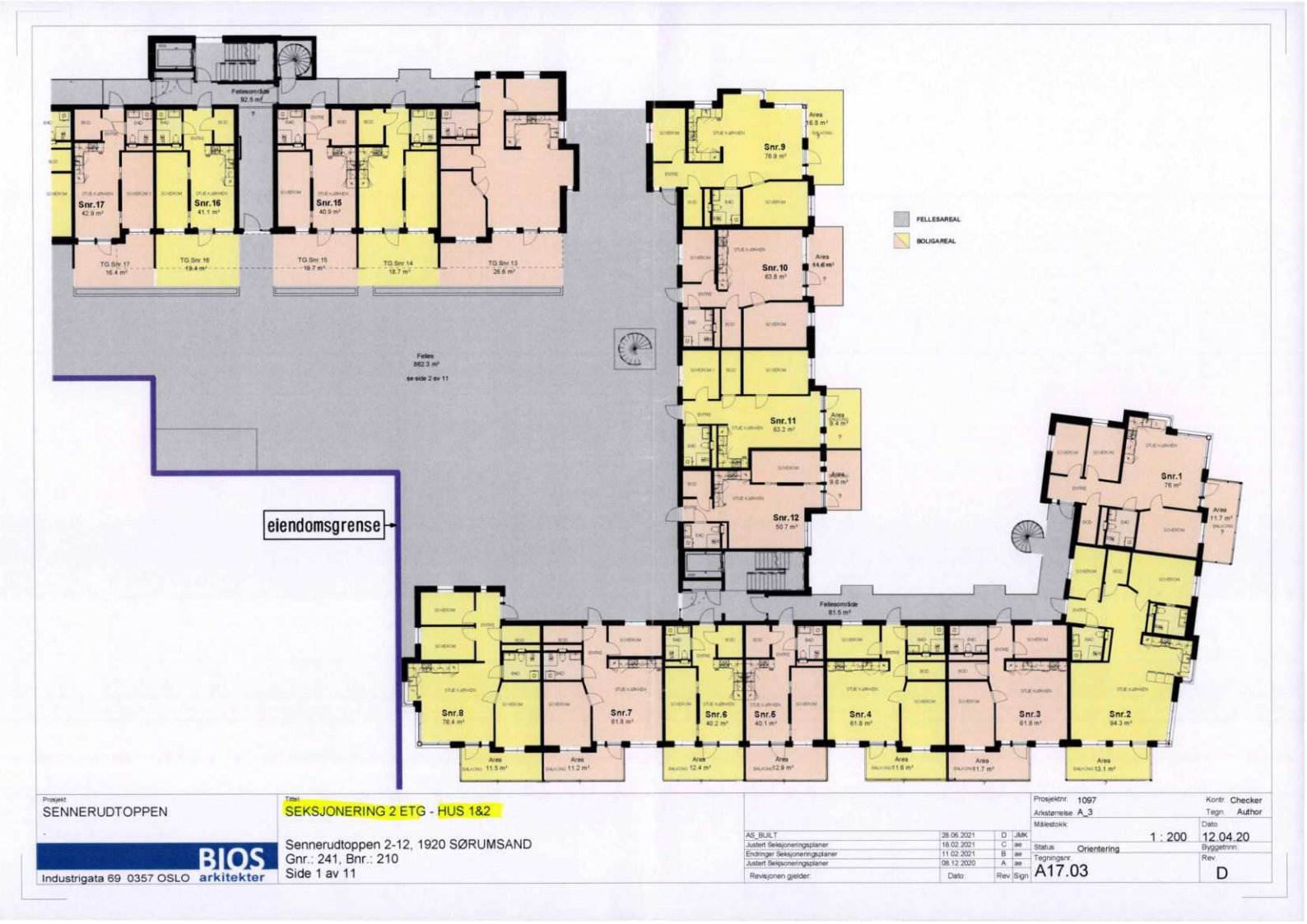
BIOS arkitekter
Industrigata 69 0357 OSLO

Tittel: SEKSJONERING 6 ETG - HUS 3

Sennerudtoppen 2-12, 1920 SØRUMSAND
Gnr.: 241, Bnr.: 210
Side 10 av 11

Revisjonen gjelder	Dato	Rev	Sign
AS_BUILT	28.06.2021	D	JMK
Justert Seksjoneringsplaner	18.02.2021	C	ae
Endringer Seksjoneringsplaner	11.02.2021	B	ae
Justert Seksjoneringsplaner	08.12.2020	A	ae

