



aktiv.

Øvre Kjellerstuvei 10, 2007 KJELLER
Pen og gjennomgående 2-roms med attraktiv
beliggenhet. Vestvendt balkong.
Parkeringsplass. Ingen TG2/TG3. IN-ordning.



Eiendomsmegler MNEF

Niklas Antonsen

Mobil 466 56 728

E-post niklas.antonsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Aurskog

Aurskog senter, 1931 Aurskog. TLF. 63 85 40 10

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 650 000,-
Fellesgjeld: Kr 586 651,-
Omkostn.: Kr 9 796,-
Total ink omk.: Kr 3 246 447,-
Felleskostn.: Kr 8 776,-
Selger: Gunn Helen Fåberg
Ida Camilla Madsen Zucchini

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2007
BRA-i/BRA Total 42/47 kvm
Tomtstr.: 9134 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 31, bnr. 177
Andelsnr.: 82
Oppdragsnr.: 1105260049

Pen og gjennomgående 2-roms med attraktiv beliggenhet. Vestvendt balkong. Parkeringsplass. Ingen TG2/TG3. IN-ordning.

Lys, pen og gjennomgående 2-roms beliggende i et sentralt og attraktivt område rett ved OsloMet, og med kort vei til busstopp, servicetilbud og flotte grøntområder. Leiligheten har intern god plassering i høy 1. etasje med vestvendt balkong, gode lysforhold og flott utsyn. Perfekt bolig for student, førstegangskjøper eller pendler. IN-ordning.

- Moderne standard uten TG2/TG3
- Stue med god plass til sittegruppe, spisebord og TV-benk
- Flott kjøkken med god skap- og benkeplass
- Vestvendt, takoverbygget med markise
- Flislagt bad med gulvvarme og god oppbevaringsplass
- Soverom med garderobeskap, vendt mot lun svalgang
- Entré med praktisk skyvedørsgarderobe med speilfronter
- Stor bod med enkel tilgang rett ved inngangsdøren
- Parkeringsplass med mulighet for EL
- IN-ordning



Innhold

Velkommen	2
Bilder	4
Om eiendommen	43
Tilstandsrapport	60
Egenerklæring	76
Energiattest	82
Nabolagsprofil	87
Forbrukerinformasjon	94
Budskjema	95



Gjennomgående leilighet med gode lysforhold.



Strøken leilighet

Leiligheten er velholdt og innflyttingsklar, med en tilstandsrapport uten TG2 eller TG3.

Her får du et hjem hvor det er lagt vekt på gjennomgående gode løsninger.

Innvendig holder leiligheten en tiltalende standard med flotte gulv, malte vegger og en lun og behagelig

atmosfære. Planløsningen er både praktisk med gode møbleringsmuligheter og fine lysforhold.

Kjøkkenet er pent utformet med god skap og benkeplass, og gir rom for både matlaging og hyggelige sammenkomster.

Videre er det godt med oppbevaringsplass i garderobeskap samt tilhørende bod, noe som bidrar til en ryddig og funksjonell hverdag.

Beliggenheten er tilbaketrukket og sentral på samme tid, med rolige omgivelser samtidig som du har kort vei til butikker, servicetilbud, kollektivtransport og flotte rekreasjonsområder.

Her ligger alt til rette for en enkel og behagelig hverdag, med nærhet til det meste man trenger i det daglige.

Solrik balkong

Vestvendt balkong med meget gode solforhold. Balkongen er takoverbygget og utstyrt med markise og utebelysning, noe som gjør den til en lun og brukervennlig uteplass. Fra balkongen er det flott utsyn mot grøntområder og villabebyggelse, samtidig som det er god avstand til nærliggende boliger.

Her ligger alt til rette for lange sommerdager og fine kvelder utendørs.





På balkongen er det plass til
sittegruppe, beplantning og grill.



Her kan du flytte rett inn i en pen og velholdt leilighet. I tilstandsrapporten er det ingen forhold som er vurdert til



Luftig stue med plass til sofagruppe,
stol og TV-benk.



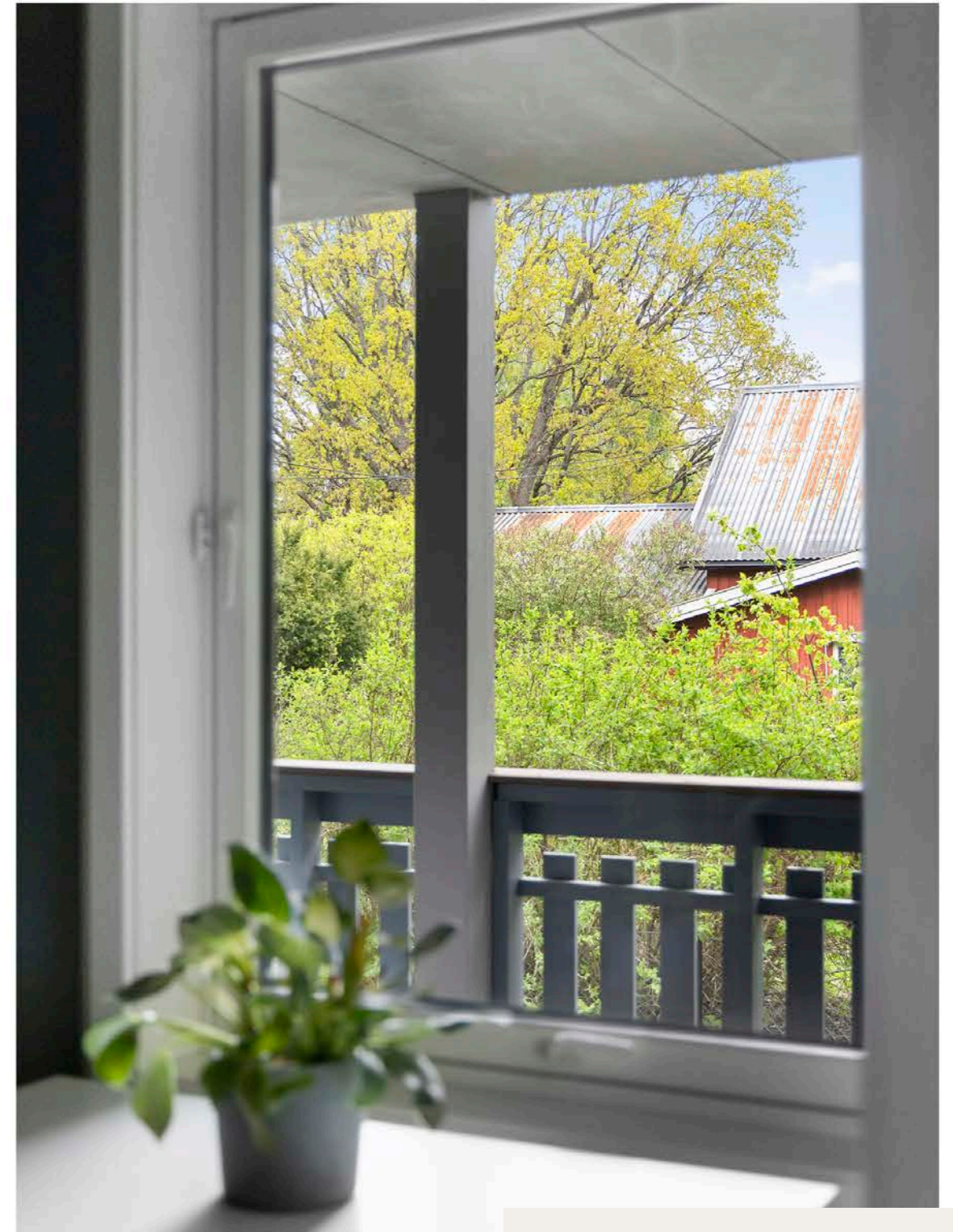
Store vindusflater, balkongdør og beliggenhet mot vest gir godt med naturlig lys inn i leiligheten.



