

aktiv.

Sennerudtoppen 6, 1920 SØRUMSAND

**Stilig 3-roms toppleilighet med balkong, garasjeplass og god standard fra 2021. Stor takterrasse med glimrende utsikt!**



Eiendomsmegler MNEF

## Øyvind Hoftvedt-Sægrov

**Mobil** 414 15 504

**E-post** oyvind.saegrov@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand

Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand. TLF.  
64 80 80 05



Eiendomsmegler MNEF

## Espen Skjeremo Slorafoss

**Mobil** 926 37 136

**E-post** ess@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand

Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand. TLF.  
64 80 80 05

# Stilig 3-roms toppleilighet med balkong, garasje plass og god standard fra 2021. Stor

Sennerudtoppen 6 er en moderne toppleilighet fra 2021; en 3-roms selveier med vannbåren gulvvarme, flott utsikt, ekstra takhøyde og åpen stue-/kjøkkenløsning. Store vinduer slipper inn rikelig med naturlig lys, og stuen forlenges av en herlig balkong og en stor takterasse med et samlet areal på rundt 62 kvm. Sommerstid vil det føles som stuearealet mer enn dobles. Kjøkkenet har mye oppbevaring og alle hvitevarer integrert i en moderne HTH-innredning.

Garderobeplassen er godt ivaretatt på soverommene, og et flislagt bad er innredet med dusjhjørne. En innebod og en stor kjellerbod gir god lagringsplass. Alt er tilrettelagt for enkle hverdager, med heisadkomst, egen garasje plass og sentral beliggenhet. Her bor man rett ved dagligvare, i gangavstand til toget og gode servicetilbud i sentrum.

## Nøkkelinformasjon

|                        |                                    |                     |                    |
|------------------------|------------------------------------|---------------------|--------------------|
| <b>Prisant.:</b>       | Kr 6 350 000,-                     | <b>Tomtstr.:</b>    | 1965 kvm           |
| <b>Omkostn.:</b>       | Kr 160 140,-                       | <b>Soverom:</b>     | 2                  |
| <b>Total ink omk.:</b> | Kr 6 510 140,-                     | <b>Antall rom:</b>  | 3                  |
| <b>Felleskostn.:</b>   | Kr 4 451,-                         | <b>Gnr./bnr.</b>    | Gnr. 241, bnr. 210 |
| <b>Selger:</b>         | Kristian Trøen<br>Megan Le Beau Du | <b>Snr.</b>         | 83                 |
|                        |                                    | <b>Oppdragsnr.:</b> | 1106260053         |

Perier

|                        |             |
|------------------------|-------------|
| <b>Salgsobjekt:</b>    | Eierseksjon |
| <b>Eierform:</b>       | Eierseksjon |
| <b>Byggeår:</b>        | 2021        |
| <b>BRA-i/BRA Total</b> | 75/84 kvm   |

# Innhold

|  |     |
|--|-----|
| Nøkkelinformasjon .....                          | 2   |
| Om eiendommen .....                              | 4   |
| Tilstandsrapport .....                           | 48  |
| Egenerklæring .....                              | 69  |
| Nabolagsprofil .....                             | 74  |
| Reguleringsplan .....                            | 77  |
| Eiendomsskatt .....                              | 78  |
| Midlertidig brukstillatelse .....                | 79  |
| Kommuneplan .....                                | 81  |
| Seksjonering .....                               | 88  |
| Vann og avløp med informasjon om vannmåler ..... | 110 |
| Kommunale gebryrer .....                         | 111 |
| Budskjema .....                                  | 118 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 75 kvm

BRA - e: 9 kvm

BRA totalt: 84 kvm

TBA: 62 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 9 kvm Bod

6. etasje

BRA-i: 75 kvm Entré, stue/kjøkken, 2 soverom, bad og bod

### TBA fordelt på etasje

6. etasje

62 kvm

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Tilhørende garasjeplass i kjeller med elbilader. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det opplyses om at rom utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1965 kvm

### Tomtebeskrivelse

Beliggenheten er utmerket, med gangavstand til alt man trenger i hverdagen. Nærmeste dagligvare finner man i nabobygget, og leiligheten byr på flott panoramautsikt i toppetasjen. På hver sin side av stuen er det utgang til en herlig balkong og en stor takterrasse, begge med belysning og stikkontakt.

Glassflater langs rekkverkene ivaretar utsikten, og til sammen måler uteplassene ca. 62 kvm. Takterrassen har plassbygde blomsterkasser, og med den flotte størrelsen får man fleksible soner til ulikt bruk. Her nytes stille stunder så vel som store, sosiale sammenkomster med god mat og drikke. En levegg gir fin skjerming på balkongen, og siden uteplassene ligger på ulike sider kan man enkelt flytte seg etter solen gjennom dagen.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et familievennlig område på Sennerudtoppen, som er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og godt voksne. Nabolaget er kjent for sin trygghet med lite trafikk og nærhet til skog og mark, noe som gir gode turmuligheter.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med Sennerud holdeplass kun 2 minutters gange unna, hvor linje 366 betjener området. Sørumsand stasjon ligger 10 minutters gange fra eiendommen og tilbyr togforbindelser via linje F1 og R14. Oslo Gardermoen kan nås med bil på cirka 32 minutter.

Serviceuligheter er godt dekket med Rema 1000 Sennerudtoppen kun 1 minutt gange fra eiendommen. Bunnpris Sørumsand ligger 11 minutter unna, og det finnes posttjenester innen 1 kilometers avstand. Fokus Butikksenter og Boots apotek Sørumsand er også tilgjengelige innen 13 og 12 minutter henholdsvis.

For barnefamilier er det flere barnehager i nærheten, inkludert Sennerud Fus barnehage (6 minutters gange), Sørumsand barnehage (10 minutter gange) og Idrettsparken barnehage (12 minutter gange). Skoler i området inkluderer Sørumsand skole (8 minutters gange), Bingsfoss ungdomsskole (19 minutter gange) og Sørumsand videregående skole (10 minutters gange).

Området tilbyr også gode sportsfasiliteter med blant annet Trikken ballplass 4 minutter unna og Sørumsand skole aktivitetshall 8 minutter unna. Treningssentre som Trento Sørumsand og Spenst Sørumsand ligger henholdsvis 11 og 14 minutter fra eiendommen.

### **Adkomst**

Fant ikke noe relevant informasjon i dokumentene. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Eiendommen ligger i et veletablert boligområde med leiligheter, enebolig og småhusbebyggelse.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager

Sennerud Fus barnehage - 6 min gange

Sørumsand barnehage - 10 min gange  
Idrettsparken barnehage - 12 min gange

#### Skoler

Sørumsand skole (1-7 kl.) - 8 min gange  
Bingsfoss ungdomsskole (8-10 kl.) - 19 min gange  
Sørumsand videregående skole (Videregående skole) - 10 min gange

#### Sport og trening

Trikken ballplass - 4 min gange  
Ballspill  
0.3 km  
Sørumsand skole - 8 min gange  
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleyball...  
0.7 km  
Trento Sørumsand - 11 min gange  
Spent Sørumsand - 14 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

#### **Type rapport**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Utvendig:

Bygget er ført opp i betong og stenderverk av tre. Flatt tak tekket med papp. Utvendige fasader med teglstein, plate og panel. Grunnmur av betong med støpt dekke mot grunnforhold.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass, med utvendig aluminiumsprofil.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør.

Dører - 2: Malt terrassedør i tre med 3-lags isolasjonsglass med utvendig aluminiumsprofil.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er etablert takterrasse og balkong utgan fra stue. Det er glassrekkverk. Betongkonstruksjon for balkong. Etablert trespalte gulv. Takterrassen er tekket med papp og med oppforet tregulv.

Det gjøres oppmerksom på at sluk for takterrasse trenger jevnlig vedlikehold slik at sluk ikke blir tett, noe som kan føre til fuktlekkasjer.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke. Det ble målt avvik på ca +/-5 mm i stue/kjøkken.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en

tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2, TG 3 og TG IU.

#### TG2

##### Overflater

Kvaliteten på parkett har noe avvik ut fra forventet standard. Da det er noen bord som er med for grov overflate og kan være vanskelig å holde rene.

Riss på vegger er ikke unormalt etter noe bevegelse i bygget fra da det var nytt.

Overflater bør pusses opp eller skiftes der det anses nødvendig. Slitasje på overflater har normalt lav konsekvensgrad, men kan påvirke estetikk og brukervennlighet. Ny eier vurderer selv behovet for oppgradering.

##### 6.Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er påvist skader på innredning. Det er synlig noe svelling på endeplaten på servantskap.

##### 6.Etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er synlig skade på skapfront til fryser og noe slitasje av maling på øvrig del av skapfronter.

#### TGIU

##### 6.Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad. Det ble ikke indikert fukt ved fuktsøk inne i dusjsonen befaringsdagen. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

#### **Verditakst**

Kr 6 350 000

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2024.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

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

Ja

Beskrivelse: Det er et byggetrinn nord-vest fra enheten som kan bli bygd

### **Innhold**

Planløsning

6. etasje: Entré, bod, bad, stue/kjøkken og 2 soverom.

Annet: Kjellerbod på ca. 9 kvm.

Kort fortalt

- Stilren 3-roms selveier fra 2021.
- God plassering øverst i bygget.
- Følger med egen garasjeplass.
- Elbillader installert i garasjen.
- Heisadkomst til alle etasjeplan.
- Panoramautsikt inne og ute.
- Stor takterrasse utenfor stuen.
- Balkong på den andre siden.
- Vannbåren gulvvarme installert.
- Entre innredet med flislagt gulv.
- Stue og kjøkken i åpen løsning.
- Store vinduer og god takhøyde.
- Screens på enkelte vinduer.
- Black-out plissé på soverom.
- Moderne kjøkken fra HTH.
- God skap- og benkeplass.
- Alle hvitevarer er integrert.
- Helfliset bad med dusjhjørne.
- Opplegg for vaskemaskin.
- To soverom med garderobe.
- Lagring i bod og kjellerbod.
- Kjellerbod på ca 9 kvm.

### **Standard**

Entré

Velkommen inn i en nyere toppleilighet med vannbåren gulvvarme i alle rom. Leiligheten har egen inngang, via en overbygd ytterdør med tilhørende belysning og ringeklokke. Det er heis i oppgangen, så leiligheten er godt tilrettelagt for enkle hverdager. Vel inne har entreen downlights, hvitmalte veggflater og store, mørke gulvfliser. I stuen, like innenfor entreen, finner man en hendig bod for diverse oppbevaring.

Stue

Sammen med kjøkkenet utgjør stuen et åpent, luftig og innbydende oppholdsrom, der store vinduer i to retninger sørger for nydelig utsikt og rikelig med naturlig lys. De fleste vinduene går til gulvet, inkludert to glassdører til uteplassene. Om sommeren får man

virkelig et stort ekstra areal i forlengelse av stuen.

Ekstra god takhøyde bidrar til en herlig og luftig atmosfære. Stuegulvet har 1-stavs parkett i lys utførelse, som står godt til veggflater malt i hvitt og en dus gråtone. Utformingen gjør stuen enkel å møblere, og rommet er naturlig inndelt i ulike soner. Nærmest kjøkkenet passer det utmerket å innrede med spisebord.

#### Kjøkken

Plassen i stuen er godt utnyttet med kjøkkenet montert i en smart u-form. Levert av HTH har innredningen et moderne design med sorte, glatte fronter, mørk benkeplate av laminat og nedfelt oppvaskkum i kompositt. Utformingen er åpen og luftig, med mye oppbevaring og gode arbeidsflater.

Over benken er det belysning, og over kokesonen er en ventilator etablert med avtrekk. Downlights i taket tilfører ekstra lys til matlagingen. Alle hvitevarene er integrerte, bestående av stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og en kombinert kjøl/frys. Øvnene er praktisk plassert i et høyskap.

#### Bad/wc/vaskerom

Dagene får en god start på badet, delikat innredet med hvite veggfliser og grå gulvfliser. Varme er lagt i gulvet, og badet har downlights, vegghengt toalett og et dusjhjørne med innfellbare dører av herdet glass. Under en hendig arbeidsbenk er det opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel. Baderomsinnredningen består av heldekkende servant med hvite skuffer og et speil med belysning integrert.

#### Soverom og garderobe

I leiligheten er det to lyse og luftige soverom med samme type parkettgulv som stuen. På hovedsoverommet er det god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, og begge rommene har mye oppbevaring i en plassbygd skyvedørsgarderobe med hvite fronter. Ekstra lagringsplass finnes i boden tilknyttet stuen og i en disponibel kjellerbod på hele 9 kvm.

#### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

#### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Parkering**

Det medfølger 1 stk leierett i 99 år (bruksrett) til parkeringsplass i underliggende parkeringskjeller. Det er mulighet for leie av ytterligere p-plasser om ønskelig det må i tilfellet avtales direkte med eier av parkeringsanlegget, STP 2 AS.

Boligen har tilgang til en felles garasjekjeller som eies av STP2 AS. Gjesteparkering er tilgjengelig i garasjeanlegget, med betaling etter gjeldende satser.

Etablering av elbil-lader er ikke tillatt uten samtykke fra STP2 AS.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Tryg Forsikring, polisenummer 7979421

7979421

### **Diverse**

Det medfølger 1 stk leierett i 99 år (bruksrett) til annet areal (sportsbod, ca 5 kvm) i underliggende parkeringskjeller.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

## Energi

### Oppvarming

Et sentralanlegg i bygget forsyner leiligheten med varmt forbruksvann og vannbåren gulvvarme i alle rom. Leiligheten har også et balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og vannstoppsystem. Sikringsskapet har automatsikringer og er plassert i boden.