Prosjektnr: 1097 | Kontr: Checker
Arkstørrelse: A_3 | Tegn: Author
Målestokk: 1 : 200 | Dato: 12.04.20
Status: Orientering | Byggetrinn:
Tegningsnr: A17.12 | Rev: D



Prosjekt: SENNERUDTOPPEN

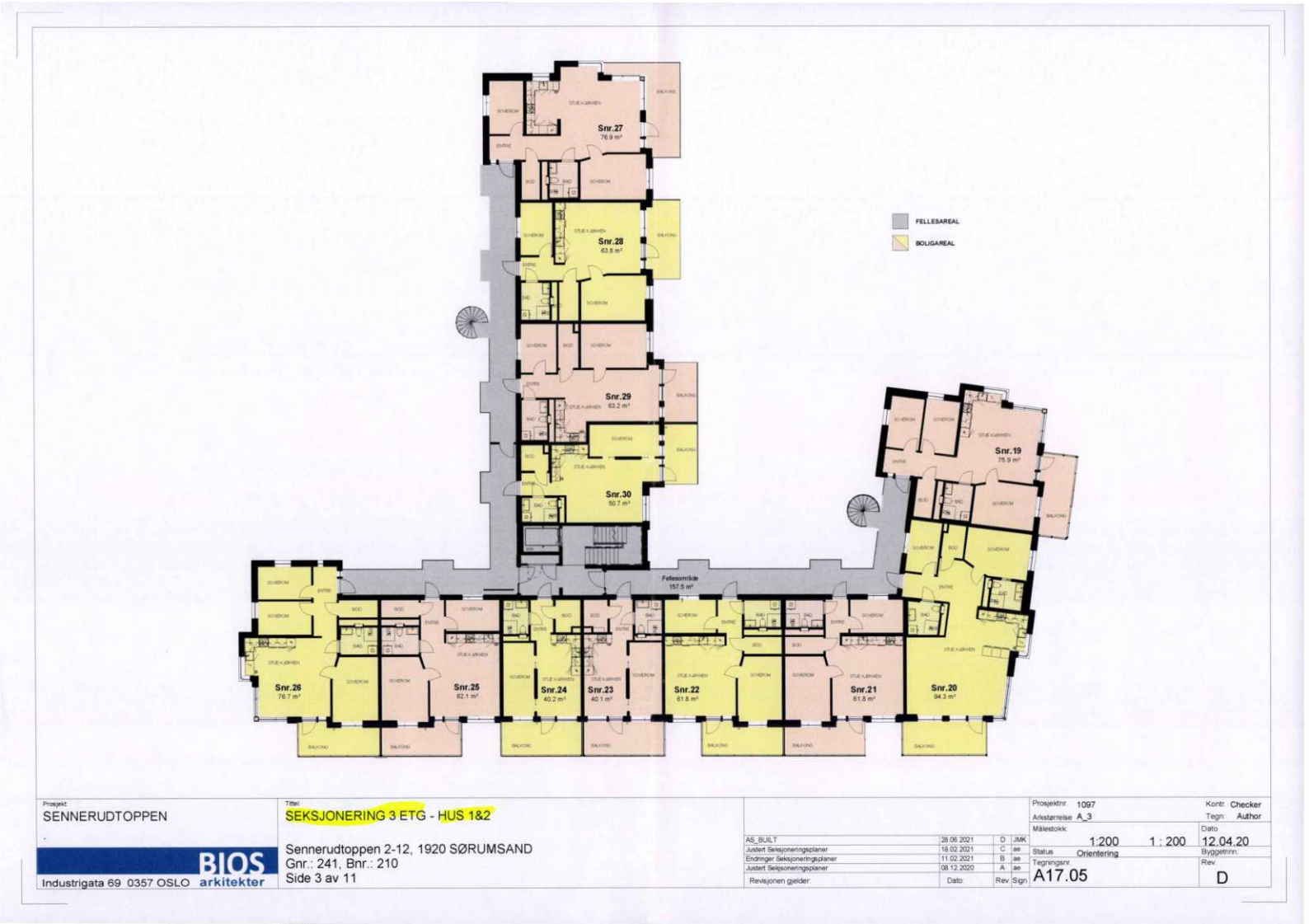
BIOS arkitekter
Industrigata 69 0357 OSLO