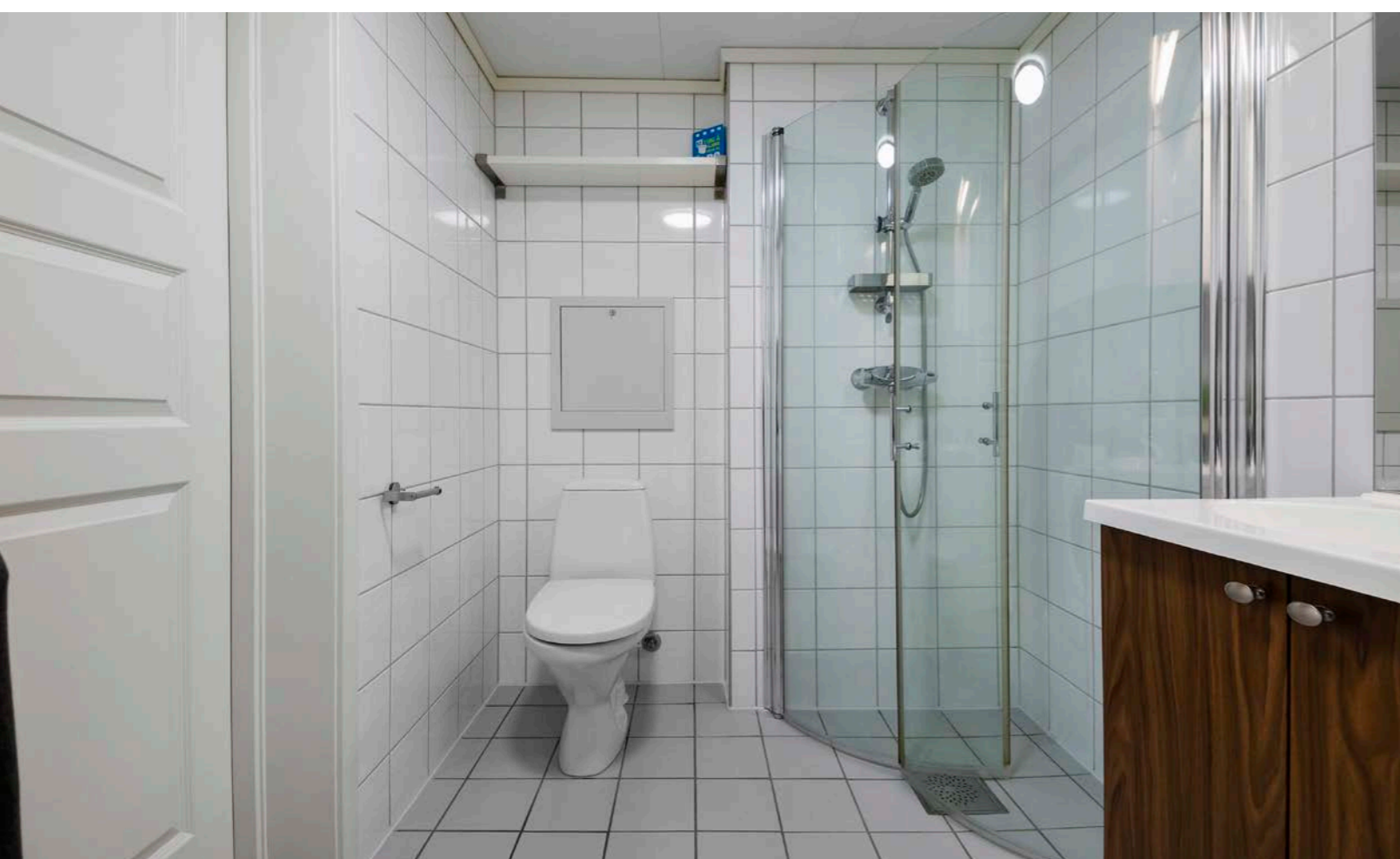
Pent gulv, vegger malt i delikate farger og flott kjøkken.



Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, kjøleskap med fryserdel, komfyr og microovn i høyskap samt oppvaskmaskin i benk og en nedfelt induksjon.