### Energimerke

Ikke angitt

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 6 350 000

### Omkostninger kjøper

6 350 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

158 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

160 140 (Omkostninger totalt)

172 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

174 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

6 510 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 522 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 524 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år

med Advokatforsikring for boligeiere))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Kommunale avgifter**

Kr 13 706 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

### **Eiendomsskatt**

Kr 2 933 for år 2026

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Kommunestyret i Lillestrøm kommune har vedtatt at for boligdelen av eiendommer, herunder fritidseiendommer, som ikke benyttes i næringsvirksomhet, fastsettes et bunnfradrag på kr 4 000 000 av takstverdi per selvstendig boenhet. For 2026 er satsen 1,5 promille for boliger og fritidseiendommer. For øvrige eiendommer er den fortsatt 2 promille. Eiendomsskatten faktureres i 2 terminer, med forfall 1. juni og 1. november. Faktura sendes ca. en måned i forveien.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 371 361 for år 2025

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 5 485 445 for år 2025

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10

millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.  
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnadene fordeles slik pr. mars 2026:

- Felleskostnader 1: 2 936 kr i måneden
- Garasje-/parkeringsplass: 750 kr i måneden
- Kommunale fastavgifter bolig: 640 kr i måneden
- Sportsbod: 125 kr i måneden

Felleskostnadene inkluderer blant annet felles strøm, felles bygg-/huseierforsikring, gressklipping, vaktmesterkostnader, renhold, honorarer til forretningsfører, revisor, styrehonorarer, TV og internett.

Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret.

Kommunale avgifter faktureres direkte fra kommunen.

Totalbeløp for felleskostnadene skal ihht. opplysninger fra forretningsfører justeres til 4 374,- fra mai 2026.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 4 451

## Sameiet

### **Sameienavn**

Sennerudtoppen 1 Boligsameie;

## **Organisasjonsnummer**

928182266

## **Om sameiet**

5099 Sennerudtoppen 1 Boligsameie er et boligsameie i Lillestrøm kommune med organisasjonsnummer 928182266. Sameiet består av 90 eierseksjoner. Sameiet har næringsseksjoner. Forretningsfører for selskapet er BORI BBL.

Vedtatte saker:

- Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning.
- Varamedlem Håvard Nilsskog Valgt

Pågående saker:

- Arbeidet for å bistå seksjonseierne med en "Tilleggsavtale" fra utbygger samt konkursen i parkeringselskapet. Dette arbeidet pågår i skrivende stund, men forventes å lande innen avholdelse av Årsmøtet i 2025.
- Styret har i samarbeid med næring og Bori gjennomgått og kvalitet-sikret alle felleskostnader og fordeling iht gjeldende sameiebrøk.
- Lillestrøm kommune har endret sine faktura-rutiner for kommunale avgifter fra 1. januar 2025.
- godkjenning av ca 100 fakturaer pr år
- budsjettering
- eierskifte meldinger
- løpende nødvendig vedlikehold
- oppfølging av alle leverandører/serviceavtaler
- oppfølging av alle HMS-tiltak
- oppfølging av klagesaker fra beboere

## **Regnskap/budsjett**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

## **Styregodkjenning**

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjenning blir gitt. Styregodkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

## **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

## **Dyrehold**

Oppfordres til å ta kontakt med styret angående dyrehold.

## **Beboernes forpliktelser og dugnader**

### Forpliktelser

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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Seksjonseieren har også ansvaret for oppsteking 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. 1.

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

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

BORI BBL

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 241, bruksnummer 210, seksjonsnummer 83 i Lillestrøm kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3205/241/210/83:

01.10.2021 - Dokumentnr: 1219180 - Bruksrett

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:205  
Gjelder utearealer og lekearealer  
Bestemmelse om vedlikehold  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:210  
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

26.03.2026 - Dokumentnr: 344860 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten  
samtykke fra rettighetshaver  
Rettighetshaver: Bankenes Boligmegler AS  
Org.nr: 981 129 792  
Elektronisk innsendt

29.10.2021 - Dokumentnr: 1356606 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 83

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 786/71737

01.01.2024 - Dokumentnr: 236249 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3030 Gnr:241 Bnr:210 Snr:83

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er ikke utstedt ferdigattest for eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 10.09.2021.

Følgende arbeider/anmerkninger sto igjen før ferdigattest kunne utstedes:

Dere må fullføre det arbeidet som gjenstår og søke om ferdigattest innen 01.06.2022.

Forskriftsmessig sikkerhet i bruk skal være etablert.

Da tiltaket er omsøkt etter 01.01.1998, vil det være mulig å søke om ferdigattest i etterkant. Kjøper anbefales å søke ferdigattest for å sikre lovlig bruk. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Midlertidig brukstillatelse er vedlagt salgsoppgaven.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

10.09.2021.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Eiendommen gnr/bnr. 241/205 i Lillestrøm kommune skal ha evigvarende rett til bruk av adkomst og kjøreveger anlagt på eiendommen gnr/bnr. 241/210 i Lillestrøm kommune. Eiendommen gnr/bnr. 241/210 i Lillestrøm kommune skal ha evigvarende bruksrett til bruk av adkomst og kjøreveger anlagt på eiendommen gnr/bnr.241/205 i Lillestrøm kommune.

### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Bolig/Forretning/Kontor

Det foreligger et reguleringsplanforslag for 'Sennerudtoppen byggetrinn II' på

naboeiendommen gnr/bnr 241/205.

Berørte datasett:

Mulighet for marin leire, eiendom 241/210/0/81, Kvikkleire og marin grense, for 241/210/0/81, Aktsomhetskart for flom for 241/210/0/81

### **Adgang til utleie**

Den enkelte seksjonseieren disponerer fritt over seksjonen inkludert tilleggsareal, og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse.

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes

enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og

Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av

boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 49 500,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 13 000,- oppgjørshonorar kr 7 000,- og visninger kr 2 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 31 470,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr, pantedokument med urådighet, fotograf, opplysninger fra forretningsfører, tilstandsrapport. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Øyvind Hoftvedt-Sægrov  
Eiendomsmegler MNEF  
[oyvind.saegrov@aktiv.no](mailto:oyvind.saegrov@aktiv.no)  
Tlf: 414 15 504

### **Ansvarlig megler bistås av**

Øyvind Hoftvedt-Sægrov  
Eiendomsmegler MNEF  
[oyvind.saegrov@aktiv.no](mailto:oyvind.saegrov@aktiv.no)  
Tlf: 414 15 504

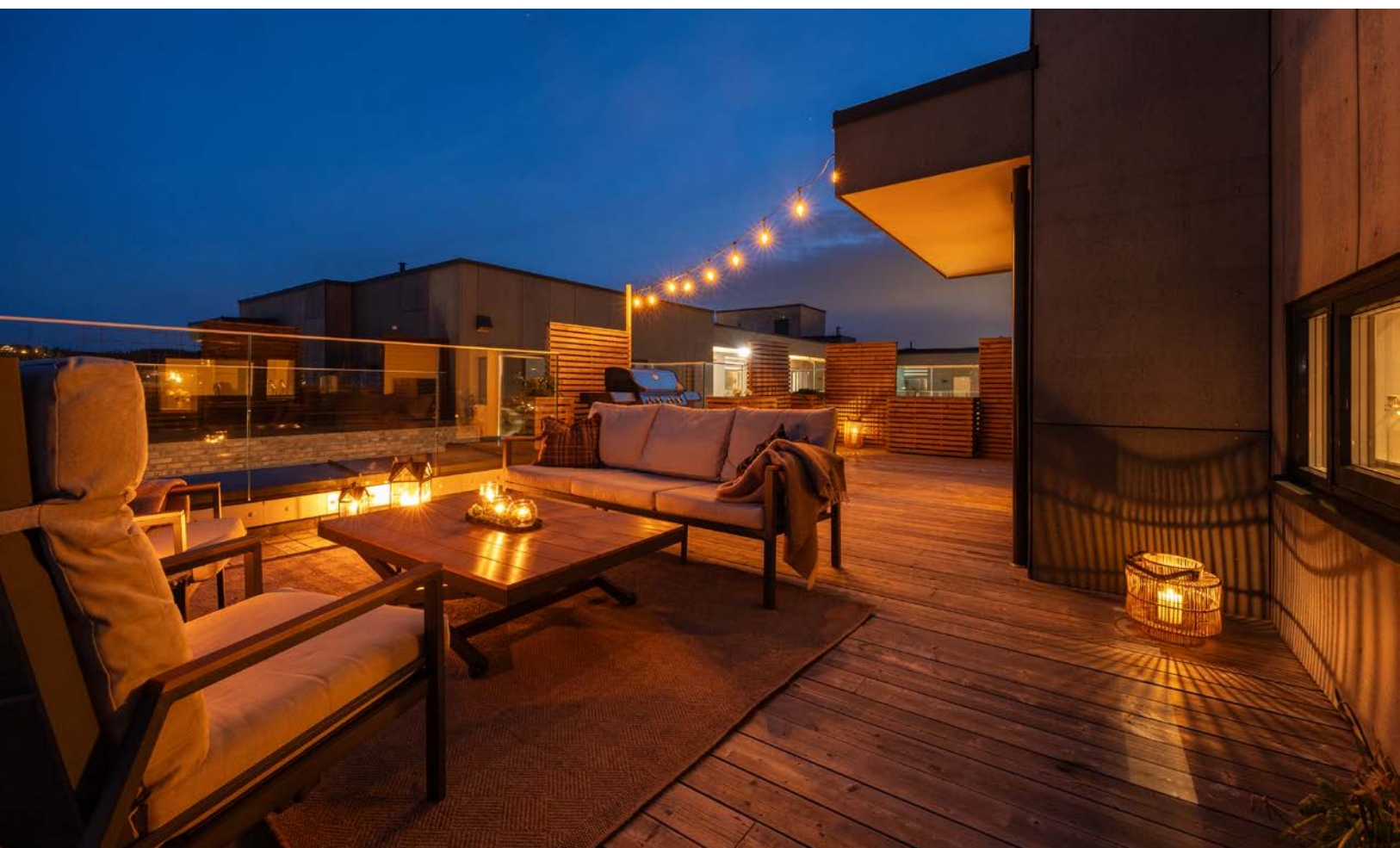
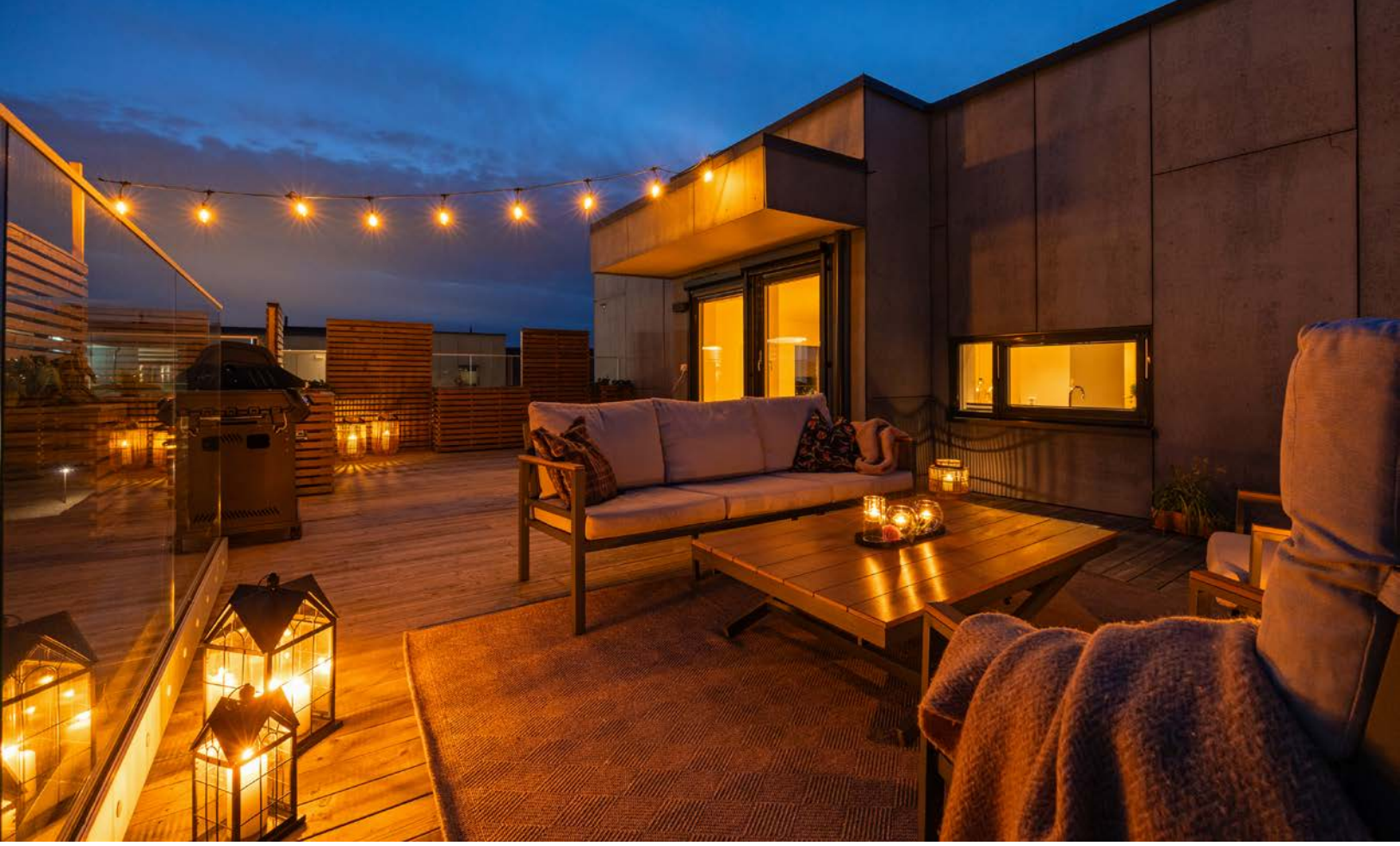
Espen Skjermo Slorafoss  
Eiendomsmegler MNEF  
[ess@aktiv.no](mailto:ess@aktiv.no)  
Tlf: 926 37 136

### **Oppdragstaker**

Bankenes Boligmegler AS avdeling Sørumsand, organisasjonsnummer 981129792  
Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand

**Salgsoppgavedato**

14.04.2026









# Sennerudtoppen 6

## 6. Etasje



Avvik av mål kan forekomme og er ikke en eksakt tegning av nåværende bruk/utseende eller areal av boligen.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.













Alle hvitevarer er integrerte. Dette skaper en gjennomført og helhetlig stil.









Soverom II er utstyrt med praktisk skyvedørsgarderobe. Rommet har plass til seng og annet ønskelig møblement.