Tittel: SEKSJONERING 2 ETG - HUS 1&2

Sennerudtoppen 2-12, 1920 SØRUMSAND
Gnr.: 241, Bnr.: 210
Side 1 av 11

AS_BUILT	28.06.2021	D	JMK
Justert Seksjoneringsplaner	18.02.2021	C	ae
Endringer Seksjoneringsplaner	11.02.2021	B	ae
Justert Seksjoneringsplaner	09.12.2020	A	ae
Revisjonen gjelder:	Dato:	Rev	Sign

Prosjektnr. 1097 | Kontr. Checker
Arkstørrelse A_3 | Tegn. Author
Målestokk: 1 : 200 | Dato: 12.04.20
Status: Orientering | Byggetrinn:
Tegningsnr.: A17.03 | Rev.: D



Prosjekt:
SENNERUDTOPPEN

BIOS
Industrigata 69 0357 OSLO arkitekter

Tittel:
SEKSJONERING 3 ETG - HUS 1&2

Sennerudtoppen 2-12, 1920 SØRUMSAND
Gnr.: 241, Bnr.: 210
Side 3 av 11

Revisjonen gjelder:	Dato:	Rev.	Sign.
AS_BUILT	28.06.2021	D	JMK
Justert Seksjoneringsplaner	18.02.2021	C	ae
Endringer Seksjoneringsplaner	11.02.2021	B	ae
Justert Seksjoneringsplaner	08.12.2020	A	ae

Prosjektnr. 1097
Kontr. Checker
Arkstørrelse A_3
Tegn. Author
Målestokk 1:200 1 : 200
Dato 12.04.20
Status Orientering
Byggetrinn:
Tegningsnr. A17.05
Rev. D



Prosjekt: SENNERUDTOPPEN

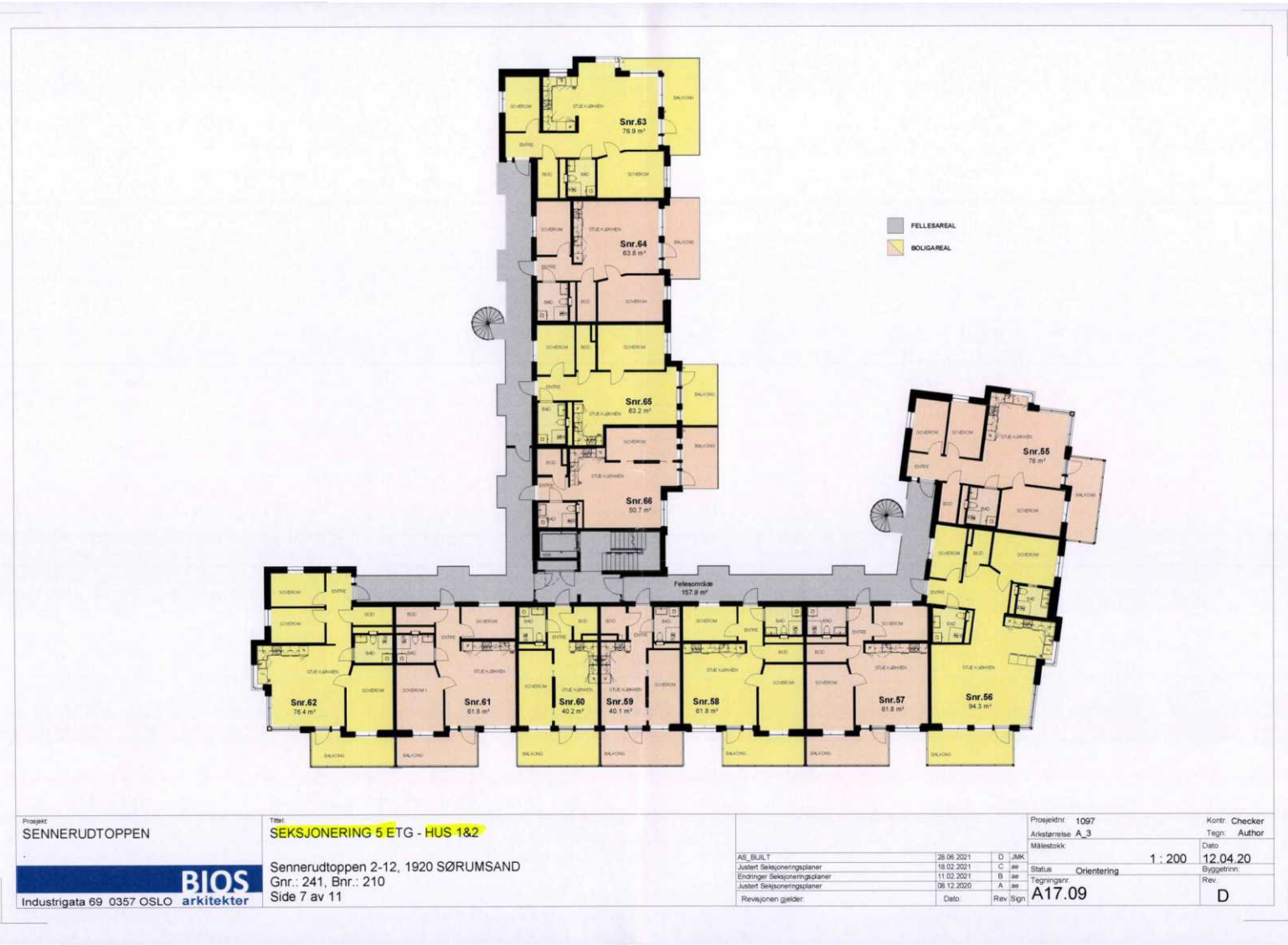
BIOS arkitekter
Industrigata 69 0357 OSLO