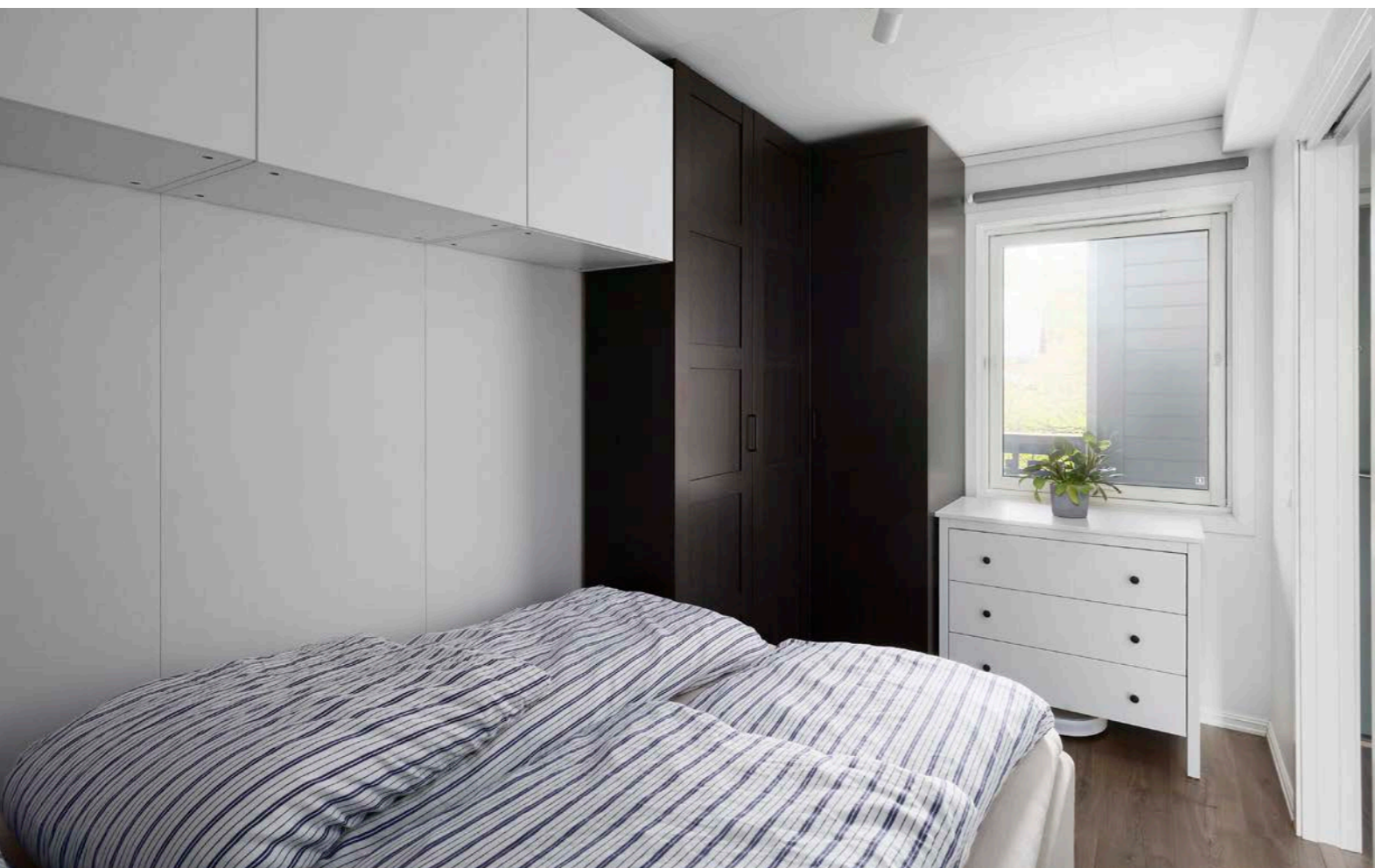


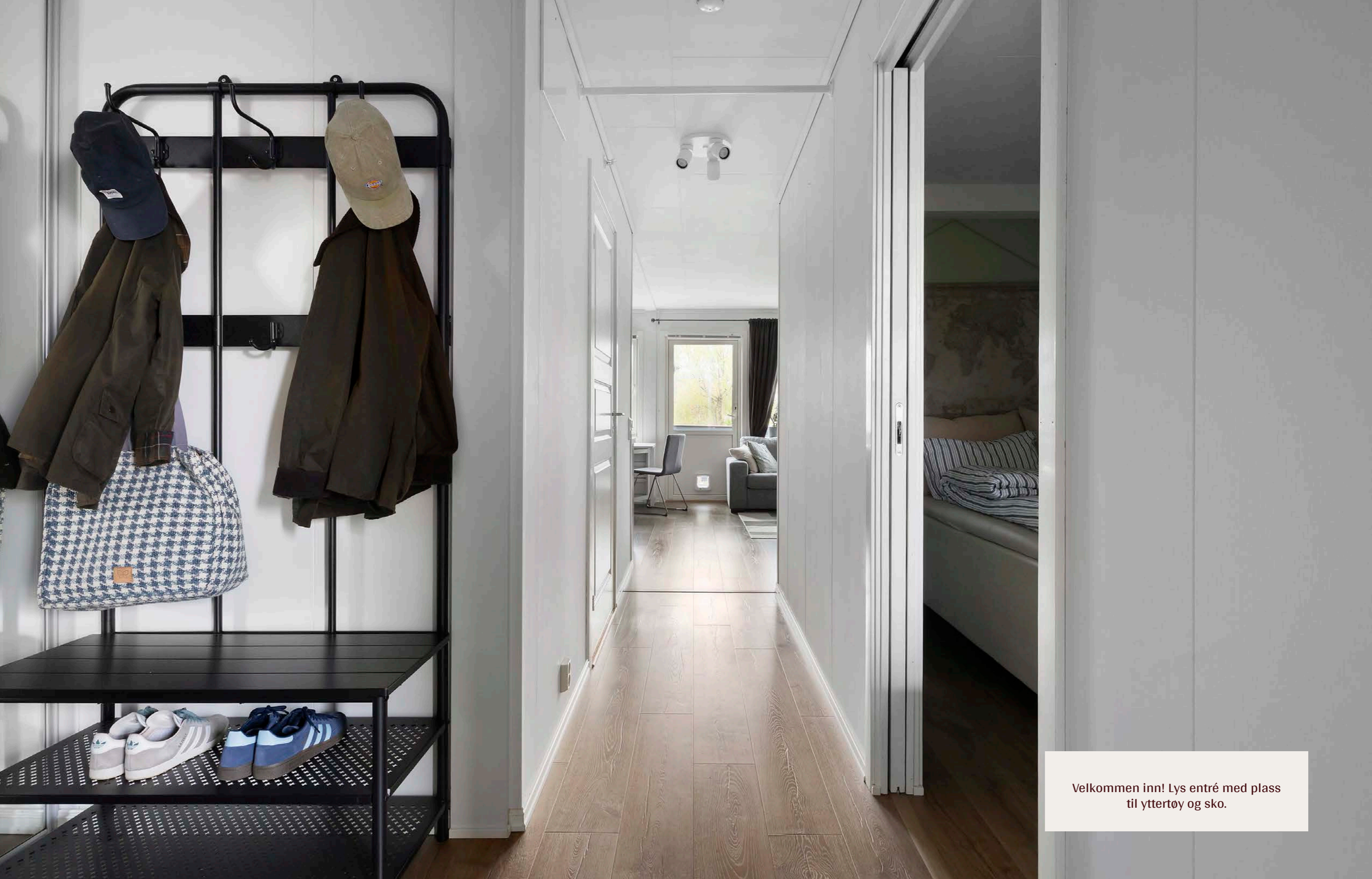
Lys og moderne leilighet.



Flislagt bad med varme i gulv. Badet inneholder dusjhjørne med svingbare dører, toalett, servant med skapseksjon og speil med belysning. Praktisk nisje for vaskemaskin med benkeplate og ytterligere oppbevaring i veggskap.

Lunt soverom med plass til dobbeltseng og nattbord. God oppbevaringsplass i høyskap og veggskap.





Velkommen inn! Lys entré med plass
til yttertøy og sko.



Ytterligere oppbevaringsplass i praktisk skyvedørgarderobe med speilfronter, samt skoskap.



Inngang til leiligheten via rolig og skjermet svalgang.

Hverdagen blir enklere med enkel tilgang til stor, privat bod rett ved inngangsdøren.







Intervju med selger

Når kjøpte dere eiendommen?

2017

Hva var avgjørende for valget deres?

Vi var førstegangskjøpere, måtte være gode reisemuligheter til UiO og nærme familie.

Hvorfor skal dere flytte?

Vi har behov for større plass.

Hva har dere likt spesielt godt med leiligheten og kommer til å savne mest?

Naboene og verandaen.

Hva har dere likt best med området?

Sentralt, kollektivtrafikken en bra, nærme byen men ikke midt i byen. Kort vei til veterinær.

Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

Vår og sommer er uteområdene supre. Vi slipper å måke snø på vinteren og på sommerhalvåret har vi gartnere fra firma.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Koselig, praktisk og sentral.

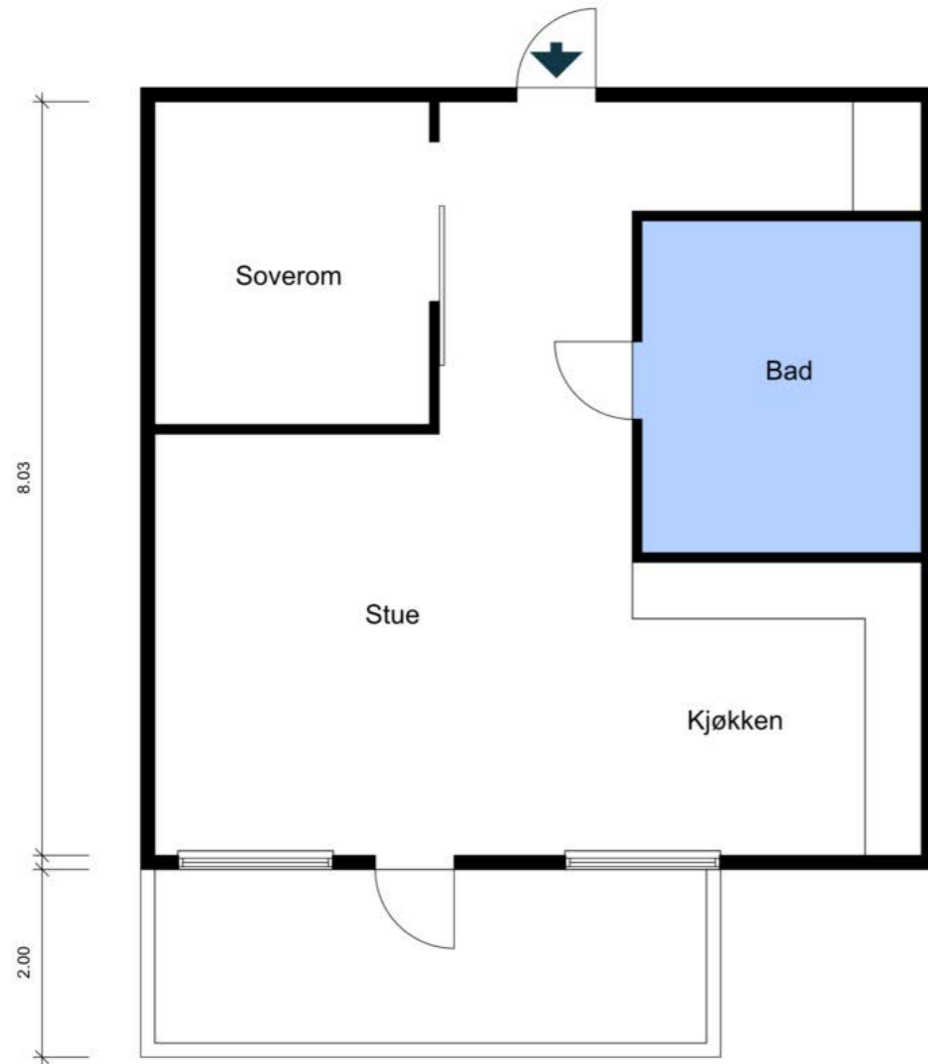
Nærområde





Plantegning

1. etasje



Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 42 kvm
BRA - e: 5 kvm
BRA totalt: 47 kvm
TBA: 7 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 42 kvm Entré, soverom, bad, stue/kjøkken
BRA-e: 5 kvm Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje
7 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

9134 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt for borettslaget med flotte fellesområder, gressplen, beplantning, internstier, sittegrupper og div. lekeapparater.

Beliggenhet

Øvre Kjellerstuvei 10 har en attraktiv og sentral beliggenhet på Kjeller. Området er etablert, familievennlig og spesielt populært blant studenter, førstegangskjøpere og barnefamilier. Her bor du tilbaketrukket og rolig, samtidig som du har kort vei til sentrum, servicetilbud og kollektivtransport.

Fra boligen er det gangavstand til Lillestrøm sentrum med et bredt utvalg av butikker,

serveringssteder og servicetilbud. Med bil tar det ca. 3 minutter til Lillestrøm sentrum, 7 minutter til Strømmen, 17 minutter til Oslo S og ca. 21 minutter til Oslo lufthavn Gardermoen. Området har også gode gang- og sykkelforbindelser.

Kollektivtilbudet i området er svært godt. Bussholdeplassen Forskningsparken ligger kun få minutters gange fra boligen, med hyppige avganger til blant annet Lillestrøm stasjon, Skedsmokorset og Olavsgaard. Fra Lillestrøm stasjon går toget til Oslo S på ca. 10 minutter, mens flytoget bruker ca. 12 minutter til Gardermoen.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres ved blant annet Kiwi Kjeller, Rema 1000 og Meny. I tillegg er det kort vei til Lillestrøm Torv med et bredt utvalg av butikker og servicetilbud, samt Thon Senter Strømmen med over 200 butikker. Metro og Triaden på Lørenskog er også innen kort kjøreavstand.

For barnefamilier er området svært godt tilrettelagt med flere skoler og barnehager i nærområdet. Kjeller skole ligger i gangavstand fra boligen, og både Lillestrøm og Skedsmo videregående skole er lett tilgjengelige. Det finnes også et godt utvalg av kommunale og private barnehager i området.

OsloMet har campus på Kjeller, rett ved boligen. Området er kjent for sitt sterke forsknings- og teknologimiljø med flere ledende institutter innen energi og miljøforskning. Sammen med utdanningsinstitusjoner og næringsliv utgjør dette grunnlaget for Kunnskapsbyen Lillestrøm.

Her bor du tilbaketrukket og fint til, i et sentralt område med nærhet til alt du trenger i hverdagen!

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger småhus, og leilighetsbygg.

Bygningssakkyndig

Ola Sætersmoen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Malte trevinduer med 3-lags glass.

Tilfeldige utvalgte vinduer er funksjons testet uten anmerkning.

Dører: Inngangsdør og verandadør av treverk med glassfelt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Utgang fra stue til en vestvendt veranda på omtrent 7 kvadratmeter. Verandaen er belagt med terrassebord og har et rekkverk laget av treverk . Rekkverkshøyden er målt til 93 centimeter. Verandaen er utstyrt med utebelysning og en markise for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskille av: Betong

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille: Stue. 10 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom: Gang. 240 cm.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2017.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

Ja. Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Hengt opp skap på badet.

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

Ja. Det ene året det var veldig kaldt Bevegde gulvet seg, man ser det på noen skjøter. Inngangsdøren subber litt og balkongens rekkverk buer litt.

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

Ja. Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Pergo laminat fix i noen skjøter.

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

Ja. TT teknikk var å spylte alle rør i borettslaget, desember 2025. Da enkelte enheter hadde treghet med avløpet.

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

Ja. Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: TT teknikk

Beskrivelse av arbeidet: Spyling av rør

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

Ja. Kjøkkenvifte med avtrekk fra bad går litt trekt

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

Ja . Tidligere eier hadde laget skjøteledninger inni veggene. Disse er fjernet.

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

Ja. Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet dem selv, fått elektriker til å godkjenne etterpå!

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

Ja. Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Byttet støpsel, byttet taklamper, lagt varmefolje i gulv og byttet termostatt på bad. Fått elektriker til å godkjenne etterpå.

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

Ja. Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Dette vet borettslaget Beskrivelse

Innhold

Øvre Kjellerstu vei 10 er en lys og moderne leilighet med attraktiv beliggenhet i et tilbaketrukket og rolig område rett ved OsloMet. Her bor du sentralt med kort vei til kollektivtransport, servicetilbud, dagligvarebutikker, skoler og barnehager. Området byr også på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter.

Leiligheten har en intern god plassering i høy 1. etasje med vestvendt balkong, gode solforhold og flott utsyn mot grøntområder og villabebyggelse.

Boligen er pen og velholdt med gjennomgående gode overflater og delikate fargevalg. I tilstandsrapporten er det ingen forhold vurdert til TG2 eller TG3. Det er varmemefolie i stue, kjøkken og gang, samt varmekabler på bad som gir komfort året rundt. Leiligheten har en luftig og gjennomgående planløsning med gode lysforhold og smarte oppbevaringsløsninger.

Entré

Via lun og rolig svalgang er det takoverbygget adkomst til leiligheten. Entreen er lys og innbydende med plass til sko og oppheng for yttertøy. Praktisk skyvedørsgarderobe med speilfronter gir god oppbevaringsplass og en luftig romfølelse.

Soverom

Lunt og behagelig soverom med plass til dobbeltseng, nattbord og kommode. Soverommet har gode oppbevaringsmuligheter i garderobeskap og overskap. Rommet vender mot rolig område i øst.

Bad

Flislagt bad med elektrisk gulvvarme. Badet inneholder dusjhjørne med svingbare glassdører, servant med underskap og speil med belysning. Praktisk nisje for vaskemaskin med benkeplate og ekstra oppbevaringsplass i veggskap.

Stue og kjøkken

Stue og kjøkken i åpen løsning med plass til sittegruppe, spisebord, TV-møblement og hyller eller skap. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys

og flott utsyn mot grønne omgivelser.

Flott kjøkken med gode oppbevaringsmuligheter i skuffer og skap, og store overflater for god arbeidsplass. Stilren kjøkkeninnredning med slette fronter i delikate farger og slitesterke overflater. Kjøkkenet har benkeskap, overskap, høyskap og praktisk hjørneskap med karusellfunksjon. Benkeplater i laminat gir slitesterke og rengjøringsvennlige arbeidsflater. Nedfelt oppvaskkum med ettgreps armatur. Mellom benkeplate og overskap er det montert kjøkkenplater som gir både praktisk og estetisk utførelse. Kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer som kjøleskap med fryser, stekeovn og mikro i høyskap, oppvaskmaskin og induksjonstopp.

Balkong

Fra stuen er det utgang til vestvendt balkong på ca. 7 kvm. Balkongen er takoverbygget og utstyrt med markise og utebelysning. Her er det god plass til utemøbler, grill og beplantning. Balkongen ligger tilbaketrukket til med gode solforhold og utsyn mot pent opparbeidede grøntområder.

Bod

Leiligheten disponerer en praktisk bod med god takhøyde og hylleløsninger. Bodene ligger rett ved inngangsdøren og gir enkel og rask tilgang i hverdagen.

Parkeringsplass

Det medfølger fast parkeringsplass merket 82 med mulighet for elbillader. Parkeringsplassen ligger like ved leiligheten, noe som gir enkel adkomst mellom bolig og bil.

Fellesområder

Borettslagets fellesområder er pent opparbeidet med gressplener, busker, beplantning og asfalterte gangstier. Det finnes sittegrupper, lekeapparater og flere gjesteparkeringsplasser for besøkende.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Det er ingen forhold i rapporten som har er vurdert til TG2 eller TG3.

Gulvoverflater av: Laminat.

Veggoverflater av: Malte plater.

Himlingsoverflater av: Himlingsplater.

Malt glatt skyvedør og tre speils hvitmalt slagdør.

Bad

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med himlingsplater og lampepunkt. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servant og ettgreps armatur. Vegghengt speil, lys og overskap er også en del av interiøret. Badet har en praktisk benkeplate med overskap for lagring og organisering.

Under benkeplaten er det opplegg og plass til vaskemaskin ved siden av varmtvannstank. Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har innfellbare dører for plassbesparelse og enkel tilkomst. Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk. Toalettet er gulvstående. Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert i himling. Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.

Det er også et fordelerskap for rør-i-rørsystemet som er plassert på veggen for enkel tilgang til

utførsel av kontroll og vedlikehold. Innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne, opplegg for vaskemaskin, benkeplate og overskap. Mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Kjøkken

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen og spiseplass. Kjøkkeninnredningen har slette fronter og inkluderer benkeskap, overskap ett benkehjørneskap med karusellfunksjon i tillegg til ett høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt en oppvaskkum med ettgreps kran for enkel betjening. Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det kjøkkenplater som gir en praktisk og estetisk barriere. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, kjøleskap med fryserdel, komfyr og microovn i høyskap samt oppvaskmaskin i benk og en nedfelt induksjon platetopp. Det anbefales å montere komfyrvakt og lekkasjesikkring på vannrør til kjøkken. Dette til orientering. Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Tekniske installasjoner

Plast (rør i rør) besiktiget i rørskap. Avløpsrør av plast. Mekanisk ventilasjon. Boligen har 120 litersvarmtvannstank. Sikringssskap med automatsikringer plassert i gang. Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier fra byggeår. Det har blitt supplert med flere stikkontakter i boenheten etter byggeår, disse ligger åpent. Hovedbryter på 40 Amp, 230 V. Anlegg.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke for TV/internett er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Det medfølger fast parkeringsplass (merket 82). Parkeringsplassen ligger like ved leiligheten. Det er mulig å koble seg på elbillader.

Det er flere parkeringsplasser for gjester i borettslaget.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring, polisenummer SP587194

Diverse

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
- 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 tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Leiligheten er oppvarmet med varmemefolie i gang, stue og kjøkken. Det er elektrisk gulvvarme i bad.

Energimerke

D

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 m². 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. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 650 000

Omkostninger kjøper

2 650 000 (Prisantydning)

586 651 (Andel av fellesgjeld)

3 236 651 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

9 796 (Omkostninger totalt)

18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 246 447 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 255 347 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 258 147 (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.

Formuesverdi primærbolig

Kr 842 698 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 370 792 for år 2024

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.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Avdrag IN 1: kr 2 195

Renter IN 1: 1 kr 590

Avdrag IN 2: kr 523

Renter IN 2: kr 379

Stipulerte avdrag: kr 25

Stipulerte rentekostnader: kr 47

Felleskostnader: kr 4 017

Felleskostnadene dekker blant annet renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld, kommunale avgifter, bygningsforsikring, vaktmester- og renholdstjenester, drift og vedlikehold av fellesarealer og tekniske anlegg, forretningsførsel samt fiberbredbånd.

Leiligheten er tilknyttet Husbanklån med IN-ordning, som gir mulighet for individuell nedbetaling av

fellesgjeld.

For denne andelen utgjør kostnader knyttet til IN-lån per i dag . kr 3 687 per måned, fordelt på renter og avdrag. Dersom fellesgjelden knyttet til IN-lånet nedbetales fullt, vil de månedlige felleskostnadene reduseres tilsvarende.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 8776

Andel Fellesgjeld

Kr 586 651

Kommentar fellesgjeld

DNB BANK ASA 5,49% - Annuitetslån, Info pr 31.03.26

Terminer: 4

Total restgjeld: kr 1 166 770

Andel restgjeld: kr 10 306

Løpetid: 30.03.2021 - 30.12.2045

Husbanken 4,30% -Annuitetslån (IN), Info pr 31.12.25

Terminer: 2

Total restgjeld: kr 9 165 845

Andel restgjeld: kr 104 623

Løpetid: 01.01.10 - 01.07.39

Husbanken 4,30% - Annuitetslån (IN), Info pr 31.12.25. Siste renteendring - 4,06%, fra 01.07.26

Termner: 2

Total restgjeld: kr 45 384 558

Andel restgjeld: kr 471 722

Løpetid: 01.01.10 - 01.07.39

Borettslagets Husbanklån har IN ordning. Kontakt rådgiver i BORI senest den 5.femte i den måned du ønsker å nedbetale av juni eller desember.

Andel fellesformue

Kr 50 738

Borettslaget

Borettslagsnavn

Solsikken Borettslag

Organisasjonsnummer

987424583

Andelsnummer

82

Om borettslaget

Solsikken Borettslag ble stiftet 18. oktober 2004.

Første innflytting var i februar 2007.

Borettslaget består av 111 andelsleiligheter, fordelt

på fire bygninger, alle med byggeår 2006 og med

adressene Øvre Kjellerstuvei 4 (Hus 1), Øvre

Kjellerstuvei 6 (Hus 2), Øvre Kjellerstuvei 8 (Hus 3)

og Øvre Kjellerstuvei 10 (Hus 4); 2007 Kjeller.

Det er 39 stk. 1-roms, 48 stk. 2-roms og 24 stk.

3-roms.

Eiendommen har gnr. 31 bnr. 177 i Lillestrøm

kommune og er på 9 134 m². Borettslaget eier

eiendommen. Hjemmelen ble overført til

borettslaget i tinglyst skjøte datert 18. juni 2008.

Det foreligger ferdigattester for bygningene.

Forretningsfører er BORI BBL. Revisor er

statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Borettslaget har følgende avtaler/abonnementer/
faste leverandører av varer og tjenester:

PBT Eiendomsdrift Øst AS Vaktmestertjenester -
plenklipping, feiing, maskinell snømåking og strøing

Coor Service Management AS Renhold og
matteskiye

Schindler AS Ettersyn - vedlikehold og

kommunikasjon for heiser

Industriporter AS - Årlig ettersyn av garasjeporter,
service ved behov

Siemens AS - Årlig ettersyn av

brannvarslingsanleggene, oppgraderinger, service
ved behov Firesafe AS Årlig ettersyn av

brannslukkere i fellesarealer, i leiligheter ved behov.

Branntetting.

Norsk brannvernforening. Kontroll & Rådgivning AS
-Årlig kontroll av sprinkleranlegg Bravida Norge AS

Service og vedlikehold av sprinkleranlegg.

Rørleggertjenester.

Skedsmo rørleggerbedrift AS - Rørleggertjenester

Smart Elektro AS Elektroinstallatør - Service og

internkontroll.

Romerike Låsservice AS - Produksjon av

systemlåser og systemnøkler. Oppgraderinger og

reparasjoner av låser og beslag. Postkasseskilt.

Envac Norge AS - Ettersyn avfallssuganlegg to

ganger pr. år, service ved behov

Ragn-Sells AS - Kontainerleie

Elvia AS - Nettleie

Ustekveikja Energi AS - Strøm

Telia Norge AS - Bredbånd

Flexcom AS - Nettverksinstallasjon

Domeneshop AS - Domene

Malermester Buer AS - Maler

BT Bygg AS - Snekkertjenester m.m.

Bare Hage AS - Gartner

Dæhlie, Bull & Co DA - Advokat

Multiconsult AS - Konsulent brann og

bygningfysikk

Lillestrøm kommune - Vann, avløp og renovasjon

If Skadeforsikring AS - Totalforsikring for

boligselskap

Borettslagenes Sikringsordning AS - Forsikring mot

tap felleskostnader

Husbanken - Pantelån

DnB Bank ASA - Pantelån

Boligbanken ASA Bank - driftskonto m.m.

Lillestrømbanken Bank - sparekonto

Sikringsordning fellesgjeld

Selskapet er med i sikringsordning for fellesutgifter.

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget og andelseiere har

forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst parallelt med

salget. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5

hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at

boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom

aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at

varsel om forhåndsutlysning ble sendt

boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt.

Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten

er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for

ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

Regnskapet for 2024:

Driftsinntekter

Boligselskapets inntekter var i perioden kr 11 867

223 mot budsjetterte inntekter på kr 11 186 457,

som er kr 680 776 større enn budsjettert.

Driftskostnader

Boligselskapets driftskostnader var i perioden kr 4

743 315 mot budsjetterte kostnader på kr 6 061

086, som er kr 1 317 771 mindre enn budsjettert.

Finanskostnader

Finanskostnader var i perioden kr 2 897 035 mot

budsjetterte kostnader på kr 2 541 996, som er kr

355 039 større enn budsjettert.

Driftsresultat og perioderesultat

Driftsresultatet før finansposter er positivt og utgjør

kr 7 123 908.

Periodens resultat etter finansposter er også

positivt og utgjør kr 4 331 727 mot budsjettert kr 2

656 375, som er kr 1 675 352 større enn budsjettert.

Årsresultatet tar ikke hensyn til avdrag på lån.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget.

Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal

godkjennes av borettslagets styre for at ervervet

skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes

uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å

gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på

overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget

som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som

ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på

overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny

andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta

eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2).

Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom

kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig

begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er

det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper

må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan

bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle

borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil

kunne påløpe et innmeldingsgebyr til

boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene

krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før

godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret

faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er tillatt med hund og katt under forutsetning av at det først inngås en skriftlig kontrakt med borettslaget som regulerer forholdet mellom partene. Ulovlig dyrehold utgjør mislighold. Ved opphold utendørs skal hunder i henhold til inngåtte kontrakter ha ledsager og holdes i bånd. Dyreeiere plikter omgående å fjerne avfall fra sine dyr. Poser med dyreavfall tillates dessuten ikke oppbevart utendørs, verken på svalgang eller egen veranda. Det er satt opp tre hundebokser m/dispenser for hundeposer som kan benyttes til å avhende avfall fra hunder under lufteturer. Det er videre satt opp skilt der det kreves at hundeeiere viser hensyn og at det skal benyttes hundeposer.

Forretningsfører

Forretningsfører

BORI BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 31, bruksnummer 177 i Lillestrøm kommune. Andelsnr. 82 i Solsikken Borettslag med orgnr. 987424583

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og

rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3205/31/177:

20.02.1922 - Dokumentnr: 900196 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om generende virksomhet

20.02.1922 - Dokumentnr: 800007 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3205 Gnr:31 Bnr:157

26.10.1989 - Dokumentnr: 110181 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0231 Gnr:31 Bnr:310

10.11.2004 - Dokumentnr: 19127 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0231 Gnr:31 Bnr:320

10.11.2004 - Dokumentnr: 19128 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:31 Bnr:321

25.08.2006 - Dokumentnr: 401022 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0231 Gnr:31 Bnr:310

01.01.2020 - Dokumentnr: 573789 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0231 Gnr:31 Bnr:177

01.01.2024 - Dokumentnr: 136124 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:31 Bnr:177

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for 9 stk frittstående boder på bakkeplan – sprinkelanlegg i alle leiligheter i de tre blokkene – 6 stk parkeringsplasser i kjeller datert 02.03.2021.

Det foreligger ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg datert 17.02.2010.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 12.03.2007.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål med blokkbebyggelse. Tilgrensende områder er regulert til blant annet frittliggende småhusbebyggelse, blokkbebyggelse, kontor og tjenesteyting, forsvarsområde samt veiformål.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen grenser til område registrert med aktsomhet for flom. Eiendommen ligger også under marin grense, og området har registrert høy sannsynlighet for marin leire. I områder med marin leire kan det forekomme

kvikkleire.

Ytterligere informasjon om reguleringsforhold og planer for området kan innhentes ved henvendelse til megler eller ved søk på adresse, gårds og bruksnummer eller saksnummer på Plan og bygningsetatens nettsider.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. 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/hjemmeldokument 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, 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.

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.

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til salgsoppgave


Energiattest, nabolagsprofil, egenerklærings skjema, tilstandsrapport, generalforsamlingsdokumenter.

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



**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**

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Øvre Kjellerstuvei 10 , 2007 KJELLER
-  LILLESTRØM kommune
-  # gnr. 31, bnr. 177
-  # Andelsnummer 82

Sum areal alle bygg: BRA: 47 m² BRA-i: 42 m²



Befaringsdato: 12.05.2026

Rapportdato: 15.05.2026

Oppdragsnr.: 22177-1153

Eiendomsverdi ref nr: UK7985

Autorisert foretak: Rambøll Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Ola Sætersmoen



RAMBOLL

Rambøll Norge

Rambøll er en global samfunnsrådgiver innen Bygg & arkitektur, Samferdsel & byutvikling, Energi, Vann, Miljø og Management consulting. På verdensbasis har vi totalt 16 000 medarbeidere, lokalisert i 35 land, og i Norge er vi 1600 medarbeidere fordelt på 15 kontorer.

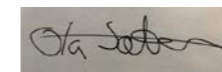
I Rambøll er vi opptatt av å skape inspirerende og bærekraftige løsninger, som skal gi rom for vekst og utvikling, og som er til det beste for kunden, sluttbrukeren og samfunnet omkring.

Vi utfører større og mindre oppdrag for både det offentlige og private.

Vi leverer følgende tjenester: Verditakst, tilstandsvurdering, skadetakst, naturskadetakst, vurdering av skader etter bygge- og anleggsarbeider, byggtermografi, byggeledelse/prosjektledelse, kvalitetsbefaringer, overtakelsesbefaringer, utarbeidelse av vedlikeholdsplaner, annen byggteknisk rådgivning.

Med våre rapporter skal du føle deg trygg på at du får en objektiv vurdering.

Rapportansvarlig



Ola Sætersmoen

Uavhengig Takstingeniør

ola.saetersmoen@ramboll.no

484 81 829

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.

RAMBOLL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 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 tilstandsrapport 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 straktiltak 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

Leilighet i boligbygg med flere boenheter, beliggende på Kjeller i Lillestrøm kommune. Leiligheten fremstår i god stand og godt vedlikeholdt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Utvendig kledd med liggende panel.
Adkomst via felles svalgang belagt med terreassebord.
Malte trevinduer med 3-lags glass. Tilfeldige utvalgte vinduer er funksjons testet uten anmerkning.
Inngangsdør og verandadør av treverk med glassfelt.
Utgang fra stue til en vestvendt veranda på omtrent 7 kvadratmeter.
Verandaen er belagt med terrassebord og har et rekkverk laget av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 93 centimeter. Verandaen er utstyrt med utebelysning, en stikkontakt og en markise for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvoverflater av: Laminat.
Veggoverflater av: Malte plater.
Himlingsoverflater av: Himlingsplater.
Malt glatt skyvedør og tre speils hvitmalt slagdør.

Etasjeskille av: Betong

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
Stue. 10 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:
Gang. 240 cm.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med himlingsplater og lampepunkt. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil, lys og overskap er også en del av interiøret. Badet har en praktisk benkeplate med overskap for lagring og organisering. Under benkeplaten er det opplegg og plass til vaskemaskin ved siden av varmtvannstank.

Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har innfellbare dører for plassbesparelse og enkel tilkomst.
Dusj batteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk.

Toalettet er gulvstående.

Avtrekkventilen for ventilasjon er plassert i himling.
Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.
Det er også et fordelerskap for rør-i-rør systemet som er plassert på veggen for enkel tilgang til utførsel av kontroll og vedlikehold.
Innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne, opplegg for vaskemaskin, benkeplate og overskap.

Mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen og spise plass.
Kjøkkeninnredningen har slette fronter og inkluderer benkeskap, overskap ett benkehjørneskap med karusellfunksjon i tillegg til ett høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt en oppvaskum med ett-greps kran for enkel betjening. Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det kjøkkenplater som gir en praktisk og estetisk barriere.
Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, kjøleskap med fryserdel, komfyr og microovn i høyskap samt oppvaskmaskin i benk og en nedfelt induksjon platetopp.
Det anbefales å montere komfyrvakt og lekkasjesikkring på vannrør til kjøkken. Dette til orientering.
Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plast (rør i rør) besiktiget i rørskap.
Avløpsrør av plast.
Mekanisk ventilasjon.
Boligen har 120 litersvarmtvannstank.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang. Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier fra byggeår. Det har blitt supplert med flere stikkontakter i boenheten etter byggeår, disse ligger åpent. Hovedbryter på 40 Amp, 230 V. Anlegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

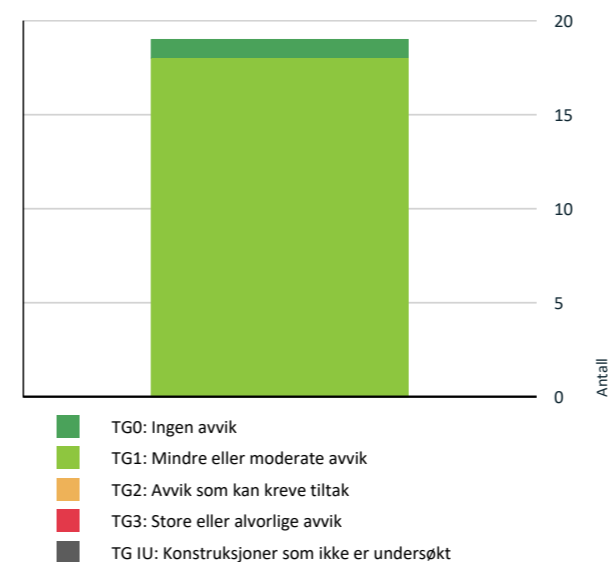
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmann tar forbehold om oppståtte endringer av tilstand etter befaring.
Alle TG. og kommentarer er gitt etter tilstand på befaringdatoen.
Alle målinger, fuktsøk ol. Er de faktiske forholdene på befaringdatoen.
Det påpekes at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse, selvom om elektriske installasjoner er vurdert i rapporten.

Takstmann innhenter opplysninger om boligen fra eier på befaringen, dette for å kunne gi et så godt bilde av bygningsmassen som mulig, usynlige installasjoner som bla. gulvvarme osv er opplysninger selger har gitt ved befaringen uten at takstmannen nødvendigvis har mulighet til å funksjonsteste eller etterprøve om de opplysninger som er gitt faktisk stemmer.

Det er selgers plikt at opplysninger om utført arbeide/oppgradering som selger skulle ha visst eller må kjenne til fremkommer. Selger har også lest igjennom utkast til rapporten å kontrollert for feil/mangelfulle opplysninger før rapporten blir publisert i salgsopp-gaven.

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 2007 **Kommentar**

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

1 TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 3-lags glass. Tilfeldige utvalgte vinduer er funksjons testet uten anmerkning.

1 TG 1 Dører

Beskrivelse

Inngangsdør og verandadør av treverk med glassfelt.

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til en vestvendt veranda på omtrent 7 kvadratmeter. Verandaen er belagt med terrassebord og har et rekkverk laget av treverk . Rekkverkshøyden er målt til 93 centimeter. Verandaen er utstyrt med utebelysning og en markise for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.

INNVEDIG

1 TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvoverflater av: Laminat.
Veggoverflater av: Malte plater.
Himlingsoverflater av: Himlingsplater.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille av: Betong

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
Stue. 10 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:
Gang. 240 cm.

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Malt glatt skyvedør og tre speils hvitmalt slagdør.

1 TG 1 Oppvarming.

Beskrivelse

Oppvarming: Elektrisk, varmemetode er lagt i stue/kjøkken og gang areal.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med himlingsplater og lampepunkt. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil, lys og overskap er også en del av interiøret. Badet har en praktisk benkeplate med overskap for lagring og organisering. Under benkeplaten er det opplegg og plass til vaskemaskin ved siden av varmtvannstank.

Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har innfellbare dører for plassbesparelse og enkel tilkomst. Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk.

Toalettet er gulvstående.

Avtrekkventilen for ventilasjon er plassert i himling.

Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.

Det er også et fordelerskap for rør-i-rør systemet som er plassert på veggen for enkel tilgang til utførelse av kontroll og vedlikehold.

ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har fliser på vegger og malt innvendig tak.

ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med varme.

Det er en liten sprekk i flis på badetromsgulvet pga en gjenstand som har falt på flisen. Skaden vurderes til å være estetisk. Dette til orientering.

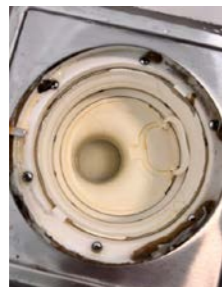
ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk og smøremembran.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne, opplegg for vaskemaskin, benkeplate og overskap.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra mot våtsone, 23,7 % ved 19,8 grader. Vektprosent målt i treverk på befæringsdatoen var under målbare verdier. Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen og spiseplass. Kjøkkeninnredningen har slette fronter og inkluderer benkeskap, overskap ett benkehjørneskap med karusellfunksjon i tillegg til ett høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt en oppvaskum med ett-greps kran for enkel betjening.

Tilstandsrapport

Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det kjøkkenplater som gir en praktisk og estetisk barriere. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, kjøleskap med fryserdel, komfyr og microovn i høyskap samt oppvaskmaskin i benk og en nedfelt induksjor platetopp. Det anbefales å montere komfyrvakt og lekkasjesikkring på vannrør til kjøkken. Dette til orientering.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Plast (rør i rør) besiktiget i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har 120 litersvarmtvannstank.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang. Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier fra byggeår. Det har blitt supplert med flere stikkontakter i boenheten etter byggeår, disse ligger åpent. Hovedbryter på 40 Amp, 230 V. Anlegg.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2007
 - Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Eier opplyser: Det er lagt varmefolie og montert enkelte stikkontakter, utført av faglært elektriker, men ikke av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.
 - Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det er utført el-sjekk i 2019 uten avvik.
 - 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?
Nei
 - Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
 - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
- ### Generelt om anlegget
- 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
 - Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
- ### Inntak og sikringsskap
- 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
 - Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
 - 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

Se egenerklæringskjema for videre informasjon om anlegget.

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

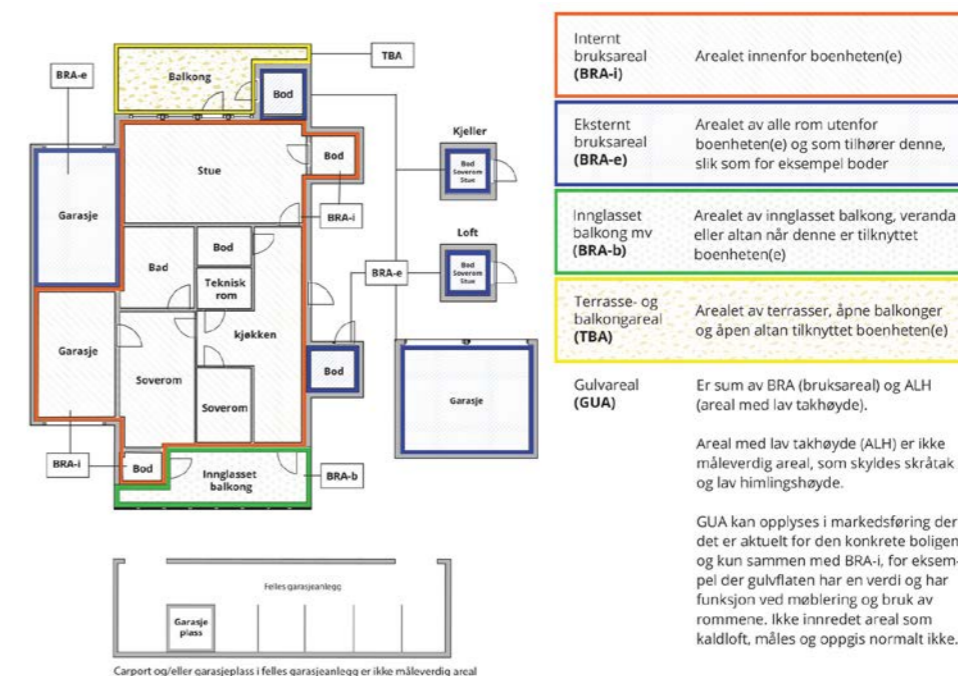
Hva er måleverdig areal?

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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 byggt teknisk 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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	42	5		47	7
SUM	42	5			7
SUM BRA	47				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)		Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
	Entré, soverom, bad, stue/kjøkken	Bod		
Etasje	Entré, soverom, bad, stue/kjøkken	Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se egenerklæringskjema.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2026	Ola Sætersmoen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	31	177		0	9133.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Øvre Kjellerstuvei 10

Hjemmelshaver

Solsikken Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
987424583			Fåberg Gunn Helen, Zucchini Ida Camilla Madsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

82

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på Kjeller i Lillestrøm kommune.

Adkomstvei

Kommunal vei.

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 regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med asfalt, beplantning, plen og treterrasser.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyst.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	07.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	12.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	12.05.2026		Gjennomgått	6	Nei
Forretningsførerinfo	12.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2026	

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 de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

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

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

Stikkprøvetakninger 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



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

Gunn Helen Fåberg

Ida Camilla Madsen Zucchini

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2017
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Øvre Kjellerstuvei 10

2007 KJELLER

3205-31/177/0/0

Fremtind

Meglerns oppdragsnummer: 1105260049 1



Våtrom, tak og fasade

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

• Ja

Sprekk i flis, hjørne dusj.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Hengt opp skap på badet.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Det ene året det var veldig kaldt Bevegde gulvet seg, man ser det på noen skjøter. Inngangsdøren subber litt og balkongens rekkverk buer litt.

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

• Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Pergo laminat fix i noen skjøter.

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?

♦ **Ja**

TT teknikk var å spylte alle rør i borettslaget, desember 2025. Da enkelte enheter hadde treghet med avløpet.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: TT teknikk

Beskrivelse av arbeidet: Spyling av rør

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, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Ja**

Kjøkkenvifte med avtrekk fra bad går litt trekt

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

♦ **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?

♦ **Ja**



Tidligere eier hadde laget skjøteledninger inni veggene. Disse er fjernet.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet dem selv, fått elektriker til å godkjenne etterpå!

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Beskrivelse av arbeidet: Byttet støpsel, byttet taklamper, lagt varmefolje i gulv og byttet termostat på bad. Fått elektriker til å godkjenne etterpå.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Dette vet borettslaget

Beskrivelse av arbeidet: Maling på alle blokker utført i regi av borettslag

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.

Fremtind



Øvre Kjellerstuvei 10, 2007 KJELLER

Adresse Øvre Kjellerstuvei 10, 2007 KJELLER	
Dato for energimerking 08.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-293217
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 23301342
Gårdsnummer 31	Bruksnummer 177
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0102

Detaljer

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

Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår 2006	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 41,0 m²	Oppvarmet bruksareal 41,0 m²
Oppvarmet etasje 4	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 173,46 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 193,23 kWh/m²	Totalt levert pr. år 7 923 kWh
--	--



Øvre Kjellerstuvei 10, 2007 KJELLER



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 14: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>

Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Øvre Kjellerstuvei 10 - Nabolaget Kjeller - vurdert av 60 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

Forskningsparken Linje 100, 340	4 min 0.4 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	8 min 3.3 km
Oslo Gardermoen	23 min
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min 22.3 km

Skoler

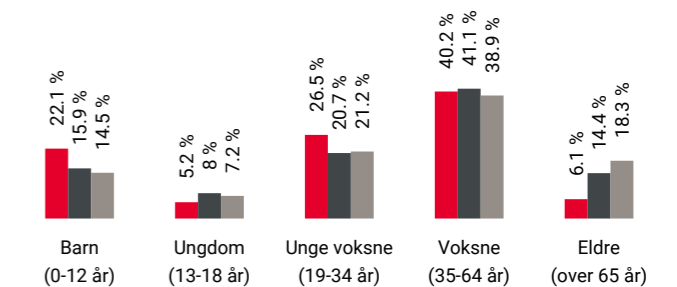
Kjeller skole (1-10 kl.) 700 elever, 31 klasser	6 min 0.5 km
Kjellervolla skole (1-7 kl.) 304 elever, 14 klasser	5 min 2.1 km
Oks friskole (1-10 kl.) 358 elever, 27 klasser	6 min 2.6 km
Volla skole (1-7 kl.) 253 elever, 12 klasser	6 min 2.6 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.) 590 elever, 37 klasser	6 min 2.8 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	5 min 2.3 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	6 min 2.6 km

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kjeller	2 356	1 028
Skedsmokorset	39 003	16 933
Norge	5 425 412	2 654 586



Barnehager


Riisløkka barnehage (0-5 år) 183 barn	6 min 0.5 km
Espira Kunnskapsbyen barnehage (1-5 ...) 134 barn	14 min 1.2 km
Kjeller barnehage (0-5 år) 131 barn	16 min 1.4 km


Dagligvare


Kiwi Kjeller	12 min
Rema 1000 Åråsen Post i butikk	6 min 2.3 km

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

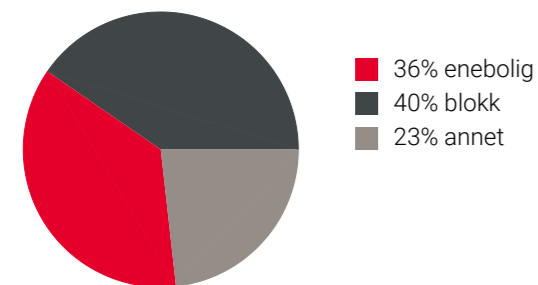
 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

 Støynivået
Lite støynivå 81/100

Sport

-  Skedsmovollen skole 7 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.5 km
-  Langslynga - balløkke 15 min 
Ballspill 1.3 km
-  Lillestrøm Arena 21 min 
-  Sterkere Trening 5 min 

Boligmasse







«Sentralt, landlig og trygt på en gang.
Kinderegg!»

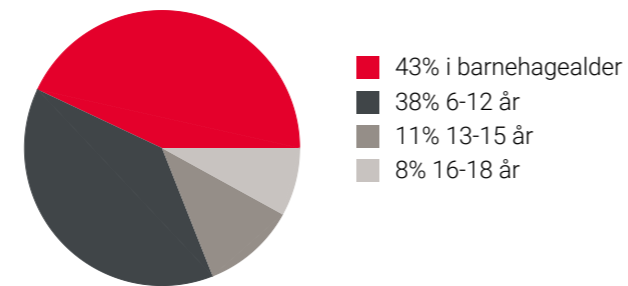
Sitat fra en lokalkjent



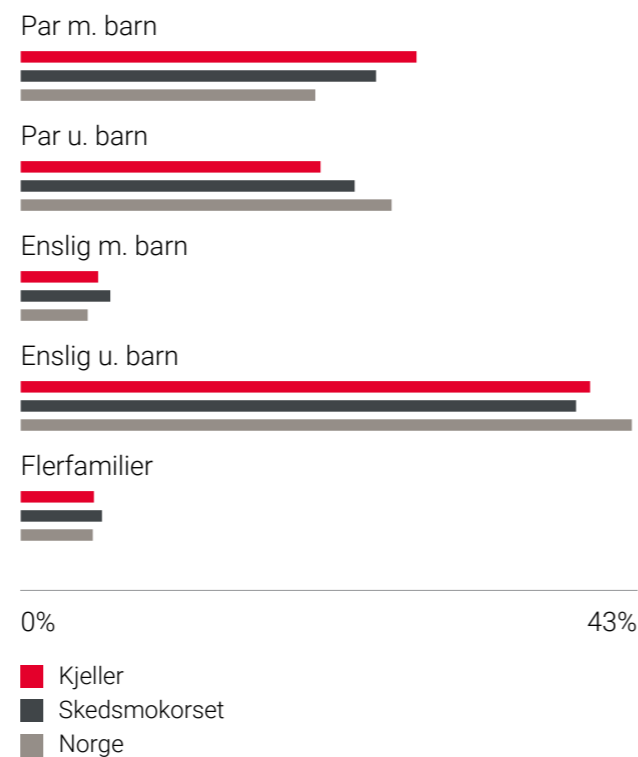
Varer/Tjenester

-  Lillestrøm Torv 6 min 
-  Vitusapotek Kjeller 12 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

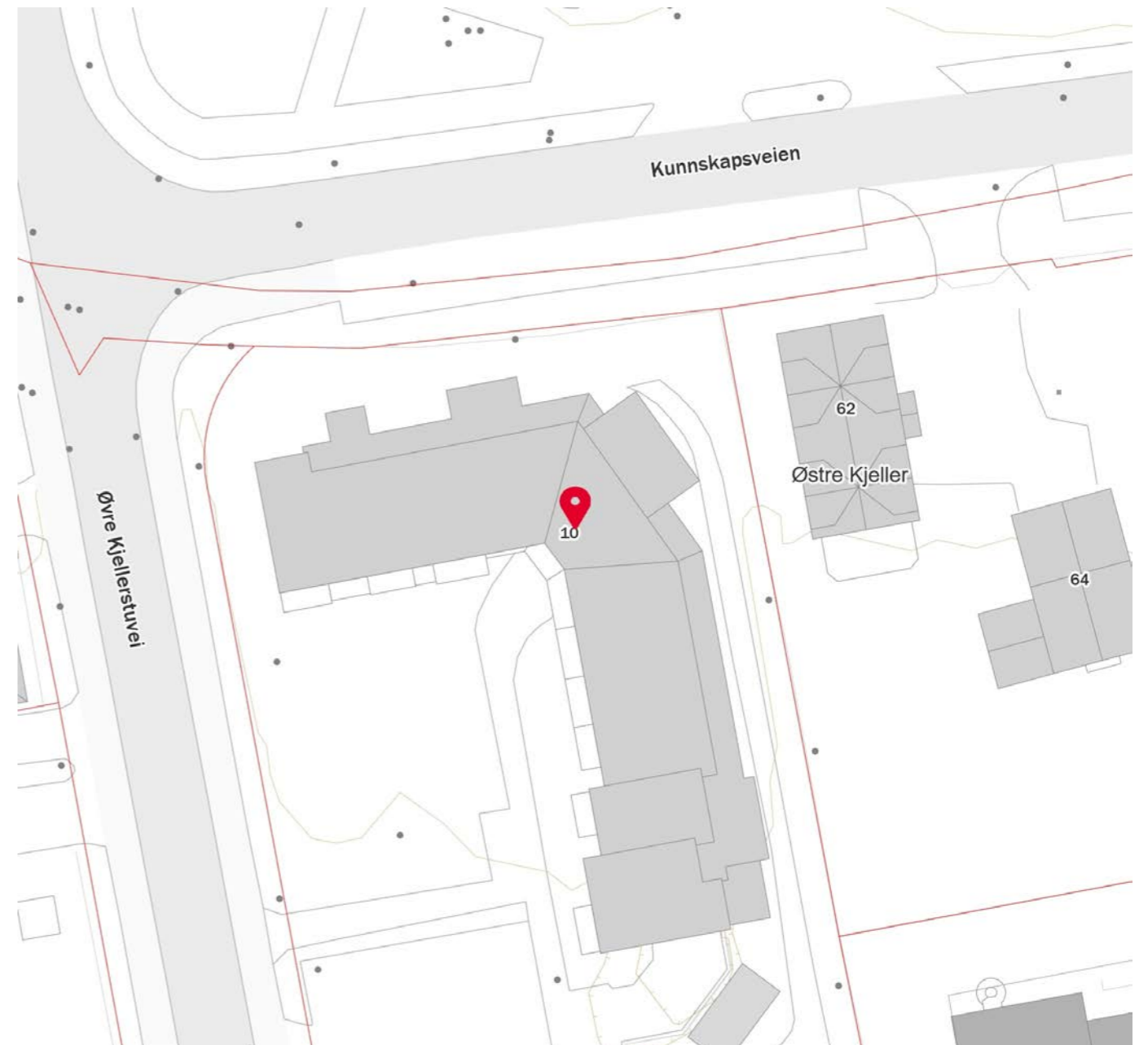


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





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 eignedom (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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

9. 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering 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. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, 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.

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



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 Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig unntatt enebolig	4,3‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr inkl. enebolig med snr.	5,6‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med 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

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.

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.

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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Øvre Kjellerstuvei 10
2007 KJELLER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Aurskog
Saksbehandler: Niklas Antonsen

Telefon: 466 56 728
E-post: niklas.antonsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave 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