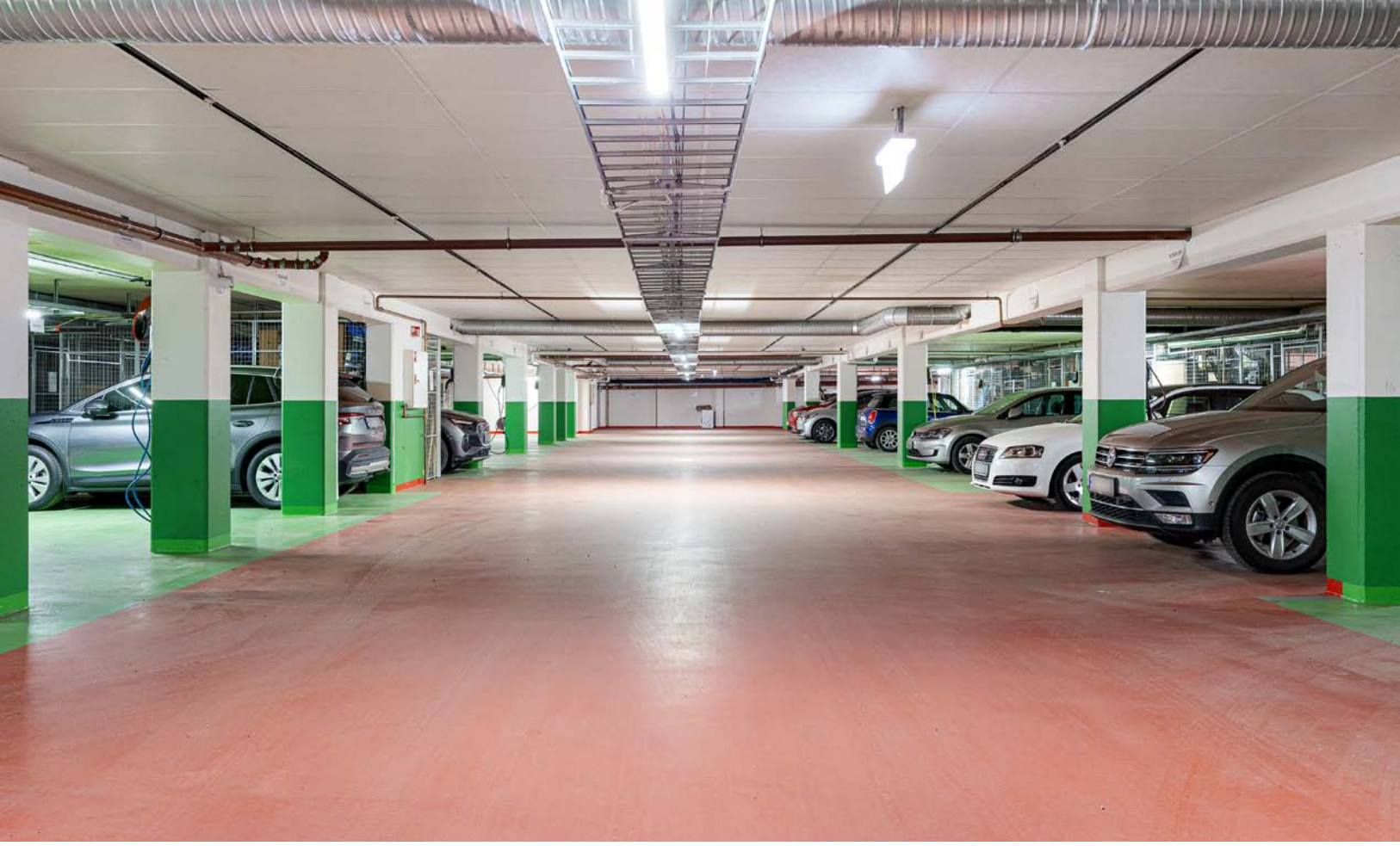
















# Vedlegg

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Sennerudtoppen 6 , 1920 SØRUMSAND
-  LILLESTRØM kommune
-  # gnr. 241, bnr. 210, snr. 83

**Markedsverdi**

**6 350 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m<sup>2</sup> BRA-i: 75 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 07.04.2026

Rapportdato: 09.04.2026

Oppdragsnr.: 18925-1909

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: FO1851

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Kristian Trøen



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

# NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

Nåmo Takst og Rådgiving AS er et lite selskap, bestående av spisskompetente takseringskonsulenter internt og eksternt. Tar oppdrag i Oslo, Romerike og Innlandet, og kan bistå både private og offentlige med våre tjenester. Har drevet i over 20 år innen bransjen. Bred erfaring og gode referanser. Nåmo Takst og Rådgiving AS driver hovedsakelig med tilstand, reklamasjonsrapporter og verdivurdering, samt byggmessige skader på konstruksjoner.



## Rapportansvarlig

Øyvind Nåmo Rønning  
Uavhengig Takstingeniør  
oyvind@namotakst.no  
909 91 556



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er oppført i 2021 etter byggesøknad fra 2019. For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter reglene i teknisk forskrift fra 2017.

Bygget er ført opp i betong og stenderverk av tre. Flatt tak tekkes med papp. Utvendige fasader med teglstein, plate og panel. Grunnmur av betong med støpt dekke mot grunnforhold.

Se rapport for nevnte avvik for boligen. Mange bygningskonstruksjoner er avhengige av hverandre for stabilitet og funksjon. En skade eller et problem ett sted kan ha konsekvenser andre steder. For å unngå misforståelser eller å overse kritisk informasjon, er det nødvendig å lese hele rapporten.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass, med utvendig aluminiumsprofil.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Malt terrassedør i tre med 3-lags isolasjonsglass med utvendig aluminiumsprofil.

Det er etablert takterrasse og balkong utgan fra stue. Det er glassrekkverk. Betongkonstruksjon for balkong. Etablert trespalte gulv. Takterrassen er tekkes med papp og med oppforet tregulv. Det gjøres oppmerksom på at sluk for takterrasse trenger jevnlig vedlikehold slik at sluk ikke blir tett, noe som kan føre til fuktlekasjer.

Det er synlig at noen av plater i sameiet har noen skader. Dette er en pågående sak sameiet har med utbygger med tanke på utbedring. Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport. Vedlikeholdsplikt for fellesarealer er ikke kjent eller opplyst for bygningsakkyndig.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater med downlights på kjøkken og i entre.

Etasjeskiller er av betongdekke. Det ble målt avvik på ca +/-5 mm i stue/kjøkken.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer kontrollert klæring.

Veggene har fliser. Taket er malt med downlights.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 42 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørrterskelen er 42 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med heldekkende servant, speil med belysning, veggmontert toalett, innfeltbare dusjvegger/hjørne i herdet glass og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad. Det ble ikke indikert fukt ved fuktsøk inne i dusjsonen befaringsdagen.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har HTH innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med kompositt oppvaskkum. Det er integrert kjøp/fryseskap og oppvaskmaskin. Nedfelt induksjonstopp, innebygget micro og stekeovn. Etablert vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Det er etablert vannbåren varme i gulv for oppvarming.

Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Skap plassert i bod.

### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Det ble ikke registrert noe avvik med fare for helse, miljø og sikkerhet

### Markedsvurdering

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Totalt Bruksareal              | 84 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 84 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 6 300 000         |

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 350 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

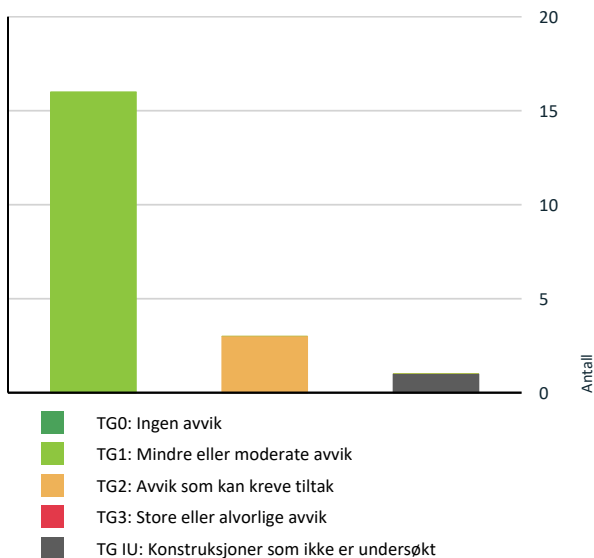
### Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Byggemeldte tegninger ble fremlagt

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 6.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Overflater [Gå til side](#)



Kjøkken > 6.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)



Våtrom > 6.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Oppsatte prisestimater i rapporten er et ca. anslag for hva som kan forventes av utbedringskostnader på gjeldene bygningsdel. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Hvitevarer er ikke vurdert. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Der det er gitt TG 2 og ikke et prisestimat anbefales å innhente et anbud for fremtidig vedlikeholdskostnad. Det tas spesifikt forbehold med tanke på forventningen av vurderte konstruksjoner, da eldre bygg ikke er opp mot dagens forventning med tanke på nåtidens byggestandarder.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

2021

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Anvendelse

Bebodd av hjemmelshaver

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass, med utvendig aluminiumsprofil.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

### TG 1 Dører - 2

#### Beskrivelse

Malt terrassedør i tre med 3-lags isolasjonsglass med utvendig aluminiumsprofil.

Årstall: 2021

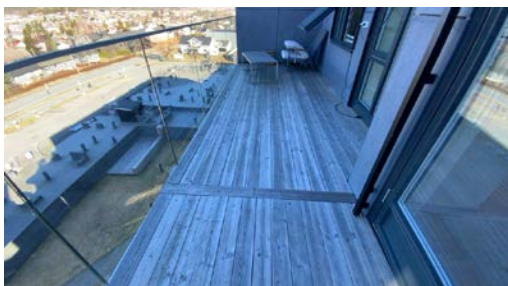
Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Det er etablert takterrasse og balkong utgan fra stue. Det er glassrekkverk. Betongkonstruksjon for balkong. Etablert trespalte gulv. Takterrassen er tekket med papp og med oppforet tregulv.

Det gjøres oppmerksom på at sluk for takterrasse trenger jevnlig vedlikehold slik at sluk ikke blir tett, noe som kan føre til fuktlekkasjer.



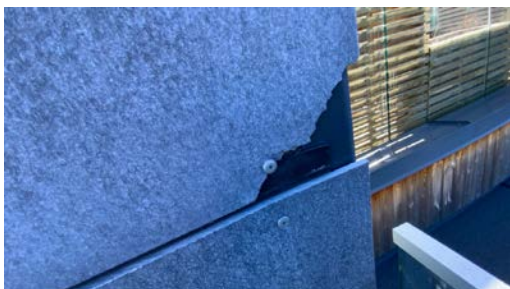
# Tilstandsrapport

## Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Det er synlig at noen av plater i sameiet har noen skader. Dette er en pågående sak sameiet har med utbygger med tanke på utbedring. Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport. Vedlikeholdsplikt for fellesarealer er ikke kjent eller opplyst for bygningsesakkyndig.

Årstall: 2021



## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater med downlights på kjøkken og i entre.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kvaliteten på parkett har noe avvik ut fra forventet standard. Da det er noen bord som er med for grov overflate og kan være vanskelig å holde rene. Riss på vegger er ikke unormalt etter noe bevegelse i bygget fra da det var nytt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre skader ved å bruke reparasjonsvoks lokalt, eventuelt slipe eller bytte parkett for å lukke avviket og forhindre at skadene utvikler seg videre over tid.

Riss på vegger vurderes ikke å ha noen konsekvens utover estetisk.

Overflater bør pusses opp eller skiftes der det anses nødvendig. Slitasje på overflater har normalt lav konsekvensgrad, men kan påvirke estetikk og brukervennlighet. Ny eier vurderer selv behovet for oppgradering.



### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Det ble målt avvik på ca +5 mm i stue/kjøkken.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2021

Kilde: Eier

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

## VÅTROM

### 6.ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerkjøringer kontrollerkjøring.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



### 6.ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt med downlights.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

### 6.ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 42 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 42 mm.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

### 6.ETASJE > BAD

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



## 6.ETASJE > BAD

### 📍 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med heldekkende servant, speil med belysning, veggmontert toalett, innfeltbare dusjvegger/hjørne i herdet glass og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er synlig noe svelling på endeplaten på servantskap.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det bør foretas utbedring eller utskifting av skadet innredning for å sikre funksjon og hindre videre forringelse. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert brukervennlighet, økt slitasje og mulig skade på omkringliggende konstruksjoner.



## 6.ETASJE > BAD

### 📍 TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

## 6.ETASJE > BAD

### 📍 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad. Det ble ikke indikert fukt ved fuktsøk inne i dusjsonen befaringdagen.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

## Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

### 6.ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

## Beskrivelse

Kjøkkenet har HTH innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med kompositt oppvaskkum. Det er integrert kjøøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Nedfelt induksjonstopp, innebygget micro og stekeovn. Etablert vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

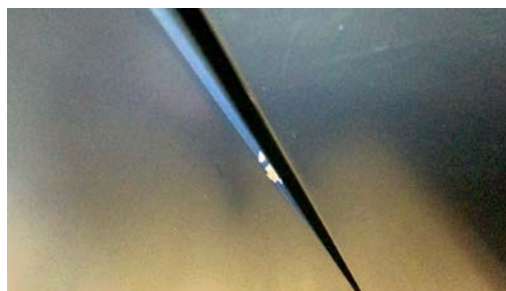
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er synlig skade på skapfront til fryser og noe slitasje av maling på øvrig del av skapfronter.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å utbedre skader for å unngå videre utvikling. Dører kan males eller skiftes for å lukke avviket. Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til tytterligere forringelse av overflater og redusert levetid på kjøkkeninnredningen.



### 6.ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

## Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### **TG 1** Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



### **TG 1** Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

### **TG 1** Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## 📌 TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

## 📌 TG 1 Vannbåren varme

### Beskrivelse

Det er etablert vannbåren varme i gulv for oppvarming.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Skap plassert i bod.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2021

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er foretatt noe oppgraderinger utvendig for stikkontakter til screenduker.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

# Tilstandsrapport

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannstilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

## Generell kommentar

Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjort endringer som krever dokumentasjon etter at anlegget er godkjent. Skjulte feil og mangler for anlegget er ikke kontrollert.



## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Det ble ikke registrert noe avvik med fare for helse, miljø og sikkerhet

## Konklusjon og markedsvurdering

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

84 m<sup>2</sup>/75 m<sup>2</sup>

*Boligbygg med flere boenheter : Entré, Stue/kjøkken,  
2 Soverom, Bad, 2 Bod*

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 6 350 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 350 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

### Markedsverdi

6 300 000

Tillegg for andel fellesformue + 25 316

### Konklusjon markedsverdi

6 350 000

### Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Boligen er blitt vurdert opp mot tidligere tilsvarende salg av eiendommer i nærliggende strøk i varierende størrelser, standard og antatt tilstand. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

### Sammenlignbare salg

## Beregninger

### Årlige kostnader

Fellesutgifter. Kommunale avgifter kommer i tillegg og ikke beregnet i fellesutgiftene. Kr. 52 488

**Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 52 500**

### Teknisk verdi bygninger

#### Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 3 400 000

Garasjeplass med elbillader Kr. 500 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 80 000

**Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter Kr. 3 800 000**

**Sum teknisk verdi bygninger Kr. 3 800 000**

### Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi Kr. 550 000

Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet Kr. + 2 000 000

**Beregnet tomteverdi Kr. 2 550 000**

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

**Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 6 350 000**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

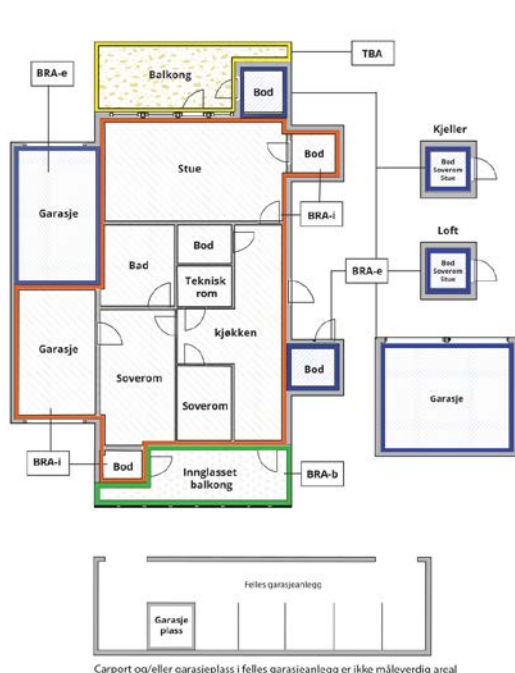
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 6.Etasje       | 75                            |                             |                            | 75  | 62                              |
| Kjeller        |                               | 9                           |                            | 9   |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>75</b>                     | <b>9</b>                    |                            |     | <b>62</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>84</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)                        | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|---|-----------------------------|----------------------------|
| 6.Etasje | Entré, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad, bod |                             |                            |
| Kjeller  |   | Bod                         |                            |

### Kommentar

Tilhørende garasje plass i kjeller med elbilader. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det opplyses om at rom utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* Byggemeldte tegninger ble fremlagt

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede           | Rolle         |
|-----------|---------------------|---------------|
| 07.4.2026 | Øyvind Nåmo Rønning | Takstingeniør |
|           | Kristian Trøen      | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune         | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal               | Kilde  | Eieforhold |
|-----------------|------|------|------|------|---------------------|--|------------|
| 3205 LILLESTRØM | 241  | 210  |      | 83   | 1965 m <sup>2</sup> | Felleseie tomt.<br>Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret. | Eiet       |

### Adresse

Sennerudtoppen 6

### Hjemmelshaver

Trøen Kristian, Du Perier Megan Le Beau

### Kommentar

#### Boligselskap

Sennerudtoppen 1  
Boligsameie

#### Eierandel

786 / 71737

#### Forretningsfører

Bori

#### Organisasjonsnr

928182266

#### Felles formue

Kr. 25 316 31.12.2025

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Selveierleilighet med en svært sentral beliggenhet på Sørumsand. Boligen ligger rett ved busstopp og togstasjon, noe som gjør objektet attraktivt. I gangavstand finner du flere matvarebutikker, treningssenter og andre fasiliteter

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med enkel beplantning.

### Tinglyste/andre forhold

Tinglyste/andre forhold er ukjent

## Forsikring

### Selskap

Tryg Forsikring

### Avtalenr

7979421

### Type

### Forsikringssum

### Årlig premie

### Kommentar

Felles bygningsforsikring. Det gjøres oppmerksom på at ny eier må tegne egen innboforsikring

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse             | Dato       | Kommentar                   | Status      | Sider | Vedlagt |
|-------------------------|------------|-----------------------------|-------------|-------|---------|
| Forretningsførerinfo    | 09.04.2026 |                             | Gjennomgått |       | Nei     |
| Kommunalinformasjon     | 09.04.2026 |                             | Gjennomgått |       | Nei     |
| Egenerklæringsskjema    | 26.03.2026 |                             | Gjennomgått |       | Nei     |
| Planskisse              | 09.04.2026 |                             | Gjennomgått |       | Nei     |
| Brukstillat./ferdigatt. | 09.04.2026 | Midlertidig brukstillatelse | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no        | 09.04.2026 |                             | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eier                    | 09.04.2026 |                             | Gjennomgått |       | Nei     |
| Grunnbokutskrift        | 09.04.2026 |                             | Gjennomgått |       | Nei     |
| Megler                  | 09.04.2026 |                             | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger               | 09.04.2026 |                             | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 09.04.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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



# Selgers egenerklæring

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

## Selgere

Megan Le Beau Du Perier

Kristian Trøen

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Sennerudtoppen 6

1920 Sørumsand

3205-241/210/0/83



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Ja**

Det er et byggetrinn nord-vest fra enheten som kan bli bygd

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

# Nabolagsprofil

Sennerudtoppen 6 - Nabolaget Sennerud - vurdert av 48 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                                      |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
| 🚗 Sennerud<br>Linje 366              | 2 min 🚶<br>0.2 km  |
| 🚗 Sørumsand stasjon<br>Linje F1, R14 | 10 min 🚶<br>0.9 km |
| ✈ Oslo Gardermoen                    | 32 min 🚗           |

## Skoler

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

## Ladepunkt for el-bil

|  |         |
|--|---------|
| 🚗 Sennerudtoppen 5 - Lillestrøm        | 2 min 🚶 |
| 🚗 Sørums Sykehjem - Lillestrøm Komm... | 2 min 🚶 |

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

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Kvalitet på skolene

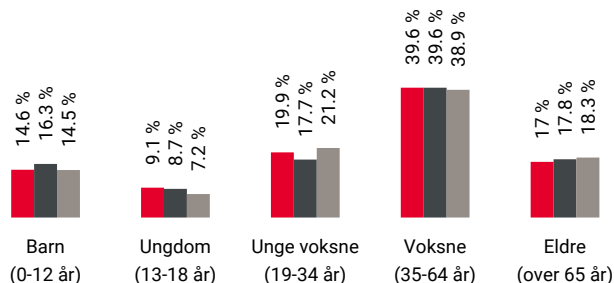
Veldig bra 75/100



## Naboskapet

Godt vennskap 74/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

|   |                    |
|---|--------------------|
| Sennerud Fus barnehage (1-5 år)<br>51 barn  | 6 min 🚶<br>0.5 km  |
| Sørumsand barnehage (1-5 år)<br>113 barn    | 10 min 🚶<br>0.9 km |
| Idrettsparken barnehage (0-5 år)<br>87 barn | 12 min 🚶<br>1 km   |

## Dagligvare

|   |                  |
|---|------------------|
| Rema 1000 Sennerudtoppen                                    | 1 min 🚶          |
| Bunnpris Sørumsand<br>Post i butikk, PostNord, søndagsåpent | 11 min 🚶<br>1 km |

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



### Støynivået

Lite støynivå 93/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



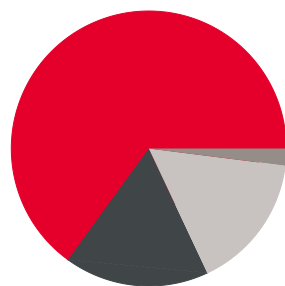
### Trafikk

Lite trafikk 87/100

## Sport

|  |  |        |        |
|--|--|--------|--------|
|  | Trikken ballplass<br>Ballspill                                 | 4 min  | 0.3 km |
|  | Sørumsand skole<br>Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal... | 8 min  | 0.7 km |
|  | Trento Sørumsand   | 11 min |        |
|  | Spenst Sørumsand   | 14 min |        |

## Boligmasse



65% enebolig  
17% rekkehus  
2% blokk  
16% annet

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

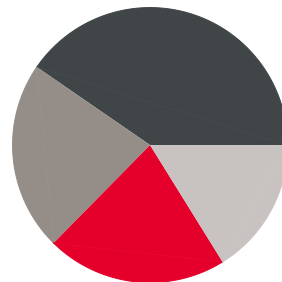
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

|  |                        |        |
|--|------------------------|--------|
|  | Fokus Butikksenter     | 13 min |
|  | Boots apotek Sørumsand | 12 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



21% i barnehagealder  
40% 6-12 år  
22% 13-15 år  
16% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