Tittel: SEKSJONERING 4 ETG - HUS 1&2

Sennerudtoppen 2-12, 1920 SØRUMSAND
Gnr.: 241, Bnr.: 210
Side 5 av 11

Revisjonen gjelder:	Dato:	Rev.	Sign
AS_BUILT	26.06.2021	D	JMK
Justert Seksjoneringsplaner	18.02.2021	C	ae
Endringer Seksjoneringsplaner	11.02.2021	B	ae
Justert Seksjoneringsplaner	08.12.2020	A	ae

Prosjektnr. 1097 | Kontr. Checker
Arkstørrelse A_3 | Tegn. Author
Målestokk: 1:200 1 : 200 | Dato: 12.04.20
Status Orientering | Byggetrinn:
Tegningsnr. A17.07 | Rev. D



Prosjekt:
SENNERUDTOPPEN

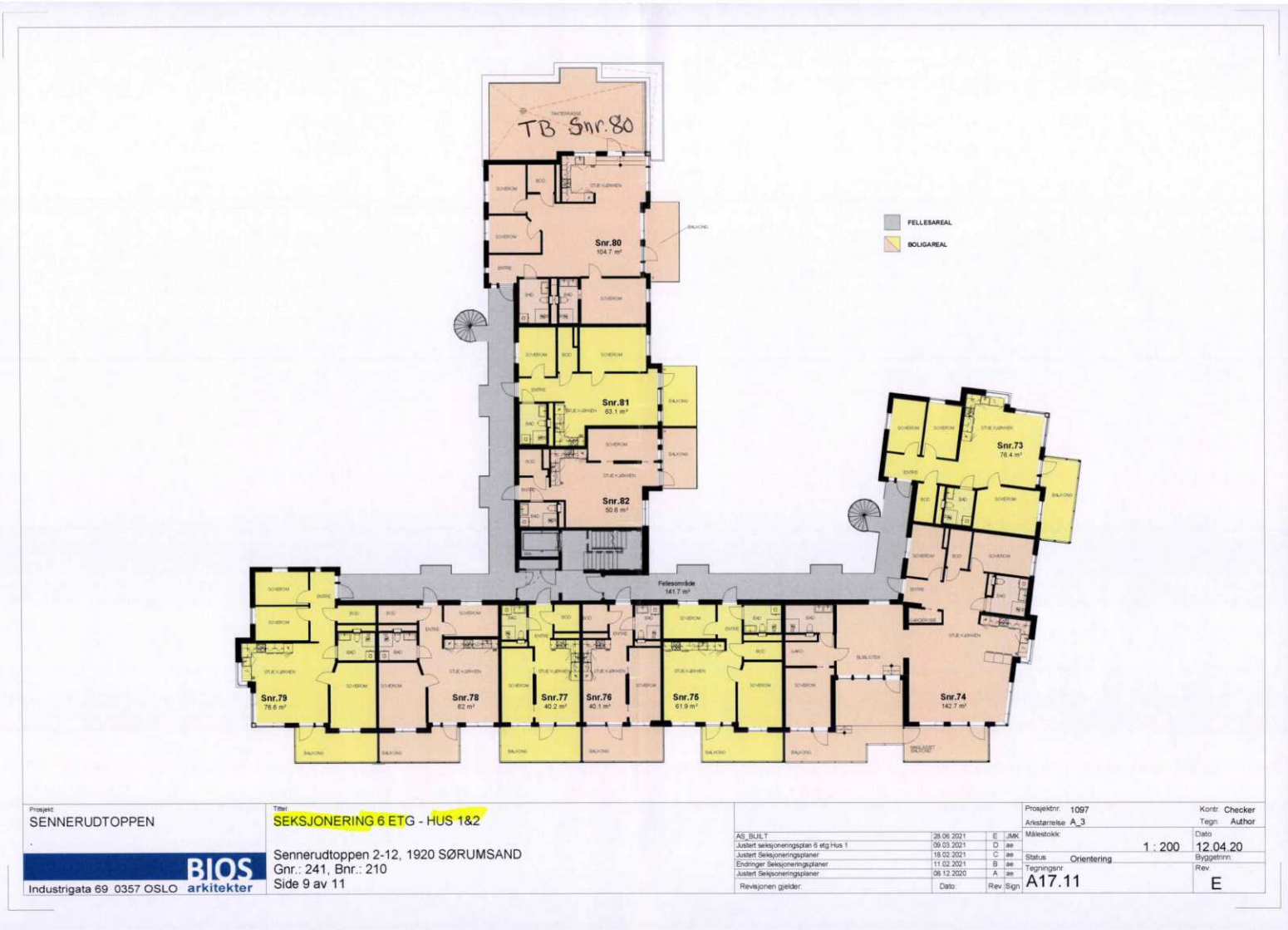
BIOS
Industrigata 69 0357 OSLO arkitekter

Tittel:
SEKSJONERING 5 ETG - HUS 1&2

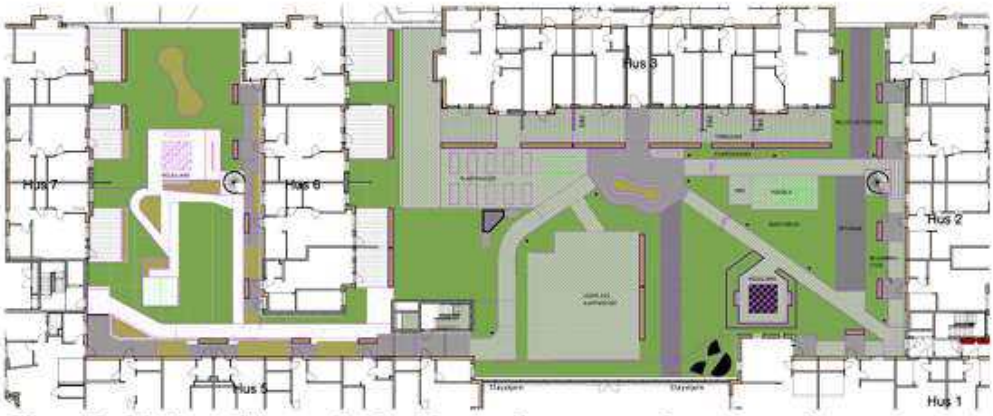
Sennerudtoppen 2-12, 1920 SØRUMSAND
Gnr.: 241, Bnr.: 210
Side 7 av 11

AS_BUILT	26.06.2021	D	JMK
Justert Seksjoneringsplaner	18.02.2021	C	ae
Endringer Seksjoneringsplaner	11.02.2021	B	ae
Justert Seksjoneringsplaner	08.12.2020	A	ae
Revisjonen gjelder:	Dato:	Rev.	Sign

Prosjektnr: 1097
Kontr: Checker
Arkstørrelse: A_3
Tegn: Author
Målestokk: 1 : 200
Dato: 12.04.20
Status: Orientering
Byggetrinn:
Tegningsnr: A17.09
Rev: D


TB Snr.80
Snr.80
104.7 m²
Snr.81
63.1 m²
Snr.82
50.6 m²
Snr.73
76.4 m²
Snr.79
76.6 m²
Snr.78
62 m²
Snr.77
40.2 m²
Snr.76
40.1 m²
Snr.75
61.9 m²
Snr.74
142.7 m²
Fellesområde
141.7 m²
FELLESAREAL
BOLIGAREAL
Prosjekt:
SENNERUDTOPPEN
BIOS
Industrigata 69 0357 OSLO arkitekter
Tittel:
SEKSJONERING 6 ETG - HUS 1&2
Sennerudtoppen 2-12, 1920 SØRUMSAND
Gnr.: 241, Bnr.: 210
Side 9 av 11
AS_BUILT 28.06.2021 E JMK
Justert seksjoneringsplan 6 etg Hus 1 09.03.2021 D ae
Justert Seksjoneringsplaner 18.02.2021 C ae
Endringer Seksjoneringsplaner 11.02.2021 B ae
Justert Seksjoneringsplaner 08.12.2020 A ae
Revisjonen gjelder: Dato: Rev. Sign.
Prosjektnr. 1097
Kontr. Checker
Arkstørrelse A_3
Tegn. Author
Målestokk: 1 : 200
Dato 12.04.20
Status Orientering
Byggetrinn:
Tegningsnr. A17.11
Rev. E

Det er planlagt glass-skjerm mellom hus 1 og 5 for å ivareta støykrav på utearealene og samtidig opprettholde sol- og utsiktsforhold.



Figur 4.3: *Planlagt takhage i plan 2 på Sennerudtoppen og utformingen av denne.*

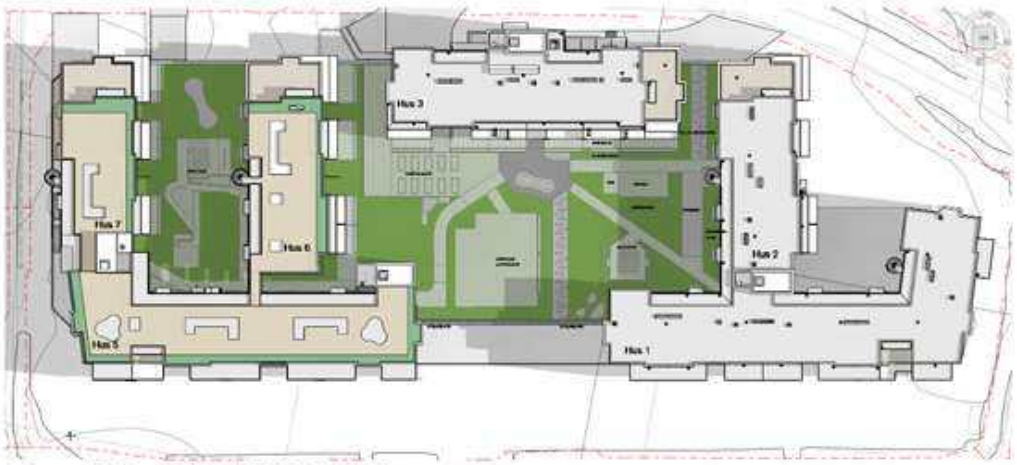


Figur 4.4: *Planlagt takhage i plan 7 på Sennerudtoppen II og utformingen av disse.*

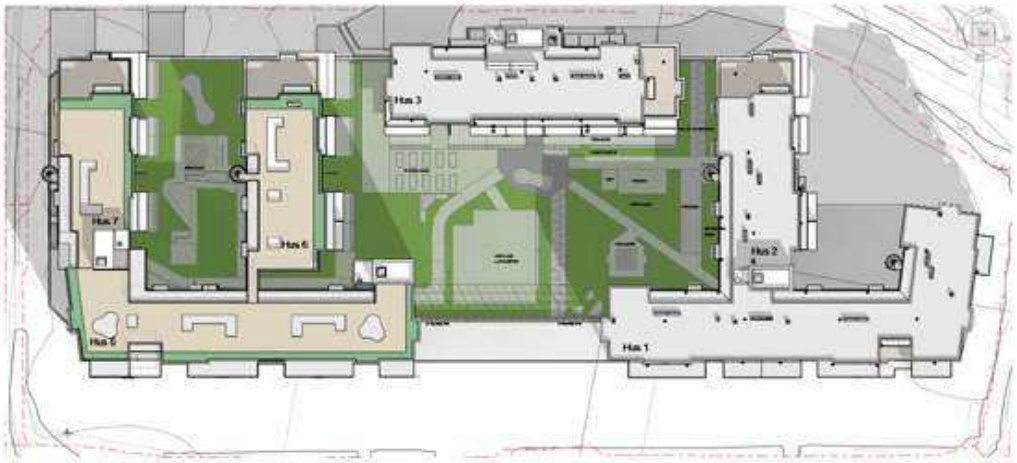
Adkomst, parkering og varelevering

Adkomstløsningen er prosjektert for å skille myke trafikanter fra næringstrafikk:

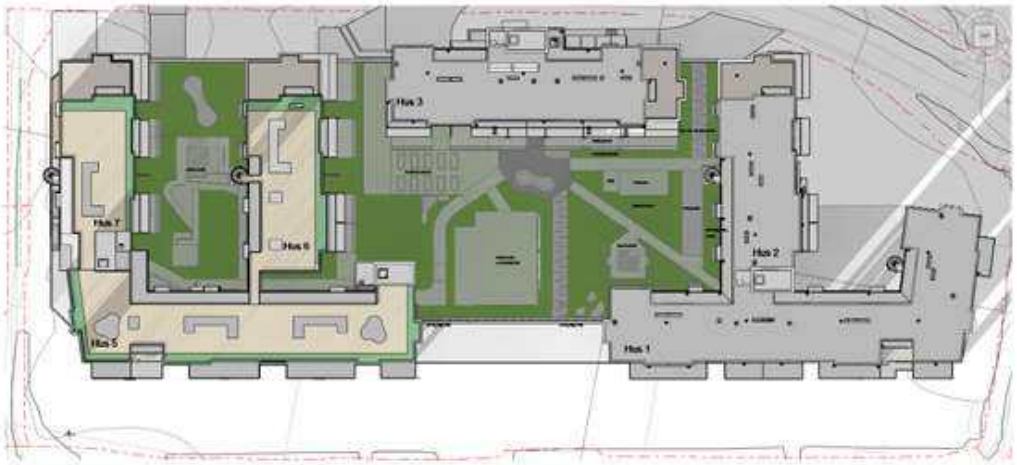
- Boligadkomst:
    - Beboere og gjester kjører inn fra Orderudvegen/Sennerudtoppen.



Figur 4.13.1: *Sol ved* ***01.05.26*** *kl 12*



Figur 4.13.2: *Sol ved* ***01.05.26*** *kl 15*



Figur 4.13.3: *Sol ved* ***01.05.26*** *kl 20*

V E D T E K T E R

For

SENNERUDTOPPEN 1 BOLIGSAMEIE

(org. nr. 928182266)

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

1. Navn

1-1 Navn, formål og opprettelse

(1) Sameiets navn er Sennerudtoppen 1 Boligsameie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

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

2-2 P-plasser for bevegelseshemmede, HC plasser

Det er inngått avtale mellom Sennerudtoppen sameie 1 og eier av anleggseiendom som innholder felles parkeringsanlegg.

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

2-3 Ladepunkt for el-bil o.l.

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

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

3. Bruken av seksjonene og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

(4) Fasader og balkonger.

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

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

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

(5) Eksklusiv bruk av fellesareal for boligseksjonene

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ordenreglene skal være tilgjengelig for alle seksjonseiere.

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

4. Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

5-1-1 Felles bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

(8) Kommunale avgifter faktureres direkte fra kommunen

5-1-2 Boligseksjonene

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

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

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

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

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

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

5- 1-3 Næringsseksjonene

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

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

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

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

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

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

5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

5-4 Heftelsesform

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

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

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

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

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

7-2 Styremøter

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

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

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

7-3 Styrets oppgaver

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

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

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

7-5 Inhabilitet

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

7- 6 Representasjon og fullmakt

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

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

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet er den øverste myndigheten i sameiet.

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

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

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

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

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

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

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

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

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

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

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

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

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

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

g) endring av vedtektene.

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

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

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

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

8-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

9. Forholdet til eierseksjonsloven

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

10. Bruk av bruksenheter og fellesarealer

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

11. Særlige bestemmelser i byggeperioden

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

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

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

Sennerudtoppen 6

Nabolaget Sennerud - vurdert av 49 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Sennerudtoppen 5 - Lillestrøm	2 min
Sørum Sykehjem - Lillestrøm Kommun...	2 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Sennerud Linje 366	2 min 0.2 km
Sørumsand stasjon Linje F1, R14	10 min 0.8 km
Oslo Gardermoen	32 min

BARNEHAGER

Sennerud Fus barnehage (1-5 år) 51 barn	5 min 0.5 km
Sørumsand barnehage (1-5 år) 113 barn	10 min 0.9 km
Idrettsparken barnehage (0-5 år) 87 barn	11 min 1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sennerudtoppen	1 min
Bunnpris Sørumsand	11 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Fokus Butikksenter	12 min
Boots apotek Sørumsand	12 min
Sørumsand Vinmonopol	12 min

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

—

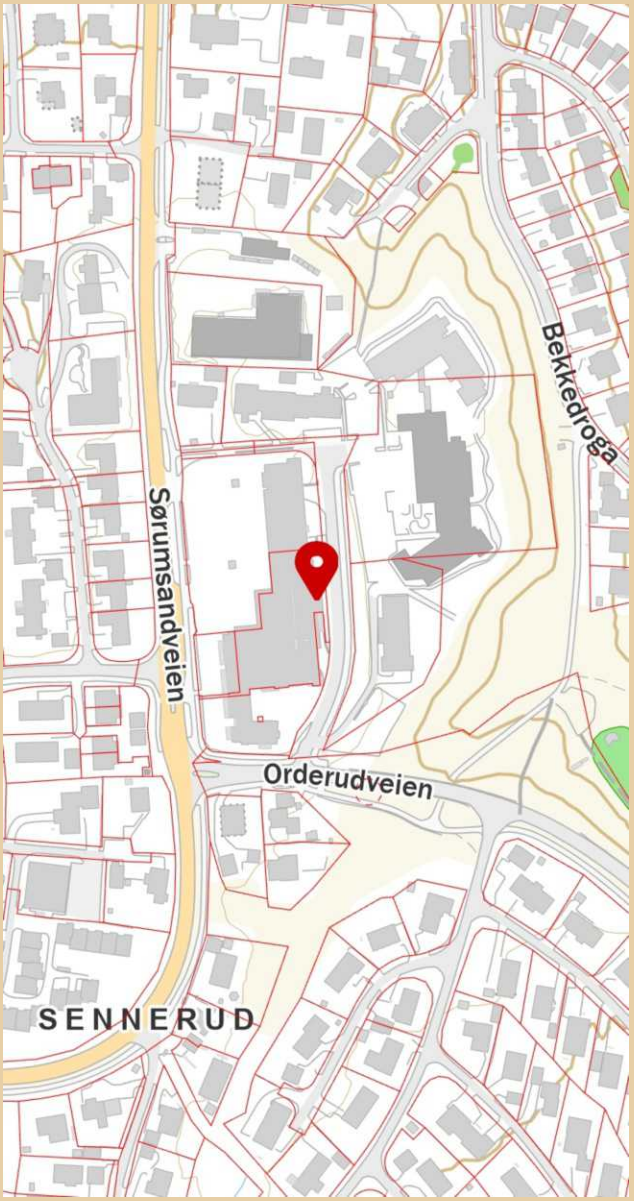
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

—

Trafikk
Lite trafikk 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sennerudtoppen 6, 1920 Sørumsand
Gnr. 241, Bnr. 210, Snr. 72, Lillestrøm kommune.

Oppdragsnummer:
125260086

Meglerforetak: PrivatMegleren Primera

Saksbehandler: Grethe E. Ormstad

Telefon / Mobil: 22 16 20 00 / 918 01 140

E-post: grethe.ormstad@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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