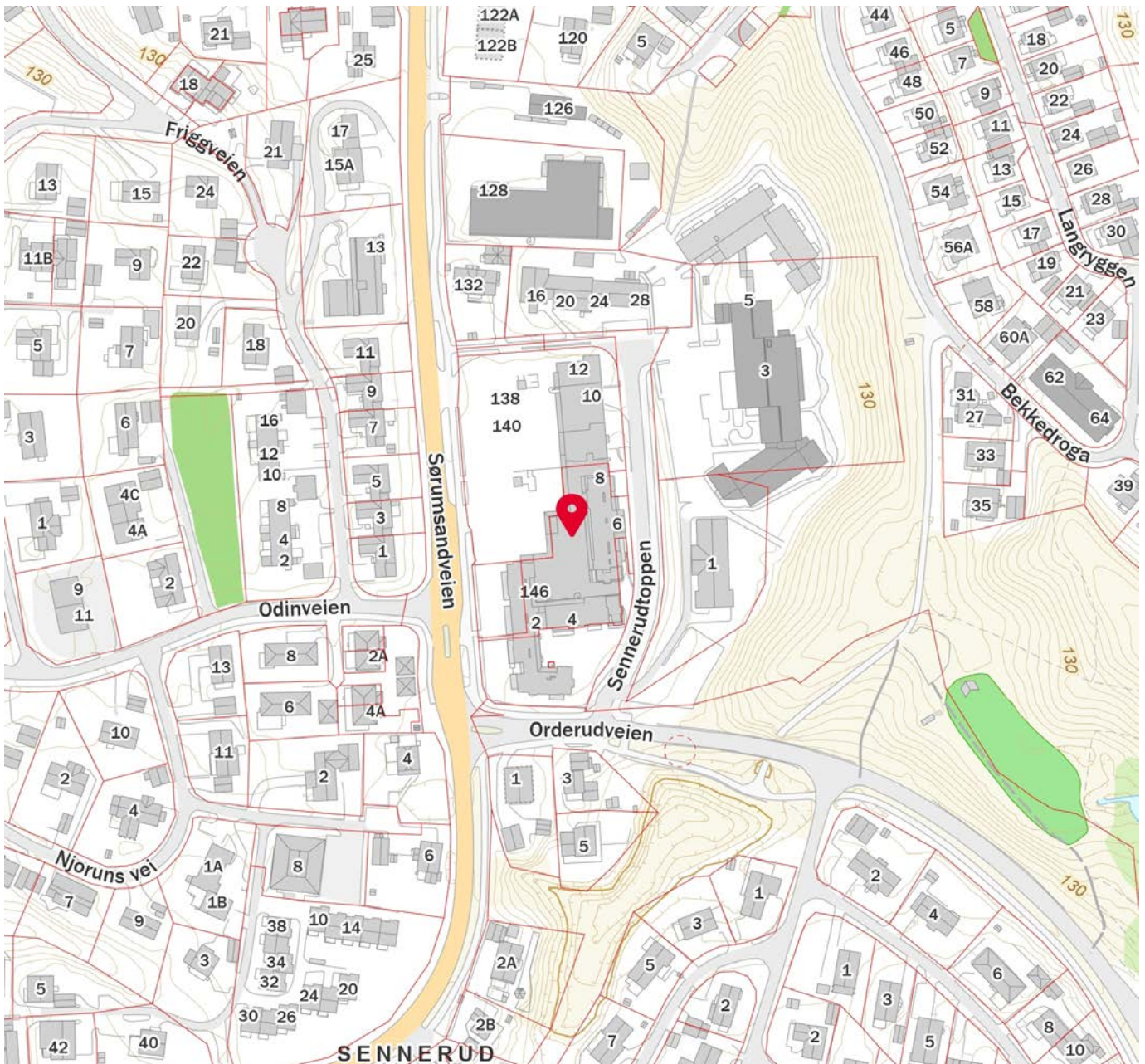
Sennerud  
Sørumsand  
Norge

## Sivilstand

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



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

# Reguleringsplan på grunnen for 241/210/0/81



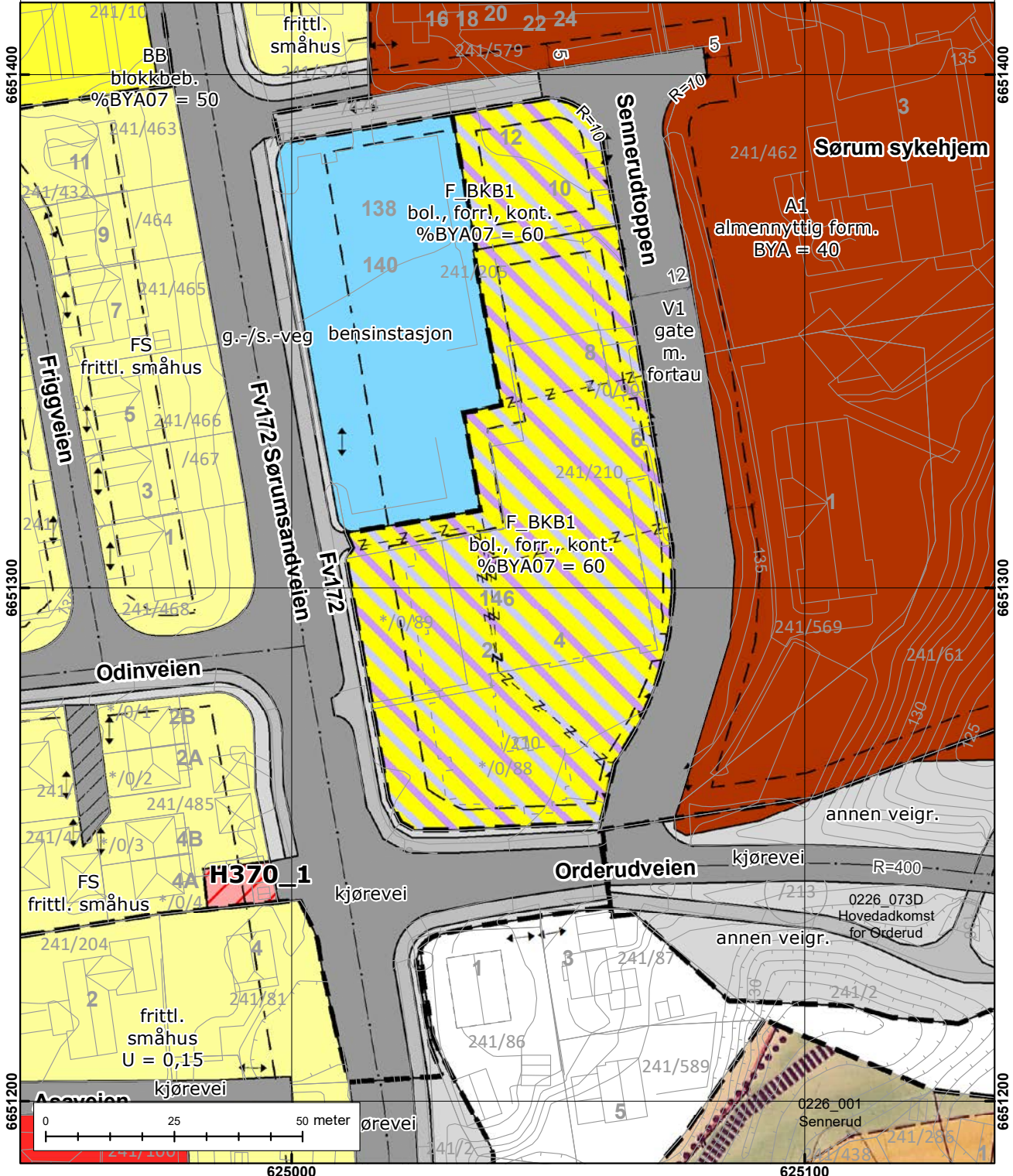
- Grønnstruktur
- Boligbebyggelse
- Bolig/Forretning
- Forretning/Kontor

- Bolig/Forretning/Kontor
- Offentlig/privat tjenesteyting
- Næringsvirksomhet
- Hensynssone

- Faresone
- Båndleggingsone
- Støysone
- Reguleringsplangrense
- Fareområdegrense
- Restriksjonssonegrense

Kartprojeksjon:  
UTM Sone 32 N  
Datum: EUREF89

1:1 000  
1 cm = 10 meter  
Produsert: 04.01.2023



## Eiendomsskatt

**Eiendom: 241/210/0/63**

**Adresse: Sennerudtoppen 2**

| Beskrivelse          | Årsbeløp [kr.] |
|----------------------|----------------|
| Eiendomsskatt i året | 2933,00        |

### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Lillestrøm  
kommune  
Byggesak ytre

BIOS ARKITEKTER AS  
Industrigata 69  
0357 OSLO

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

Dato  
10.09.2021

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

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

### Vedtak

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

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for boliger og parkeringskjeller U1.

#### Vilkår for vedtaket:

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

#### Vilkår for ferdigattest:

Følgende dokumentasjon må sendes inn:

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

### Klagerett

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

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

---

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

Besøksadresse: Jonas Lies gate 18, 2001 Lillestrøm

## Grunnlag for behandlingen

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

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

### Gjenstående arbeider

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

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

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

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

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

### Ansvar

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

### Gebyr

Det må betales gebyr i henhold til gebyrregulativ fastsatt av Lillestrøm kommunestyre. Alle gebyr tilknyttet byggesaken faktureres tiltakshaver. Ved en eventuell klage må også gebyr betales.

Gebyrsatsene er tilgjengelige på kommunens hjemmesider: [www.lillestrom.kommune.no](http://www.lillestrom.kommune.no)

Med hilsen

Mustafa Beydoun  
Overingeniør  
[mustafa.beydoun@lillestrom.kommune.no](mailto:mustafa.beydoun@lillestrom.kommune.no)

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

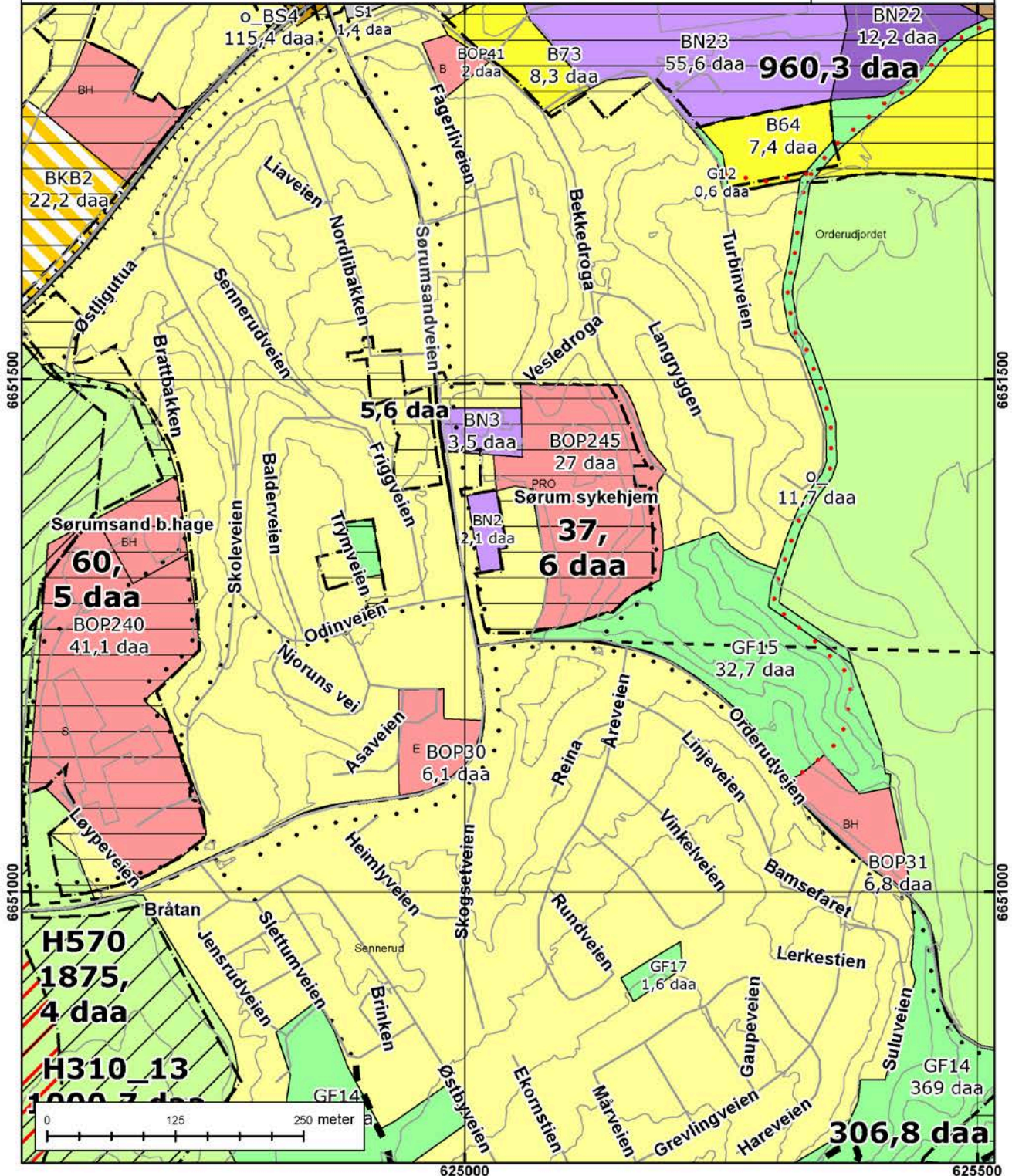
Kopi til:  
SENNERUDTOPPEN BOLIG AS



Kartprojeksjon:  
UTM Sone 32 N  
Datum: EUREF89

1:5 000  
1 cm = 50 meter  
Produsert: 04.01.2023

- |  |               |  |                            |  |                    |
|--|---------------|--|----------------------------|--|--------------------|
|  | Hensynssone   |  | Bebyggelse - nåværende     |  | Faresone           |
|  | Tjenesteyting |  | Bebyggelse - fremtidig     |  | Båndleggingszone   |
|  | Grønnstruktur |  | Sentrumsformål - nåværende |  | Støysone           |
|  | LNFR-område   |  | Sentrumsformål - fremtidig |  | Byggegrense        |
|  |               |  |                            |  | Hovedveg           |
|  |               |  |                            |  | Hovedveg framtidig |
|  |               |  |                            |  | Markagrense        |



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

## Erklæring om rettighet i fast eiendom <sup>1</sup>

|   |                     |
|---|---------------------|
| Innsenders navn (rekvirent):<br>Sennerudtoppen bolig AS |                     |
| Adresse:<br>Hoveveien 65                                |                     |
| Postnummer:<br>4818                                     | Poststed:<br>Færvik |
| Fødselsnr./Org.nr.<br>918 026 118                       | Ref.nr.             |

|  |
|--|
| Plass for tinalvsinstempel<br><br>Doknr.: 1395633 Tinglyst: 05.11.2021<br>STATENS KARTVERK |
|--|

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| <b>1. Hjemmelshaver (avgiver)</b> |   |
| Navn<br>Sennerudtoppen bolig AS   | Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)<br>918 026 118 |

| 2. Eiendom (avgivers) <sup>2</sup> |             |      |      |      |      |
|------------------------------------|-------------|------|------|------|------|
| Kommunenr.                         | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
| 3030                               | Lillestrøm  | 241  | 210  |      | 1    |
| 3030                               | Lillestrøm  | 241  | 210  |      | 2    |
| 3030                               | Lillestrøm  | 241  | 210  |      | 3    |
| 3030                               | Lillestrøm  | 241  | 210  |      | 4    |
| 3030                               | Lillestrøm  | 241  | 210  |      | 5    |
| 3030                               | Lillestrøm  | 241  | 210  |      | 6    |
| 3030                               | Lillestrøm  | 241  | 210  |      | 7    |
| 3030                               | Lillestrøm  | 241  | 210  |      | 8    |
| 3030                               | Lillestrøm  | 241  | 210  |      | 9    |
| 3030                               | Lillestrøm  | 241  | 210  |      | 10   |
| 3030                               | Lillestrøm  | 241  | 210  |      | 11   |
| 3030                               | Lillestrøm  | 241  | 210  |      | 12   |
| 3030                               | Lillestrøm  | 241  | 210  |      | 13   |
| 3030                               | Lillestrøm  | 241  | 210  |      | 14   |
| 3030                               | Lillestrøm  | 241  | 210  |      | 15   |
| 3030                               | Lillestrøm  | 241  | 210  |      | 16   |
| 3030                               | Lillestrøm  | 241  | 210  |      | 17   |
| 3030                               | Lillestrøm  | 241  | 210  |      | 18   |
| 3030                               | Lillestrøm  | 241  | 210  |      | 19   |
| 3030                               | Lillestrøm  | 241  | 210  |      | 20   |
| 3030                               | Lillestrøm  | 241  | 210  |      | 21   |
| 3030                               | Lillestrøm  | 241  | 210  |      | 22   |
| 3030                               | Lillestrøm  | 241  | 210  |      | 23   |
| 3030                               | Lillestrøm  | 241  | 210  |      | 24   |
| 3030                               | Lillestrøm  | 241  | 210  |      | 25   |
| 3030                               | Lillestrøm  | 241  | 210  |      | 26   |

Rek.kopi bekrefte  


 Dato  
 08.11.2021

Hjemmelshavers underskrift:

  
 OVE TRØEN  
 FØDGL/EGEN 28, 1920 SØRUMSAND

 Side 1  
 av 4



|      |            |     |     |  |    |
|------|------------|-----|-----|--|----|
| 3030 | Lillestrøm | 241 | 210 |  | 27 |
| 3030 | Lillestrøm | 241 | 210 |  | 28 |
| 3030 | Lillestrøm | 241 | 210 |  | 29 |
| 3030 | Lillestrøm | 241 | 210 |  | 30 |
| 3030 | Lillestrøm | 241 | 210 |  | 31 |
| 3030 | Lillestrøm | 241 | 210 |  | 32 |
| 3030 | Lillestrøm | 241 | 210 |  | 33 |
| 3030 | Lillestrøm | 241 | 210 |  | 34 |
| 3030 | Lillestrøm | 241 | 210 |  | 35 |
| 3030 | Lillestrøm | 241 | 210 |  | 36 |
| 3030 | Lillestrøm | 241 | 210 |  | 37 |
| 3030 | Lillestrøm | 241 | 210 |  | 38 |
| 3030 | Lillestrøm | 241 | 210 |  | 39 |
| 3030 | Lillestrøm | 241 | 210 |  | 40 |
| 3030 | Lillestrøm | 241 | 210 |  | 41 |
| 3030 | Lillestrøm | 241 | 210 |  | 42 |
| 3030 | Lillestrøm | 241 | 210 |  | 43 |
| 3030 | Lillestrøm | 241 | 210 |  | 44 |
| 3030 | Lillestrøm | 241 | 210 |  | 45 |
| 3030 | Lillestrøm | 241 | 210 |  | 46 |
| 3030 | Lillestrøm | 241 | 210 |  | 47 |
| 3030 | Lillestrøm | 241 | 210 |  | 48 |
| 3030 | Lillestrøm | 241 | 210 |  | 49 |
| 3030 | Lillestrøm | 241 | 210 |  | 50 |
| 3030 | Lillestrøm | 241 | 210 |  | 51 |
| 3030 | Lillestrøm | 241 | 210 |  | 52 |
| 3030 | Lillestrøm | 241 | 210 |  | 53 |
| 3030 | Lillestrøm | 241 | 210 |  | 54 |
| 3030 | Lillestrøm | 241 | 210 |  | 55 |
| 3030 | Lillestrøm | 241 | 210 |  | 56 |
| 3030 | Lillestrøm | 241 | 210 |  | 57 |
| 3030 | Lillestrøm | 241 | 210 |  | 58 |
| 3030 | Lillestrøm | 241 | 210 |  | 59 |
| 3030 | Lillestrøm | 241 | 210 |  | 60 |
| 3030 | Lillestrøm | 241 | 210 |  | 61 |
| 3030 | Lillestrøm | 241 | 210 |  | 62 |
| 3030 | Lillestrøm | 241 | 210 |  | 63 |
| 3030 | Lillestrøm | 241 | 210 |  | 64 |
| 3030 | Lillestrøm | 241 | 210 |  | 65 |
| 3030 | Lillestrøm | 241 | 210 |  | 66 |
| 3030 | Lillestrøm | 241 | 210 |  | 67 |
| 3030 | Lillestrøm | 241 | 210 |  | 68 |
| 3030 | Lillestrøm | 241 | 210 |  | 69 |
| 3030 | Lillestrøm | 241 | 210 |  | 70 |
| 3030 | Lillestrøm | 241 | 210 |  | 71 |
| 3030 | Lillestrøm | 241 | 210 |  | 72 |


 Dato  
 08.11.2021

Hjemmelshavers underskrift:



**OVE TRØEN**  
 HØGLIVEGEN 28, 1920 SØRUMSAND

 Side 2  
 av 4

|      |            |     |     |  |    |
|------|------------|-----|-----|--|----|
| 3030 | Lillestrøm | 241 | 210 |  | 73 |
| 3030 | Lillestrøm | 241 | 210 |  | 74 |
| 3030 | Lillestrøm | 241 | 210 |  | 75 |
| 3030 | Lillestrøm | 241 | 210 |  | 76 |
| 3030 | Lillestrøm | 241 | 210 |  | 77 |
| 3030 | Lillestrøm | 241 | 210 |  | 78 |
| 3030 | Lillestrøm | 241 | 210 |  | 79 |
| 3030 | Lillestrøm | 241 | 210 |  | 80 |
| 3030 | Lillestrøm | 241 | 210 |  | 81 |
| 3030 | Lillestrøm | 241 | 210 |  | 82 |
| 3030 | Lillestrøm | 241 | 210 |  | 83 |
| 3030 | Lillestrøm | 241 | 210 |  | 84 |
| 3030 | Lillestrøm | 241 | 210 |  | 85 |
| 3030 | Lillestrøm | 241 | 210 |  | 86 |
| 3030 | Lillestrøm | 241 | 210 |  | 87 |
| 3030 | Lillestrøm | 241 | 210 |  | 88 |
| 3030 | Lillestrøm | 241 | 210 |  | 89 |
| 3030 | Lillestrøm | 241 | 210 |  | 90 |
|      |            |     |     |  |    |
|      |            |     |     |  |    |
|      |            |     |     |  |    |
|      |            |     |     |  |    |

**3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B**

**Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) <sup>4</sup>**

| Kommunenr. | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|------------|-------------|------|------|------|------|
|            |             |      |      |      |      |

**Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)**

| Navn                                 | Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>B</b> Sennerudtoppen Parkering AS | 919 233 133                      |



Dato 08.11.2021 Hjemmelshavers underskrift:



OVE TRØEN  
HØGLIVEGEN 28, 1920 SØRUMSAND

 Side 3  
 av 4



|  |  |
|--|--|
| <b>4. Beskrivelse av rettigheten<sup>6</sup></b>   |  |
| Rettighetshaver gis rett til tomt (parkeringsanlegg) på eiendom, gnr 241 bnr 210 i Lillestrøm (anleggseiendom).                    |  |
| Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei |  |
| <b>5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)<sup>7</sup></b>  |  |
|  |  |
| <b>6. Underskrifter</b>  |  |
| Sted og dato   | Hjemmelshavers (avgivers) underskrift  |
| 08.11.2021   | <br>HØGLIVEGEN 28, 1920 SØRUMSAND |

Rett/kopi bekrefte


**Noter:**

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen. Jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Dato

08.11.2021

Hjemmelshavers underskrift:

  
 HØGLIVEGEN 28, 1920 SØRUMSAND

Side 4

av 4

## Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613319626  
 Vedlegg: Ja

### Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr  
 820710592

Navn  
 LILLESTRØM KOMMUNE

Adresse  
 Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr  
 918026118

Navn  
 SENNERUDTOPPEN BOLIG AS

Bruksenhe  
 Arendal Herregaard, Hoveveien 65, 4818 FÆRVIK

### Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr  
 3030

Gnr  
 241

Bnr  
 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

## Melding til tinglysing

| Knr  | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk  | Formålkode   | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt utareal |
|------|-----|-----|-----|-----|-------------|--------------|-----------------------|--------------------|
| 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                |

20.10.2021 21:03

Side 2 av 4

### Melding til tinglysing

| Knr  | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk   | Formålkode   | 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                 |

20.10.2021 21:03

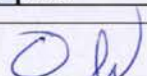
Side 3 av 4

## 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  | 1120 / 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 Matrikelloven § 24


## 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  | Egil Johnsen  |   |
| 1. Opplysninger om innsenderen  |  |   |   |
| Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).           |  |   |   |
| Navn  | Fødselsnr./Org.nr.   | E-postadresse   |   |
| Sennerudtoppen Bolig AS   | 918026118  | martin@sdas.no  |   |
| Adresse   | Postnummer   | Poststed  | Telefonnummer   |
| co/Sudreheimgruppen, Sørumsandveien 68 c  | 1920   | Sørumsand   | 97110619  |
| 2. Opplysninger om eiendommen   |  |   |   |
| Kommunenumr.  | Kommunens navn   | Gårdsnr.  | Bruksnr.  |
| 3030  | Lillestrøm Kommune   | 241   | 210   |
| Festenr.  |  |   |   |
|   |  |   |   |
| 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. |  |   |   |
| Seksjonsnummer  | Seksjonens formål  | Sameiebrøk (teller)   | Tilleggsareal   |
|   | B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)<br>N = næringsseksjon<br>SB = sameie-seksjon bolig<br>SN = sameie-seksjon næring | Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.<br>B = tilleggsareal i bygning<br>G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)<br>BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning) |
| S.nr  | Formål   | Brøk (teller)   | Tilleggsareal   |
| 1   | B  | 760   |   |
| 2   | B  | 943   |   |
| 3   | B  | 618   |   |
| 4   | B  | 618   |   |
| 5   | B  | 401   |   |
| 6   | B  | 402   |   |
| 7   | B  | 618   |   |
| 8   | B  | 764   |   |
| 9   | B  | 769   |   |
| 10  | B  | 638   |   |
| 11  | B  | 632   |   |
| 12  | B  | 507   |   |
| Sum tellere:  |  | 71737   |   |
|   |  | Nevner =  | 71737   |
| Dato  | Innsenderens underskrift   |   |   |
| 02.07.21  |   |   |   |

|  |
|--|
| <b>5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen</b>   |
| 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. |

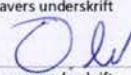
|  |
|--|
| <b>6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt</b>   |
| Hjemmelshaver(ne) erklærer at:   |
| a) <input checked="" type="checkbox"/> hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet   |
| b) <input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel       |
| c) <input checked="" type="checkbox"/> det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller planrunnlaget   |
| d) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen   |
| e) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret                               |
| f) <input checked="" type="checkbox"/> 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) <input checked="" type="checkbox"/> rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg                                   |
| h) <input checked="" type="checkbox"/> arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal                     |
| i) <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter.  |
| <b>Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365</b>  |

|  |
|--|
| <b>7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt</b>  |
| Hjemmelshaver(ne) erklærer at:   |
| <input checked="" type="checkbox"/> 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<br>eller |
| <input type="checkbox"/> boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,<br>eller   |
| <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig  |


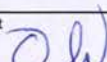
|                  |   |
|------------------|---|
| Dato<br>02.07.21 | Innsenderens underskrift<br> |
|------------------|---|

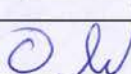
| 8. Vedlegg som skal følge søknaden |  |
|------------------------------------|--|
| a)                                 | Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene   |
| 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.   |

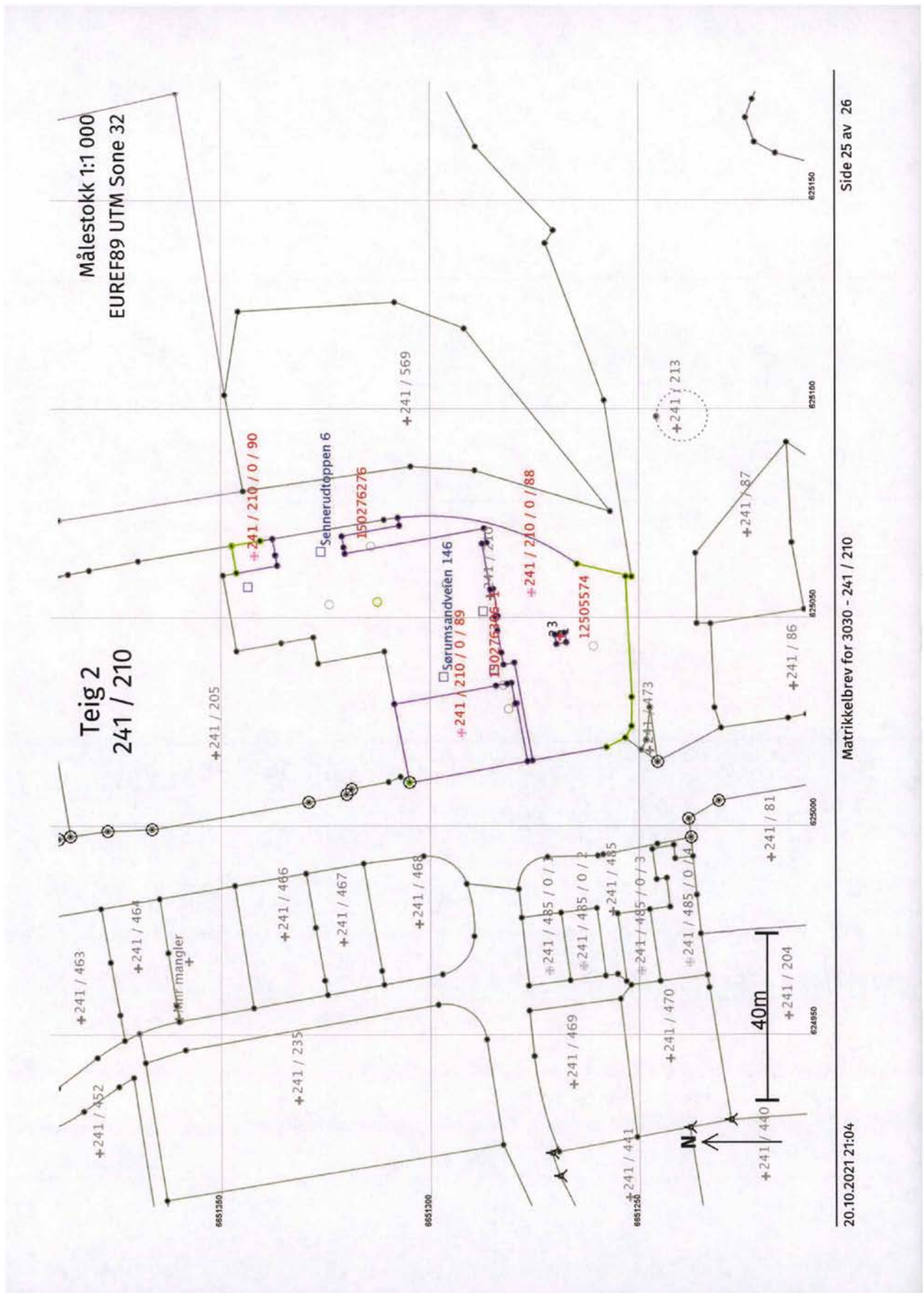
| 9. Innsendte plantegninger          |  |
|-------------------------------------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen |

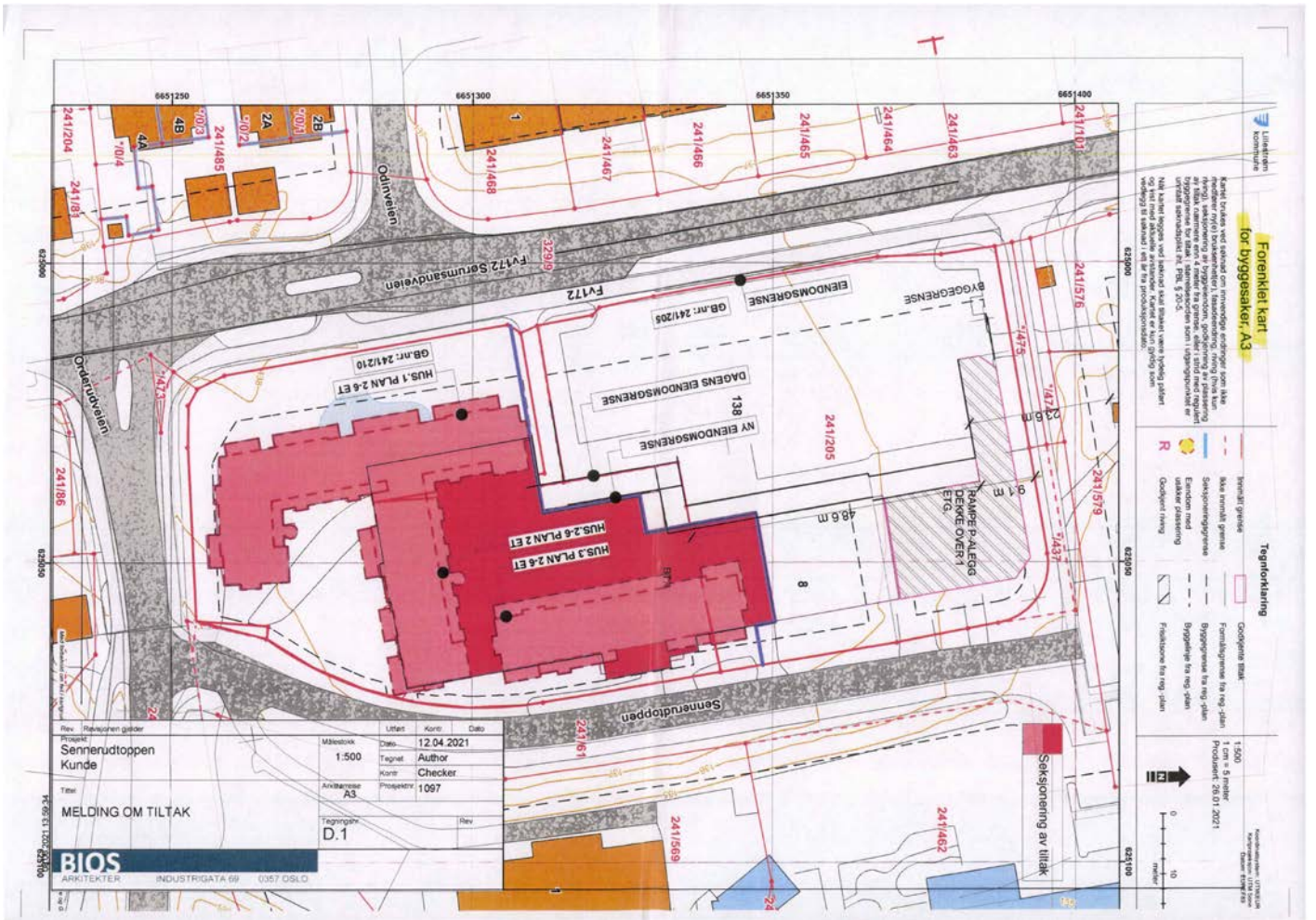
| 10. Underskrifter                    |   |  |
|--------------------------------------|---|--|
| Sted og dato<br>Lillestrøm, 02.07.21 | Hjemmelshavers underskrift<br> | Gjenta navn med blokkbokstaver<br>Ove Martin Trøen |
| Sted og dato                         | Hjemmelshavers underskrift  | Gjenta 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                     |

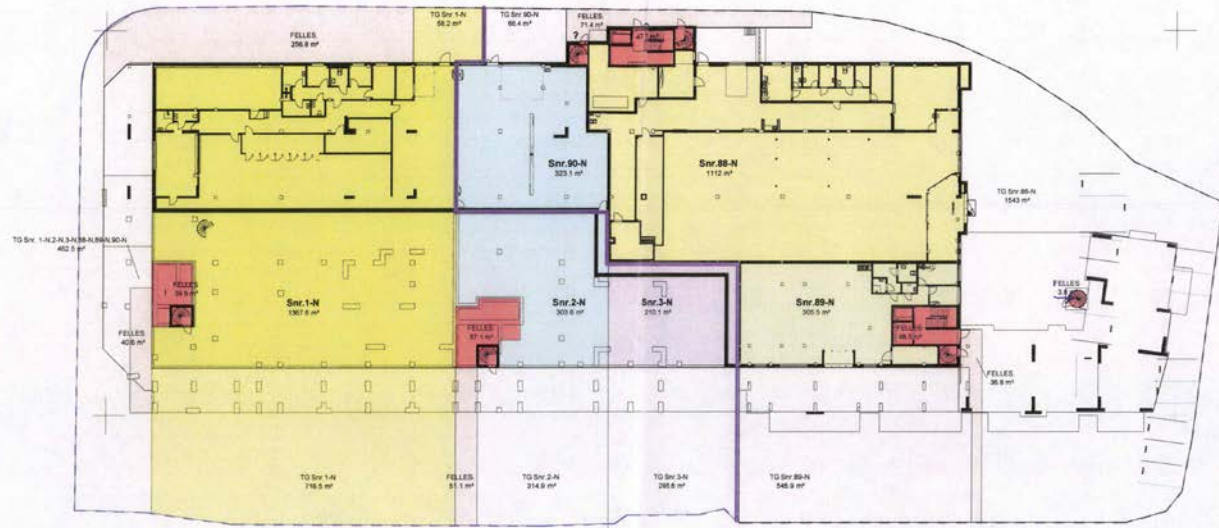
| 11. Kommunens saksbehandling |   |
|------------------------------|---|
| a)                           | <input checked="" type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler |
| b)                           | <input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)   |

| 12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut): |   |  |                 |          |
|---|---|--|-----------------|----------|
| Kommunenr.<br>3030  | Kommunens navn<br>Lillestrøm  | Gårdsnr.<br>241  | Bruksnr.<br>210 | Festenr. |
| Dato<br>21.10.2021  | Underskrift<br>Per Esil Johnson   | Stempel<br> Lillestrøm kommune<br>By- og stedsutvikling<br>Postboks 313<br>2001 Lillestrøm |                 |          |
| Dato<br>02.07.21  | Innsenderens underskrift<br> |  |                 |          |

| 4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.                              |        |  |               |      |        |   |               |      |        |   |               |      |        |               |               |
|--|--------|--|---------------|------|--------|---|---------------|------|--------|---|---------------|------|--------|---------------|---------------|
| Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor |        |  |               |      |        |   |               |      |        |   |               |      |        |               |               |
| Seksjonsnummer   |        | Seksjonens formål  |               |      |        | Sameiebråk (teller)   |               |      |        | Tilleggsareal   |               |      |        |               |               |
|  |        | B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)<br>N = næringsseksjon<br>SB = samleseksjon bolig<br>SN = samleseksjon næring |               |      |        | Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. |               |      |        | Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.<br>B = tilleggsareal i bygning<br>G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)<br>BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning) |               |      |        |               |               |
| S.nr   | Formål | Bråk (teller)  | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Bråk (teller)   | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Bråk (teller)   | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Bråk (teller) | Tilleggsareal |
| 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   |        |   |               |      |        |   |               |      |        |   |               |      |        |               |               |







- 
 NÆRING 1
  NÆRING 3
  NÆRING 5
- 
 NÆRING 2
  NÆRING 4
  FELLES
  TG Snr. 1-N,2-N,3-N,88-N,89-N,90-N
- NY EIENDOMSGRENSE ETTER TOMTEDELING
  EIENDOMSGRENSER (BAKKENIVA)

Prosjekt  
SENNERUDTOPPEN

Tittel  
SEKSJONERING 1 ETG - NÆRING

Prosjektnr. 1007

Kontroll  
Checker

Industriegata 69 0357 OSLO **BIOS** arkitekter  
Sennerudtoppen 2-12, 1920 SØRUMSAND  
Gnr.: 241, Bnr.: 210/205  
Side 11 av 11

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

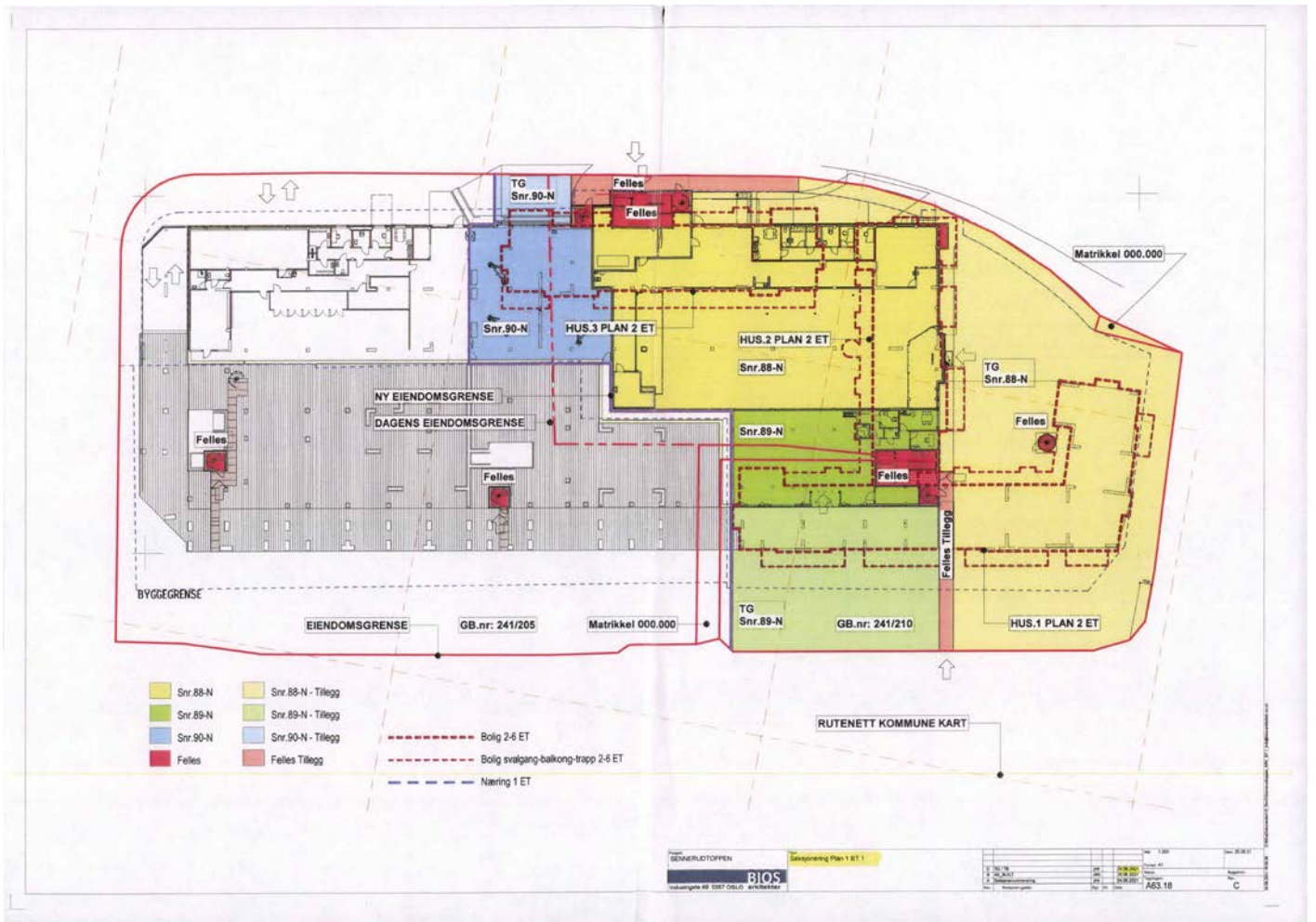
Arkitekt  
A\_3

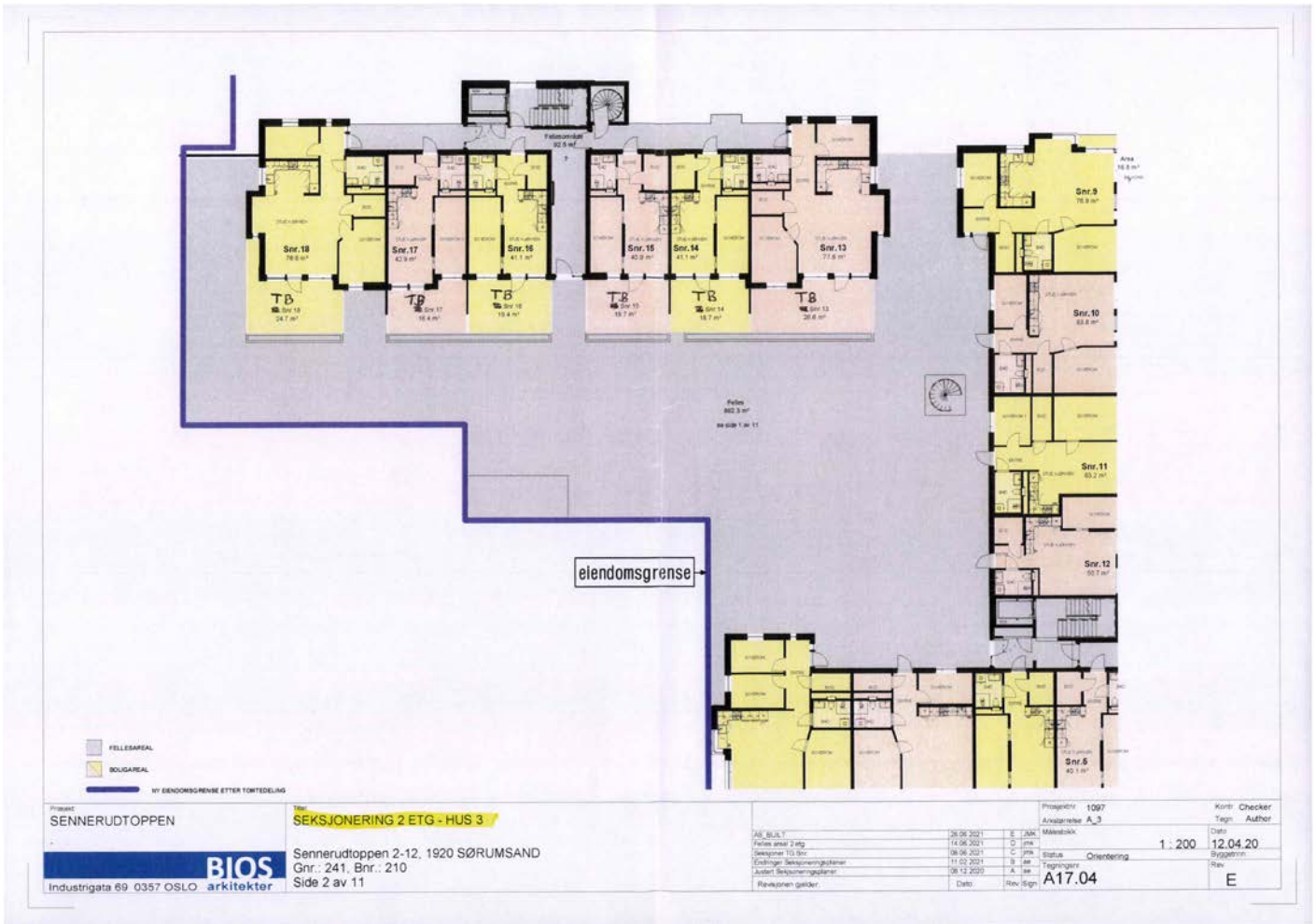
Tegn.  
Author

|                                |            |          |     |
|--------------------------------|------------|----------|-----|
| TG 1/B                         | 24.06.2021 | D        | ARK |
| AS_BULT                        | 26.06.2021 | C        | ARK |
| Seksjonering hele              | 22.06.2021 | B        | ARK |
| Endringer Seksjoneringsskisser | 13.02.2021 | A        | ARK |
| Revisjonen gjelder:            | Date:      | Rev./Sgn |     |

Målestokk  
1:300  
Status Orientering  
Tegningsnr. A17.13

Dato  
29.01.21  
Byggeskisse  
Rev.  
D







FELLESAREAL  
 INDIVIDAREAL

Prosjekt: SENNERUDTOPPEN

Titel: SEKSJONERING 3 ETG - HUS 3

Prosjektnr.: 1097

Kontor: Checkar

Arkitekt: A\_3

Tegn: Author

**BIOS**  
 Industrigata 69 0357 OSLO arkitekter

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

Dato: 12.04.20

Målestokk: 1:200

AS\_BUL.T  
 Endringer seksjoneringstegninger  
 Godek seksjoneringstegninger  
 Revisjonen gjelder

|            |   |     |
|------------|---|-----|
| 28.06.2021 | C | LWK |
| 11.02.2021 | B | SM  |
| 06.12.2020 | A | SM  |
|            |   |     |
|            |   |     |

Status: Orientering  
 A17.06

Byggetid: 12.04.20  
 Rev: C



Prosjekt: SENNERUDTOPPEN

Tittel: SEKSJONERING 4 ETG - HUS 3

Prosjektnr.: 1097

Kontroll: Checker

Ansvarstjerne: A\_3

Sign: Author

Målestokk:

1 : 200

Dato: 12.04.20

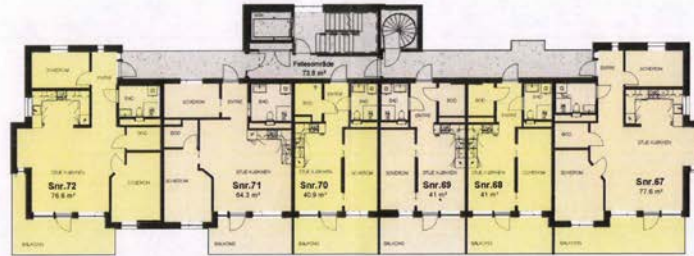
**BIOS**  
 Industri-gata 69 0357 OSLO arkitekter

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

|                               |            |     |      |          |             |          |      |
|-------------------------------|------------|-----|------|----------|-------------|----------|------|
| AD_BUILT                      | 25.04.2021 | C   | ARK  | Status   | Orientering | Byggeomn | Rev. |
| Endringer Seksjoneringsplaner | 11.02.2021 | B   | ARK  | Revisjon |             |          |      |
| Juster! Seksjoneringsplaner   | 28.12.2020 | A   | ARK  | Revisjon |             |          |      |
| Revisjonen gjelder:           | Dato:      | Rev | Sign | A17.08   |             |          |      |

A17.08

C



|  |   |  |   |
|--|---|--|---|
| Prosjekt:<br><b>SENNERUDTOPPEN</b>                           | Tittel:<br><b>SEKSJONERING 5 ETG - HUS 3</b>  | Prosjekt nr.: 1997<br>Ansvarlig: A_3<br>Målestokk: 1 : 200 | Kontroll:<br>Checkert: _____<br>Tegnet: _____<br>Dato: 12.04.20 |
| Byrå:<br><b>BIOS</b><br>Industrigata 69 0357 OSLO arkitekter | Adresse:<br>Sennerudtoppen 2-12, 1920 SØRUMSAND<br>Gnr.: 241, Bnr.: 210<br>Side 8 av 11 | Status: Orientering<br>Tegningsnr.: A17.10<br>Revisjon: C  | Byggetid: _____<br>Revisjon: _____                              |
| Historikk:   |   | Revisjon:  |   |
| 01. BUILT 28.08.2021 C JAK                                   |   | 01. BUILT 28.08.2021 C JAK                                 |   |
| Endring: Seksjoneringsskisse 11.02.2021 B BK                 |   | Endring: Seksjoneringsskisse 11.02.2021 B BK               |   |
| Justert Seksjoneringsskisse 08.12.2020 A BK                  |   | Justert Seksjoneringsskisse 08.12.2020 A BK                |   |
| Revisjonen gjelder: _____                                    |   | Revisjonen gjelder: _____                                  |   |



|  |  |                        |                   |
|--|--|------------------------|-------------------|
| Prosjekt:<br><b>SENNERUDTOPPEN</b>                   | Tittel:<br><b>SEKSJONERING 6 ETG - HUS 3</b>                                 | Prosjektnr:<br>1097    | Korr:<br>Checker  |
| Gnr.: 241, Bnr.: 210<br>Side 10 av 11                | Sennerudtoppen 2-12, 1920 SØRUMSAND<br>Gnr.: 241, Bnr.: 210<br>Side 10 av 11 | Ankesaknr:<br>A_3      | Tegn:<br>Author   |
| <b>BIOS</b><br>Industri-gata 69 0357 OSLO arkitekter |  | Målestokk:<br>1 : 200  | Dato:<br>12.04.20 |
|  |  | Status:<br>Orientering | Byggetegn:<br>D   |
|  |  | Tegningnr:<br>A17.12   | Rev:<br>D         |
|  |  | Dato:<br>Rev: Sp       |                   |



Prosjekt  
 SENNERUDTOPPEN

Tittel  
 SEKSJONERING 2 ETG - HUS 1&2

Prosjektnr  
 1097

Kontroll  
 Checker

Industriegata 69 0357 OSLO arkitekter  
**BIOS**  
 Sennerudtoppen 2-12, 1920 SØRUMSAND  
 Gnr.: 241, Bnr.: 210  
 Side 1 av 11

| Rev | Revisjon                    | Dato       | Rev/Sig |
|-----|-----------------------------|------------|---------|
| 1   | AS_BULT                     | 28.06.2021 | D AM    |
| 2   | Justerf. Seksjoningsplaner  | 18.02.2021 | C JM    |
| 3   | Endringer Seksjoningsplaner | 11.02.2021 | B JM    |
| 4   | Justerf. Seksjoningsplaner  | 08.12.2020 | A JM    |
| 5   | Revisjon gjerder            |            |         |

| Arketekst | Målestokk | Status | Orientering | Dato     | Rev |
|-----------|-----------|--------|-------------|----------|-----|
| A_3       |           | 1:200  | Orientering | 12.04.20 | D   |
| A17.03    |           |        |             |          |     |



Prosjekt: SENNERUDTOPPEN

Tittel: SEKSJONERING 3 ETG - HUS 1&2

Prosjektnr: 1097

Kontroll: Checker

**BIOS**  
 Industriata 69 0357 OSLO arkitekter

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

Arkitekt: A\_3  
 Målestokk: 1:200  
 Status: Orientering  
 Tegningsnr: A  
 Dato: 26.12.2020

1:200  
 Orientering  
 A  
 26.12.2020

Dato: 12.04.20  
 Byggetegn: D

AS S.B.Y. 26.06.2021 D LMK  
 Julest. Seksjoneringsplaner 18.02.2021 C J&S  
 Endringer Seksjoneringsplaner 11.02.2021 B J&S  
 Julest. Seksjoneringsplaner 06.12.2020 A J&S  
 Revisjonen gleder: Dato Rev. Sign.

A17.05

D



Prosjekt  
 SENNERUDTOPPEN

Tittel  
 SEKSJONERING 4 ETG - HUS 1&2

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

**BIOS**  
 Industri-gata 69 0357 OSLO arkitekter

| AS_BILT                       | Dato       | Rev | Rev/Sign |
|-------------------------------|------------|-----|----------|
| Asbest Seksjoneringsplaner    | 28.06.2021 | D   | JAK      |
| Endringer Seksjoneringsplaner | 18.02.2021 | C   | JAK      |
| Endringer Seksjoneringsplaner | 11.02.2021 | B   | JAK      |
| Asbest Seksjoneringsplaner    | 08.12.2020 | A   | JAK      |
| Revisjonen gjelder:           |            |     |          |

Prosjektnr. 1007  
 Anstørrelse A\_3  
 Målestokk

Kontroll: Checker  
 Tegnet: Author

Status 1:200 1:200  
 Orientering  
 Tagningstidspunkt  
 Dato: Rev/Sign A17.07

Dato 12.04.20  
 Rev D



Prosjekt  
 SENNERUDTOPPEN

Titel  
 SEKSJONERING 5 ETG - HUS 1&2

**BIOS**  
 Industri-gata 69 0357 OSLO arkitekter

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

|                               |            |   |    |
|-------------------------------|------------|---|----|
| AS BULT                       | 26.06.2021 | D | AK |
| Justeret Seksjoneringsplaner  | 19.05.2021 | C | AK |
| Endringer Seksjoneringsplaner | 11.02.2021 | B | AK |
| Justeret Seksjoneringsplaner  | 06.12.2020 | A | AK |
| Revisjonen gjelder:           |            |   |    |

Prosjektnr. 1097  
 Annoterte A\_3

Målestokk

1 : 200

Status Orientering

Tegningnr. A17.09

Korr. Checker

Tegn. Author

Dato 12.04.20

Rev. D



|  |   |                   |                      |
|--|---|-------------------|----------------------|
| Prosjekt<br><b>SENNERUDTOPPEN</b>                    | Tittel<br><b>SEKSJONERING 6 ETG - HUS 1&amp;2</b>                           | Prosjektnr. 1097  | Kontroll<br>Kontroll |
| <b>BIOS</b><br>Industriegata 69 0357 OSLO arkitekter | Sennerudtoppen 2-12, 1920 SØRUMSAND<br>Gnr.: 241, Bnr.: 210<br>Side 9 av 11 | Arkitektfirma A_3 | Tegn. Author         |
| AD_BUL1  | 28.09.2021  | E                 | Skj.                 |
| Løstert seksjoneringstegning 6 etg/HUS 1             | 19.03.2021  | D                 | Rev                  |
| Jakset Seksjoneringstegning                          | 18.02.2021  | C                 | Rev                  |
| Endringer Seksjoneringstegning                       | 11.02.2021  | B                 | Rev                  |
| Jakset Seksjoneringstegning                          | 08.12.2020  | A                 | Rev                  |
| Revisjonen gjelder:                                  | Dato  | Rev               | Sign                 |
|  |   | A17.11            | E                    |
|  |   | Målestokk         | 1 : 200              |
|  |   | Status            | Orientering          |
|  |   | Tegningnr         |                      |
|  |   | Byggetid          | 12.04.20             |
|  |   | Rev               |                      |



# Lillestrøm kommune

**Adresse:** Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

**Telefon:** 66 93 80 00

Utskriftsdato: 26.03.2026

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillestrøm kommune

|                   |                                  |                 |     |                 |     |                 |  |                    |    |
|-------------------|----------------------------------|-----------------|-----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|----|
| <b>Kommunenr.</b> | 3205                             | <b>Gårdsnr.</b> | 241 | <b>Bruksnr.</b> | 210 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> | 83 |
| <b>Adresse</b>    | Sennerudtoppen 6, 1920 SØRUMSAND |                 |     |                 |     |                 |  |                    |    |

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målnummer | Stand | Dato       | Avlesningstype               | Forbruk 2025 |
|-----------|-------|------------|------------------------------|--------------|
| 20738140  | 8387  | 24.11.2025 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 2231         |
| 20738148  | 7433  | 24.11.2025 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 1959         |
| 20738149  | 8451  | 24.11.2025 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 2112         |

|                            |     |
|----------------------------|-----|
| <b>Offentlig vann</b>      | Nei |
| <b>Offentlig avløp</b>     | Nei |
| <b>Privat septikanlegg</b> | Nei |

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



# Lillestrøm kommune

**Adresse:** Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

**Telefon:** 66 93 80 00

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillestrøm kommune

|                   |                                  |                 |     |                 |     |                 |  |                    |    |
|-------------------|----------------------------------|-----------------|-----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|----|
| <b>Kommunenr.</b> | 3205                             | <b>Gårdsnr.</b> | 241 | <b>Bruksnr.</b> | 210 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> | 83 |
| <b>Adresse</b>    | Sennerudtoppen 6, 1920 SØRUMSAND |                 |     |                 |     |                 |  |                    |    |

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

| Gebyr      | Fakturert beløp i 2025 |
|------------|------------------------|
| Avløp      | -8 095,02 kr           |
| Vann       | -5 611,35 kr           |
| <b>Sum</b> | <b>-13 706,37 kr</b>   |

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

*Forskudd/prognose for inneværende år er ikke beregnet.*

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



## 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 eiendom (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, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER** 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 8 900 kr  |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 900 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt    | 16 900 kr |

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

| Boligtype/Eierform   | Beskrivelse   | Pris  | Minimumspris | Maksimalpris |
|--|---|-------|--------------|--------------|
| Andels- og aksjeboliger  | Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.                       | 2,5 ‰ | 4 200 kr     | 31 000 kr    |
| Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet<br>Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus | Alle typer seksjonsbolig<br><i>unntatt</i> enebolig                                       | 4,3 ‰ | 6 500 kr     | 37 000 kr    |
| Enebolig<br>Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus   | Alle typer boliger med eget<br>gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.                    | 5,6 ‰ | 12 000 kr    | 62 000 kr    |
| Hytte  | Alle typer hytte (frittliggende og<br>knyttet sammen i rekke) med<br>gnr./bnr./snr./f.nr. | 6,2 ‰ | 9 600 kr     | 62 000 kr    |
| Tomt   | Alle typer tomt   | 5,6 ‰ | 10 000 kr    | 62 000 kr    |

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Sennerudtoppen 6  
1920 SØRUMSAND

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Øyvind Hoftvedt-Sægrov

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 414 15 504  
**E-post:** oyvind.saegrov@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert 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 viderefordlet 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 datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre