

Hellaveien 31A



Velkommen til

Hellaveien 31A



Salgsoppgaven produsert 19. juni 2025

Skjetten:

Innholdsrik og stor leilighet over tre plan i flermannsbolig! Attraktivt boligområde - Garasje - Stor, solrik balkong!

Prisantydning	4 990 000,-
Fellesgjeld	117 243,-
Omkostninger	129 020,-
Totalpris	5 236 263,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 048,-
BRA-i	120 kvm
Totalt BRA	134 kvm
Soverom	3

Etasje	3
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1973

Megler	Kenneth Andreassen
Telefon	938 63 126
E-post	k.andreassen@nordvikbolig.no

Megler 2	Nathasha Pettersen
Telefon	954 81 214
E-post	n.pettersen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Hellaveien 31A, presentert av Kenneth Andreassen i Nordvik Lillestrøm!

Dette er en innholdsrik leilighet over flere plan med tre soverom, tidsmessige fargetoner, elegant og moderne kjøkken, romslig stue, garasje og en flott solrik balkong. Boligen ligger sentralt til på Skjetten, og området er svært attraktivt og familievennlig! Stor stue med god plass til sofagruppe og spisestue, samt videre ankomst til et elegant og stilrent kjøkken med unike farger og integrerte hvitevarer. Boligen har tre gode og romslige soverom med gode dekorerings- og møbleringsmuligheter.

Kort fortalt:

- Pent og klassisk kjøkken
- Sentral og rolig beliggenhet
- Romslig stue
- Familievennlig
- Tre gode soverom
- Usjenert og solrik balkong
- Peis
- Garasje
- Spennende planløsning over tre plan

Arealer og innhold

BRA-i:	120 kvm
BRA-e:	14 kvm
Totalt BRA:	134 kvm
TBA:	16 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Stue, kjøkken, bod, innredet rom og vaskerom.
Total BRA: 73 kvm.
TBA: 16 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 12 kvm. Entré, toalettrom og gang.
Total BRA: 12 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 35 kvm. Gang, tre soverom og bad.
BRA-e: 14 kvm. Garasje.
Total BRA: 49 kvm.

DALBECK TAKST

Hellaveien 31A

Nedre plan



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.

Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.

DALBECK TAKST

Hellaveien 31A

Øvre plan



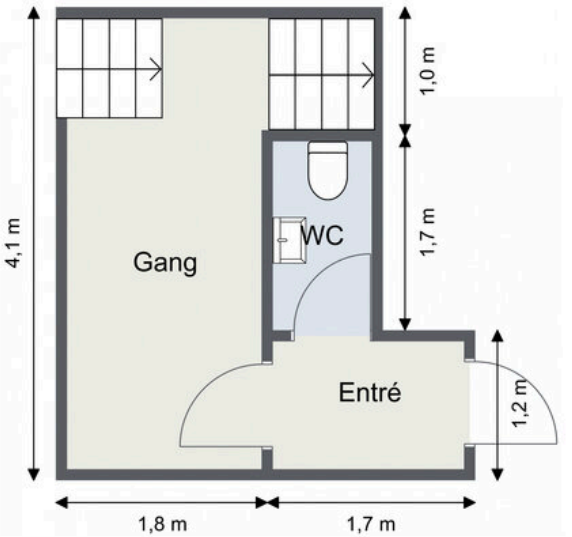
Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.

Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.

DALBECK TAKST

Hellaveien 31A

Inngangsplan



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.

Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.

Informasjon

Hellaveien 31A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0243/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Hellaveien 31A, 2013 SKJETTEN
Gnr 74, bnr 6, snr 1 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Selgere
Iselin Beer
Roy Kenneth Hansen

Kjøpesum og omkostninger
4 990 000,- (Prisantydning)
117 243,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 107 243,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
127 670,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
129 020,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
141 720,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 236 263,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 248 963,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1973

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 120 kvm
BRA-e: 14 kvm
Totalt BRA: 134 kvm
TBA: 16 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Stue, kjøkken, bod, innredet rom og vaskerom.
Total BRA: 73 kvm.
TBA: 16 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 12 kvm. Entré, toalettrom og gang.
Total BRA: 12 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 35 kvm. Gang, tre soverom og bad.
BRA-e: 14 kvm. Garasje.
Total BRA: 49 kvm.

Innhold

Nedre plan:
Stue, kjøkken, bod, innredet rom og vaskerom.

Inngangsplan:
Entré, toalettrom og gang

Øvre plan:
Gang, tre soverom og bad.

Standard

Entré:
Du ønskes velkommen inn i en lys og romslig entré, hvor det er god plass til oppbevaring av yttertøy hvor jakkene kan henges på en knaggrekke og sko kan settes i en skohylle. Fra entréen kommer du videre til en romslig gang hvor det er gode dekoreringsmuligheter, et toalettrom, og som videre fører til en trapp ned til stue, kjøkken og vaskerom, og en trapp opp som føres til boligens tre soverom og bad.

Stue:
Boligen har en svært innbydende, romslig og lekker stue med parkett gulv, og vegger malt i en lun beigefarge, og en kontrastvegg malt i en dus grønnfarge. Stuen er av god størrelse hvor du har mange møblleringsmuligheter med plass til både sofagruppe, tv-møblement og et stort spisebord i forbindelse med kjøkkenet. Stuen har også store vindusflater som tilfører rikelig med naturlig dagslys. Videre fører stuen ut til en romslig og solrik balkong hvor du kan nyte lange og varme sommerkvelder. Balkongen har god plass til en sittegruppe, grill og beplantning.

Kjøkken:
Elegant og tidløst kjøkken med mye skap- og benkeplass. Kjøkkenet er u-formet på en praktisk og brukervennlig måte, noe som gir god arbeidsplass. Kjøkkenet har en nydelig gråfarge, hvor de hvite flisene mellom benkeplate og overskap harmonerer fint med innredningen, og den grønne kontrastveggen.

Soverom:
Boligen har tre romslige og lyse soverom med god plass til dobbeltseng og garderobeløsninger. Rommene er malt i lune og duse farger, noe som skaper en behagelig atmosfære. Hovedsoverommet har innebygd garderobeskap, og er av svært god størrelse. Boligen har for øvrig lagringsbod hvor det er gode oppbevaringsmuligheter.

Bad/toalettrom/vaskerom:
Boligen har et romslig og elegant bad med delikate fliser på vegger og gulv, hvor

innredningen består av dusjkabinett, servant og speil. I tillegg har boligen et toalettrom som er utstyrt med toalett og et servant med speil. Baderommene er av god størrelse og har mange oppbevaringsmuligheter i overskap og underskap på servantene. Vaskerommet er separat og er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, skap med oppbevaringsmuligheter, en stor benkeplate med vask som gir god arbeidsplass, og et speil med overskap.

Gulv: Fliser på bad og vaskerom. Laminat og parkett i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad. Våtromsplater på vaskerom. Kombinasjon av malte slette flater og panel i øvrige rom.
Tak: Panel i himling.

Parkering

Parkering for en bil i garasje. God plass til parkering utenfor inngang.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørfornying i regi av sameiet utført av Proline AS sommeren 2023. Dokumentasjon lastet opp på boligmappa.no. Malt overflater på bad og byttet dusjkabinett ved egeninnsats i 2022. Toalettrom pusset opp i 2020, usikker på hvilket firma som utførte jobben. Veggplater satt opp på vaskerom, usikker på årstall.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tak byttet i 2019 i regi av sameiet. Utført vedlikehold og utbedret feil på tak i 2025 i regi av sameiet. Det er også byttet pipehatter i 2025 i regi av sameiet. Ny terrasse bygget av de forrige eierne i 2017. Ny peis ble satt inn i 2015.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drenert rundt boligen i 2014 av Gravco AS i regi av sameiet.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført av Elektriker 1 Romerike AS i 2025. Montert lamper, og tilkoblinger til lamper på soverommene og kjøkkenet, og byttet avtrekksvifte på vaskerom. Dokumentasjon lastet opp på boligmappa.no.

4.2. Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ukjent utførelse.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørfornying (rør-i-rør) utført av Proline AS i 2023. Dokumentasjon lastet opp på boligmappa.no.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja.
Beskriv: Sprekk i to fliser på baderom.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja.
Beskriv: Bakplate i peis ble byttet i 2023.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja.
Beskriv: Det har flasset av maling på garasjeport.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja.
Beskriv: Noe skjevhet i gulv i stue ifølge takstmann, og noe skjevhet i vegger.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biler, mus, rotter eller lignende?
Ja.
Beskriv: Oppdaget museaktivitet, utbedres av sameiets forsikring. Har også vært observert skjeggkre etter tilfelle hos leiligheten under.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja.
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport utført ved forrige salg i 2021. Skaderapport foreligger etter utbedret vannlekkasje på toalettrom fra 2020.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? - Målingen er foretatt i forbindelse av salg av boligen i 2021 i en takst/tilstandsrapport.

Bygningssakkyndig

Sivert Dalen

Byggemåte

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

Leilighet i flermannsbolig. Antatt fundamentert med støpt såle mot grunn. Bærende konstruksjoner og etasjeskiller i murkonstruksjon og treverk. Fasader i bindingsverk kledd utvendig med liggende kledning. Salttak tekket med takpapp/shingel.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Våtrom / Bad / Overflate vegger og himling:
Settes på grunn av riss, slitasje, alder og forventet gjenværende levetid.
- Våtrom / Bad / Overflate gulv:
Settes på grunn av bom/hulrom, slitasje, alder og forventet gjenværende levetid.
- Våtrom / Bad / Membran, tettesjiktet og sluk:
Settes på grunn av ukjent alder, utførelse og forventet gjenværende levetid.
- Våtrom / Vaskerom / Overflate vegger og himling:
Settes på grunn av fagmessig utførelse på oppbygging av vegger.
- Våtrom / Vaskerom / Overflate gulv:
Settes på grunn av bom/hulrom, riss i flisfuger samt alder og forventet gjenværende levetid.
- Våtrom / Vaskerom / Membran, tettesjiktet og sluk:
Settes på grunn av ukjent alder, utførelse og forventet gjenværende levetid.
- Kjøkken:
Settes på grunn av ikke tilfredstillende lekkasjesikring av rom med vanninstallasjoner uten sluk.
- Andre rom:
Settes på grunn av manglende gulvplate ved peis samt slitasje utover normal bruksslitasje.
- Vinduer og ytterdører:
Settes på grunn av slitasje, alder og forventet gjenværende levetid.
- VVS / WC og innvendige vann- og avløpsrør:
Settes på grunn av manglende lekkasjestopper på toalettrom, manglende dokumentasjon/ukjent utførelse samt alder og forventet gjenværende levetid på deler av anlegget.
- VVS / Varmtvannsbereder:
Settes på grunn av alder og forventet levetid.
- VVS / Ventilasjon:
Settes på grunn av defekt vifte på vaskerom og ikke tilstrekkelig luftutskiftning i oppholdsrommet.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Andre rom:
Settes på grunn av planavvik i etasjeskilleren.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje

Oppvarming

Elektrisk gulvvarme i stue. Varmefolie i entré og gang i inngangsplan, defekt, utbedring må forventes. Peisovn i stue. Øvrig elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

Selger har opplyst om et strømforbruk på:
2024-13 795 kWh
2023-13 983 kWh

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 048,- pr. mnd.
Inkluderer: Kostnadene dekker avdrag og renter på felles lån, måking av vei rundt sameie på vinteren, felles byggforsikring, vedlikehold, utstyr til sameiet.

Kommunale avgifter

Kr 24 900,-pr. 2025

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Kabel-tv/internett fra Altibox kr 949,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt

Kr 195,- pr. 01.01.2025

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 172 477,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 689 907,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Hellaveien 31, orgnr. 997578945

Om sameiet

Sameiets navn er Hellaveien 31 Boligsameie. Sameiet består av 7 seksjoner av eiendommen gårdsnummer 74, bruksnummer 6 i Skedsmo kommune i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 117 243,-pr. 19.06.2025

Bank: DNB
Restgjeld: kr 625 294,-
Rente: 8%

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 43.45,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 25 042.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

To dugnader i året.

Dyrehold

Det er tillatt med husdyr dersom dette ikke er til sjenanse for andre beboere.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 3 024 kvm (Eiertomt)
Tomten er en eiet fellestomt for sameiet og skråner mot sør. Den er delvis opparbeidet med plen, beplantning og asfaltert gårdsplass, samt områder med naturtomt.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i et stille og attraktivt boligområde på Gamle Skjetten i Skedsmo kommune, kjent for sitt barnevennlige miljø. Her har du kort vei til både skoler, barnehager og et bredt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Nærområdet byr på mange aktivitetsmuligheter med blant annet kunstgressbaner, lekeplasser, idrettshall, svømmehall, skateanlegg, alpinbakke, golfbane og treningssentre. For den som liker friluftsliv, er det enkel tilgang til skog og mark med fine turstier og oppkjørte lysløyper. Det er også kort vei til Nebbursvollen Friluftsbad, et populært sommersted i Lillestrøm med basseng, vannsklier, grøntområder og kiosk. I tillegg finnes det flotte gang- og sykkelveier langs Nitelva – perfekt for turer i naturskjønne omgivelser.

Området har gode kollektivforbindelser med både buss og tog. Nærmeste holdeplass er ved Svømmehallen, ca. 500 meter fra boligen. I rushtiden går det ekspressbuss til og fra Oslo med en reisetid på rundt 30 minutter. Fra Lillestrøm tar hurtigtoget ca. 12 minutter til både Oslo S og Oslo lufthavn. Med bil tar det omtrent 5 minutter til Strømmen, 7 minutter til Lillestrøm, 19 minutter til Oslo S og 25 minutter til Oslo lufthavn. Eiendommen har gangavstand til Skjetten barneskole og Stav ungdomsskole, samt kort vei til videregående skoler i Skedsmo, Lillestrøm og Strømmen. Det finnes også et godt utvalg av både kommunale og private barnehager i området. Høyskolen i Akershus ligger på Kjeller, like ved Lillestrøm.

Dagligvarehandel kan enkelt gjøres hos blant annet Meny, som ligger i nærheten. For øvrige behov tilbyr Skjetten Nærsenter et godt og variert utvalg av butikker, spisesteder og tjenester. Om du ønsker et større shoppingtilbud, ligger Strømmen Storsenter like i nærheten – et av Norges største kjøpesentre med over 200 butikker, serveringssteder og andre virksomheter. Det er også kort vei til Lillestrøm sentrum, som byr på koselige handlegater, spisesteder, kulturtilbud og servicetilbud. I tillegg finner du både Metro senter og Lørenskog Storsenter (Triaden) i Lørenskog, som gir ytterligere muligheter for handel og fritidsaktiviteter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for enebolig i rekke datert 30.08.1973. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/74/6/1:
17.06.1974 - Dokumentnr: 3376 - Best om garasje/parkering
Tomt a avstår garasjeplass til nedre parsell tomt b.
Bestemmelse om bruksrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3205 Gnr:74 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

08.07.1974 - Dokumentnr: 3925 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:74 Bnr:140
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:74 Bnr:141
Overført fra: Knr:3205 Gnr:74 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.1982 - Dokumentnr: 7368 - Erklæring/avtale
Panterett kr. 5.000,- i hver seksjon til Sameiet.
Fl. best..
Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.1982 - Dokumentnr: 7368 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 3/16
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 007 SEKSJONER

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt

informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum,

budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum - estimert til kr. 39 920,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 900,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 16 750,-

Samlet skal selger betale kr. 116 360,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 20. juni 2025

Megler

Kenneth Andreassen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93863126

Megler 2

Nathasha Pettersen, Kontorsjef / Eiendomsmegler
Tlf. 95481214

Meglerforetaket

Nordvik Lillestrøm
Landstads gate 53
2000 LILLESTRØM
Juridisk navn: Lillestrøm Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 921678592

Vedlegg

Hellaveien 31A

Hellaveien 31A

Nabolaget Skjetten vestre - vurdert av 66 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Skoler

Skjetten skole (1-7 kl.) 739 elever, 43 klasser	7 min 0.6 km
Gjellerås skole (1-7 kl.) 478 elever, 23 klasser	18 min 1.6 km
Frydenlund skole og ressurssen... 50 elever, 20 klasser	7 min 2.5 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 389 elever, 16 klasser	13 min 1.1 km
Stav skole (8-10 kl.) 423 elever, 16 klasser	13 min 1.1 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	7 min 2.7 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	8 min 4.7 km

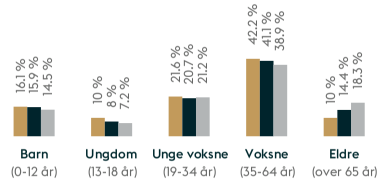
Offentlig transport

Svømmehallen Linje 375, 380	8 min 0.7 km
Strømmen stasjon Linje L1	20 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 20.3 km
Oslo Gardermoen	28 min

Barnehager

Løvehjerte Fus barnehage (1-5 ... 90 barn	4 min 0.4 km
Bråtejordet barnehage (1-5 år) 129 barn	14 min 1.2 km
Uglebakken barnehage (0-5 år) 52 barn	20 min 1.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skjetten vestre	1 414	549
Skedsmokorset	39 003	16 933
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Skjetten skole	7 min
Sørjordet ballbinge	14 min
Fresh Fitness Strømmen	7 min
Just Padel Fjellhamar	8 min

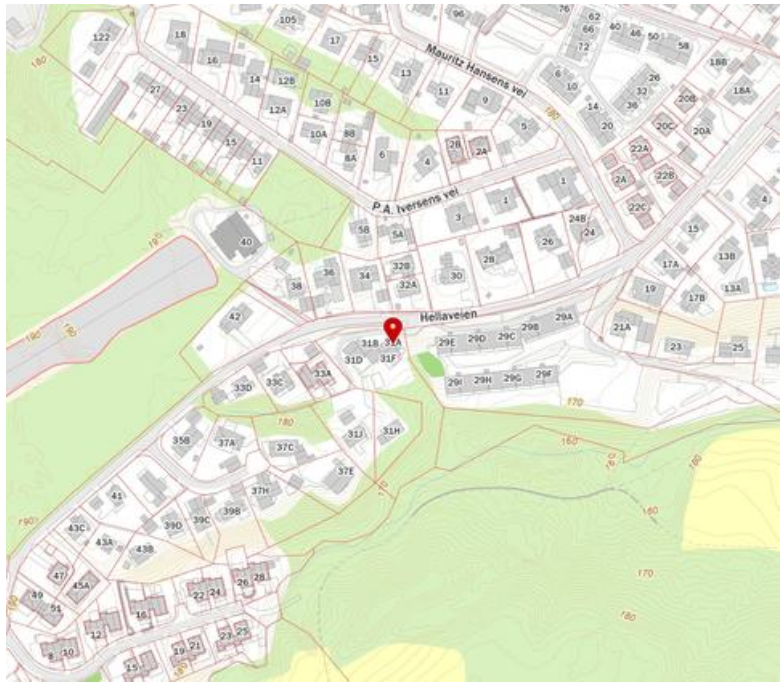
«Relativt lite støy, barnevennlig, dyrevennlig, hyggelige naboer. (Gjelder øvre Skjetten)»

Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Trafikk
Lite trafikk 86/100



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

EIERSKIFTERAPPORT™

Hellaveien 31A
2013 Skjetten



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Sivert Dalen
Dato: 13/06/2025

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

DALBECK TAKST

BMTF

FAGMANN GARANTI

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:74, Bnr: 6
Hjemmelshaver:	Roy Kenneth Hansen og Iselin Beer
Seksjonsnummer:	1
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1973
Tomt:	3024 m²
Kommune:	Lillestrøm

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	11.06.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms 3
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:
Felles tomt med pent opparbeidet uteområde.

OM BYGGEMETODEN:
Leilighet i flermannsbolig. Antatt fundamentert med støpt såle mot grunn. Bærende konstruksjoner og etasjeskiller i murkonstruksjon og treverk. Fasader i bindingsverk kledd utvendig med liggende kledning. Salttak tekket med takpapp/shingel.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår med varierende vedlikehold/oppgraderinger, dog hovedsakelig i normal stand, alder tatt i betraktning. Eldre bygg har naturligvis avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader iht. standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger.

Det gjøres oppmerksom på at flere elementer nærmer seg/har passert normal forventet levetid samt bygningsdeler med enkelte avvik og manglende dokumentasjon, slik at utskiftninger/utbedringer må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte punktene i rapporten.

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

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.no
Skriftlig og muntlig informasjon fra selger

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Fliser på bad og vaskerom. Laminat og parkett i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad. Våtromsplater på vaskerom. Kombinasjon av malte slette flater og panel i øvrige rom.
Tak: Panel i himling.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg

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

FELLESKOSTNADER:
Se prospekt for informasjon om felleskostnader.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

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

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Nedre plan	73			16	70	3
Inngangsplan	12				12	
Øvre plan	35				35	
Garasje		14				14
SUM BYGNING	120	14		16	117	17
SUM BRA	134					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Inngangsplan; Entré, Toalettrom, Gang
Nedre plan: Stue, Kjøkken, Bod, Innredet rom, Vaskerom
Øvre plan: Gang, 3 Soverom, Bad

BRA-e:

Garasje

MERKNADER OM AREAL:

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

Boligen disponerer egen garasje på ca 14m2 med vippeport.

Boligen har tilkomst til delvis innredet loft. Loftet er ikke målbart grunnet lav takhøyde.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme i stue. Varmefolie i entré og gang i inngangsplan, defekt, utbedring må forventes. Peisovn i stue. Øvrig elektrisk oppvarming.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Sivert Dalen

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

13/06/2025



Sivert Dalen

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Malte flislagte vegger og panel i himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater. Det registreres stedvise riss i flisfuger og slitte overflater som følge av alder. Riss kommer av slitasje og bevegelser i konstruksjonen over tid.

Vindu er plassert i våtsonen og er ikke i egnet materiale for våtsone. Det er ikke påvist fuktskader på befaringsdagen, men utskiftning bør forventes i tiden som kommer.

Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskuffer og 1-greps blandebatteri. Dusjkabinett.

Merknader: TG2 settes på grunn av riss, slitasje, alder og forventet gjenværende levetid.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Flislagt gulv. Overflatene fremstår hovedsakelig i normal stand, dog med slitasje som følge av alder. Fall på gulv anses tilstrekkelig, alder tatt i betraktning.

Det registreres noe bom/hulrom under enkelte fliser. Hulrom/bom under fliser er årsakssammenhengene med at deler av flisen ikke er i kontakt med flislimet og vil ikke nødvendigvis medføre en kortere levetid på selve konstruksjonen.

Merknader: TG2 settes på grunn av bom/hulrom, slitasje, alder og forventet gjenværende levetid.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

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

Membranen kan ikke konstateres. Avløp for dusj er direktekoblet med avløpsrør, ukjent utførelse.

Det foreligger ikke dokumentasjon på membran. Alder og utførelse er derfor ukjent.

Det ble utført fuktsøk fra bod, ikke funnet avvik på befaringsdagen.

Det bør forventes renovering av våtrommet/tettesjiktet for at badet skal tåle normal bruk etter dagens standard som våtrom.

Merknader: TG2 settes på grunn av ukjent alder, utførelse og forventet gjenværende levetid.

1.2 Vaskerom

TG 2 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Våtromspanel på vegger og panel i himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke oppdaget skader eller svekkelser med overflatene. Utførelsen av våtromspanelen anses dog som ufagmessig utført.

Våtromspanel er utlektet og montert direkte på tidligere fliser. Tilstanden på flisunderlaget er i ukjent stand.

Innredning består av servantskap med toppmontert servantskål, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.

Merknader: TG2 settes på grunn av ufagmessig utførelse på oppbygging av vegger.

TG 2 1.2.2 Overflate gulv

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Flislagt gulv. Det registreres tilfredsstillende fall, alder tatt i betraktning. Overflatene fremstår med aldersslitasje og det registreres stedvis bom/hulrom under fliser og riss i enkelte flisfuger.

Hulrom/bom under fliser er årsakssammenhengene med at deler av flisen ikke er i kontakt med flislimet og vil ikke nødvendigvis medføre en kortere levetid på selve konstruksjonen. Sprekker i flis og fuger antas kommer av bevegelser i konstruksjonen over tid. Utbedringer bør forventes i tiden som kommer.

Merknader: TG2 settes på grunn av bom/hulrom, riss i flisfuger samt alder og forventet gjenværende levetid.

TG 2 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Membranen kan ikke konstateres.

Det foreligger ikke dokumentasjon på membran. Alder og utførelse er derfor ukjent.

Det bør forventes renovering av våtrommet/tettesjiktet for at rommet skal tåle normal bruk etter dagens standard som våtrom.

Merknader: TG2 settes på grunn av ukjent alder, utførelse og forventet gjenværende levetid.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

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

Det er ikke automatisk lekkasjestopper eller lignende. Dette må monteres for å tilfredsstille dagens krav til lekkasjesikring av rom med vanninstallasjoner uten sluk.

Merknader: TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende lekkasjesikring av rom med vanninstallasjoner uten sluk.

3. Andre Rom

TG 3 3.1 Andre rom

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Øvrige rom i boligen fremstår hovedsakelig i normal stand, dog med slitasje som følge av alder og etterslep på oppgraderinger/vedlikehold samt noe ufagmessig finish. Sår/hakk/rift i overflater forekommer og anses som normalt i henhold til alder. Enkelte utskiftninger/utbedringer av overflater bør allikevel forventes.

Det er ikke etablert gulvplate i ubrennbart materiale ved peis. Dette må skaffes for å tilfredsstille dagens krav til brannsikkerhet.

Det ble målt etter høydeforskjeller i etasjeskilleren/gulvet. Målingene blir utført med stikkprøver over en lenge på 2 meter samt totalt gjennom enkelte rom. Det er målt ca 40-50mm høydeforskjell i stue, noe som isolert anses som ett avvik og gir TG3 iht. NS3600.

Generelle skjevheter i konstruksjonen må forventes i denne typen bygg. Det antas at det ikke vil være nødvendig med bygningsmessige strakstiltak, men en anbefaling å følge med på dette over tid. Det vil sjeldent være økonomisk rasjonelt å rette opp gulv som et enkeltstående tiltak, men dersom gulv skal renoveres bør tiltak vurderes.

Merknader: TG2 settes på grunn av manglende gulvplate ved peis samt slitasje utover normal bruksslitasje.
TG3 settes på grunn av planavvik i etasjeskilleren.

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

2-lags vinduer produsert i 2018 på soverom. Øvrige rom med koblede klass og 2-lags glass fra byggeår og 1977.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normal stand alder tatt i betraktning dog med slitasje som følge av alder.

Merknader: TG2 settes på grunn av slitasje, alder og forventet gjenværende levetid.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Sydøstvendt balkong på ca 16m2 med tilkomst fra stue fremstår i normal stand.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vannrør i kobber og plast. Avløpsrør i plast og støpejern. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg er kontrollert og det ble ikke avdekket tegn til større skader eller svekkelser under besiktigelsen.

På grunnlag av alder på vann- og avløpsrør skal man være oppmerksom på at det fort kan oppstå behov for utskiftninger og utbedringer av enkelte deler i anlegget selv om det ikke er funnet skader på befaringsdagen.

Det foreligger ikke dokumentasjon på rørarbeid og deler av anlegget fremstår med ufagmessig utførelse. Det anbefales en full gjennomgang av røranlegget med rørlegger.

Eget toalettrom med gulvstående toalett og servant. Det er ikke automatisk lekkasjestopper eller lignende. Dette må monteres for å tilfredsstille dagens krav til lekkasjesikring av rom med vanninstallasjoner uten sluk.

Merknader: TG2 settes på grunn av manglende lekkasjestopper på toalettrom, manglende dokumentasjon/ukjent utførelse samt alder og forventet gjenværende levetid på deler av anlegget.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Eldre varmtvannsbereder, ukjent alder. Antatt ca 200 liter plassert på vaskerom fremstår i normal stand, alder tatt i betraktning.

Merknader: TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Mekanisk avtrekk med utluft på kjøkken og bad. Mekanisk avtrekk på vaskerom (defekt på befaringsdagen, utbedres før salg).

Resten av boligen baserer seg på naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og enkelte veggventiler. Innredet rom ventileres ved å åpne vinduer.

Luftutskiftningen i oppholdsrom tilfredsstiller krav fra byggeår, men det anbefales å undersøke mulighet for å bedre luftutskiftning i oppholdsrom.

Merknader: TG2 settes på grunn av defekt vifte på vaskerom og ikke tilstrekkelig luftutskiftning i oppholdrom.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré.

Historikken på anlegget er ukjent.

Ansvarlig bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse innen elektrisk anlegg. Vurderingen blir gjort ut ifra opplysninger og observasjoner på befaringsdagen, og må ikke forveksles med en fullstendig gjennomgang av anlegget. Det anbefales å få utført en utvidet el-kontroll.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling
TG2 settes på grunn av riss, slitasje, alder og forventet gjenværende levetid.

1.1.2 Bad Overflate gulv
TG2 settes på grunn av bom/hulrom, slitasje, alder og forventet gjenværende levetid.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk
TG2 settes på grunn av ukjent alder, utførelse og forventet gjenværende levetid.

1.2.1 Vaskerom Overflate vegger og himling
TG2 settes på grunn av ufagmessig utførelse på oppbygging av vegger.

1.2.2 Vaskerom Overflate gulv
TG2 settes på grunn av bom/hulrom, riss i flisfuger samt alder og forventet gjenværende levetid.

1.2.3 Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
TG2 settes på grunn av ukjent alder, utførelse og forventet gjenværende levetid.

2.1 Kjøkken Kjøkken
TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende lekkasjesikring av rom med vanninstallasjoner uten sluk.

4.1 Vinduer og ytterdører
TG2 settes på grunn av slitasje, alder og forventet gjenværende levetid.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
TG2 settes på grunn av manglende lekkasjestopper på toalettrom, manglende dokumentasjon/ukjent utførelse samt alder og forventet gjenværende levetid på deler av anlegget.

6.2 Varmtvannsbereder
TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.

6.3 Ventilasjon
TG2 settes på grunn av defekt vifte på vaskerom og ikke tilstrekkelig luftutskiftning i oppholdrom.

Takstmannens vurdering ved TG3:

3.1 Andre rom
TG2 settes på grunn av manglende gulvplate ved peis samt slitasje utover normal bruksslitasje.
TG3 settes på grunn av planavvik i etasjeskilleren.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
16. jun. 2025

Oppdragsnummer
60-0243/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hellaveien 31A, 2013 SKJETTEN

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Iselin Beer, Roy Kenneth Hansen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 77974587
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørfornying i regi av sameiet utført av Proline AS sommeren 2023. Dokumentasjon lastet opp på boligmappa.no Malt overflater på bad og byttet dusjkabinett ved egeninnsats i 2022. Toalettrom pusset opp i 2020, usikker på hvilket firma som utførte jobben. Veggplater satt opp på vaskerom, usikker på årstall.

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

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tak byttet i 2019 i regi av sameiet. Utført vedlikehold og utbedret feil på tak i 2025 i regi av sameiet. Det er også byttet pipehatter i 2025 i regi av sameiet. Ny terasse bygget av de forrige eierne i 2017. Ny peis ble satt inn i 2015.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drenert rundt boligen i 2014 av Gravco AS i regi av sameiet.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført av Elektriker 1 Romerike AS i 2025. Montert lamper, og tilkoblinger til lamper på soverommene og kjøkkenet og byttet avtrekksvifte på vaskerom. Dokumentasjon lastet opp på boligmappa.no.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ukjent utførelse.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørfornying (rør-i-rør) utført av Proline AS i 2023. Dokumentasjon lastet opp på boligmappa.no

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

Beskriv: Sprekk i to fliser på baderom.

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

Beskriv: Bakplate i peis ble byttet i 2023.

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

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

Beskriv: Det har flasset av maling på garasjeport.

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

Eventuell kommentar: Termografering utført på sameiets fellesanlegg, alt ok.

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

Beskriv: Noe skjevhet i gulv i stue ifølge takstmann, og noe skjevhet i vegger.

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

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

Beskriv: Oppdaget museaktivitet, utbedres av sameiets forsikring. Har også vært observert skjeggkre etter tilfelle hos leiligheten under.

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport utført ved forrige salg i 2021. Skaderapport foreligger etter utbedret vannlekkasje på toalettrom fra 2020.

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Målingen er foretatt i forbindelse av salg av boligen i 2021 i en takst /tilstandsrapport.

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 60-0243/25

NORDVIK

nordvikbolig.no

Mangler data

Mangler data
Mangler data

Vår ref: 60-0243/25
Lillestrøm, 18.06.2025

Megleropplysninger på Hellaveien 31A - gnr. 74, bnr. 6, snr. 1 (Ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Iselin Beer	Hellaveien 31 A, 2013 Skjetten	25.05.1992
Roy Kenneth Hansen	Hellaveien 31A, 2013 Skjetten	19.01.1992

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på				
Styreleder	Navn: Ruffa Marie Ampeloquio	Tlf.: 46879377	E-post.: styret@hellaveien31.no	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN				
Sameiets eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.	Kommune
Sameiets org.nr:	997578945	Tomten er [x] eiet [ ] festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	[x] Ja [ ] Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet? Iselin Beer		
Foreligger det ferdigattest?	[ ] Ja [ ] Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	[ ] Ja [ ] Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.: Gjensidige og 77974587			
Har sameiet hussoppforsikring?	[x] Ja [ ] Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.: Gjensidige og 77974587		
PARKERING OG GARASJE				
Medfølger det p-/garasjeplass?	[x] Ja [ ] Nei	Plassens nummer:	31A	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	boligen medfølger privat garasjen og plassen foran			
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	[x] Ja [ ] Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr: dekkes av eieren	

NORDVIK

nordvikbolig.no

DYREHOLD						
Er dyrehold tillatt?	[x] Ja [ ] Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? forholder seg til sameiets husordensregler punkt 4 (4.7)				
FREMLEIE/GODKJENNELSE						
Er fremleie tillatt?	[ ] Ja [x] Nei	Evt. vilkår for fremleie?				
Kreves styregodkjenning av ny eier?	[x] Ja [ ] Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes? styret@hellaveien31.no				
LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE						
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:	
1 DNB	625294	15.03.2038	8%			
2						
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	[x] Ja [ ] Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?				
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?					
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr 117 242.625					
Har sameiet formue?	[ ] Ja [ ] Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr	Seksjonens andel formue? Kr			
FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER						
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 4048	Er det restanse?	[ ] Ja [x] Nei	Hvis ja, restanse kr		
Forfallsdato: Hver 15 i måned	Fellesutgiftene inkluderer: felles byggforsikring, nedbetaling fellesgjeld, generell drift og vedlikehold esp. fellesdugnad, huseiernes medlemskap utgifter, snøbrøyting, styrehonorar					
Avregnes fellesutg.?	[ ] Ja [ ] Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	[ ] Ja [ ] Nei			
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato			
POSTER TIL SKATTEMELDINGEN						
Seksjonens renteinntekter kr:		Seksjonens renteutgifter kr:				

NORDVIK

Nordvik Lillestrøm
Org.nr: 921678592
Landstads gate 53
2000 Lillestrøm

NORDVIK

nordvikbolig.no

GEBYR				
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:		kr	Kontonummer for betaling:

ANDRE OPPLYSNINGER SOM KJØPER BØR VITE
Det er kjent for oss at det er fremdeles uavklarte forhold rundt drenering, vannskader og evt. behov for maling som kan føre til betydelige utgifter for sameiet. Det er fremdeles uavklarte forhold rundt drenering på Hellaveien 31A-G, siden det er rapportert mugg, vann, -og råteskader i enhet 31G som er leiligheten under 31A. 31G har også oppdaget et fuktbelastet blindrom over en av bodene sine som antagelivis er under inngangspartiet til 31A. 31G har en pågående forsikringssak om de nevnte punktene. Det har også blitt nylig meldt om museaktivitet i 31A og det er opprettet en skadesak om dette til sameiets forsikringsselskap.

For Manglar data

Sted, dato

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post n.pettersen@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen

Nathasha Pettersen
Kontorsjef / Eiendomsmegler

Nordvik Lillestrøm
Landstads gate 53, 2000 Lillestrøm

Telefon: +47 954 81 214
n.pettersen@nordvikbolig.no

Vedtekter

Sist endret 23. mai 2024

§ 1 NAVN

Sameiets navn er Hellaveien 31 Boligsameie. Sameiet består av 7 seksjoner av eiendommen gårdsnummer 74, bruksnummer 6 i Skedsmo kommune i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring.

§ 2 FORMÅLET

Formålet med dannelsen av boligsameiet er å:

- Ivareta driften av sameiet
- Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal
- Ivareta saker av felles interesse

§ 3 BRUKEN

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

§ 4 VEDLIKEHOLDSPLIKT

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Den enkelte sameier er ansvarlig for vedlikehold, herunder utskifting, av vinduer og dører til seksjon. Utskifting skal skje etter skriftlig samtykke fra styre for å sikre en enhetlig fasade.

§ 5 HEFTELSESFORM

Den enkelte sameier hefter for felles forpliktelse og ansvar i sameiet i forhold til sameierbrøk. Sameierbrøken reflekterer på bruksenhetens arealer.

Styret fastsetter à-kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier.

§ 6 PANTERETT

Sameiet forbeholdes panterett i hver seksjon med et krav likt folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 7 SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Det ordinære sameiermøtet. Innkalles av styret med et varsel på minst åtte og høyst tjue dager. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Det ordinære sameiermøtet skal holdes innen utgangen av april måned.

Innkallingen til møtet skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet.

Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter § 7, første ledd.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse.

På det ordinære sameiermøte skal behandles:

a) Styrets beretning
b) Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår.
c) Velge styremedlemmer

§ 8 EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE

Ekstraordinært sameiermøte innkalles når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst tre og høyst tjue dager varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som bil bli behandlet.

§ 9 MØTERETT PÅ SAMEIERMØTE

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseier har mulighet for å ta med seg rådgiver til sameiermøtet. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall gir rådgiveren rett til å uttale seg.

Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§ 10 FØRING AV PROTOKOLL OG VEDTAKSKRAV

Det skal under den valgte møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet treffes avgjørelsen ved loddtrekning.

Det kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i felleskap.
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
f) samtykke til reseksjonering som fører til en økning av antall seksjoner som igjen øker det samlede stemmetall.
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreve tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 11 STYRET

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av minimum en styreleder og 2 styremedlemmer. Bare fysiske personer kan være styremedlem. Styreleder skal velges særskilt.

Tjenestetiden for styremedlem skal være 1 år med mindre sameiermøte vedtar noe annet. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styremøter holdes så ofte som trengs. Styremøtet skal ledes av styrelederen, med mindre sameiermøtet velger en annen.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av alle de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 12 UGILDHET

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

§ 13 REGNSKAP

Styret skal sørger for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal godkjennes av revisor. Revisor velges av sameiermøte og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

§ 14 HUSORDENSREGLER ETC.

Beboere plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

Meldinger gitt fra styre til beboer er å betrakte som midlertidige husordensregler som må vedtas på etterfølgende årsmøte.

§ 15 ANDRE BESTEMMELSER

For øvrig kommer lov av 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner til anvendelse.

Husordensregler for Hellaveien 31

Sist revidert 23/04-2025

1 Generelt

1.1 Formålet med husordensreglene er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø samt å ta vare på sameiets materielle verdier og dets utemiljø. En god oppfølging av reglene fra alle beboere er et vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

1.2 Informasjon og meldinger fra styret sendes elektronisk for eksempel via e-post. Det sendes ikke ut papir i postkassene. Det legges i tillegg ut informasjon på sameiets facebook gruppe ved viktige oppdateringer.

1.3 Sameiet er koblet på felles vannrør fra kommunen. Stoppekran finnes i leilighet 31D bak inspeksjonsluke ved badekar.

1.4 Alle forsikringssaker som omhandler sameiet og ikke den enkelte skal meldes til styret umiddelbart etter skaden oppdages.

Ved øyeblikkelig fare for liv og helse eller brann, kontakt nødetatene

på telefon

Brann **110** Politi **112** Medisinsk **113**

2 Overdragelse og utleie av leilighet

2.1 Enhver ny eier eller leietaker skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører innen en uke etter innflytting.

2.2 Beboerne og seksjons brukerne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for eventuelle leietakere, og at disse blir overholdt av leietaker og andre som gis adgang til leiligheten. For eventuelle overtredelser av husordensreglene foretatt av leietaker, svarer seksjonseier som om overtredelsen var hans egen.

3 Fellesarealer

3.1 For å bidra til trivsel i fellesarealene, plikter alle beboere å benytte sameiets

fellesarealer på en aktsom måte, samt å holde fellesarealer inne og ute ryddig.

3.2 Felles uterom, boder og parkeringsplasser skal holdes ryddig. Rømningsveier skal ikke sperres, heller ikke midlertidig og det skal til en hver tid være plass til utrykningskjøretøy.

3.3 Postkasser er sameiets felles eie. Navneskilt dekkes av sameiet når seksjonseier selv bor i leiligheten. Ved utleie vil sameiet bestille nytt skilt som må dekkes av seksjonseier. Alle plikter til å ha navneskilt, og det skal ikke brukes egenskrevne lapper.

3.4 Søppel skal kastes i henviste søppelkasser ved innkjørselen til Hellaveien 31. Dersom søppelkassene er fulle, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel hygienisk inntil beholderen tømmes. Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv. Man skal ikke sette fra seg søppel eller annet avfall på fellesarealene.

3.5 Forurensing av fellesområdene er forbudt. Det er ikke tillatt med mating av dyr eller fugler på utvendig fellesareal og i hagen bak ved epletrærne

3.6 All skade som påføres felles eiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området. Det skal vises varsomhet ved flytting. Skade forvoldt på fellesarealer under flytting, må erstattes av eier.

3.7 Gressklipper ansvar fordeles på sameiets beboere og lister over hvem som har ansvar sendes ut i begynnelsen av april

Seksjon A-B-C rullerer hver 14. dag med å klippe gress samt vedlikeholde forsiden av tomten fra postkassene ned til parkeringsplass

Seksjon D-E-F-G rullerer hver 7. dag med å klippe gress samt vedlikeholde baksiden av tomten fra plattingen og ned mot epletrærne

Alt av maskiner skal tømmes og rengjøres når man er ferdig og hageavfall skal kastes på sameiets nedre tomt (mellom epletrær og bekken). Det skal ikke kastes hageavfall andre steder på sameiets tomt.

Har du brukt gressklipper sees det etter at det er bensin til nestemann eller så skal det kjøpes. Ta med kvittering for å få dekket dette av styret.

3.8 Sameiet måker selv snø ved søppelkasser og ved postkassestativ, samt gjesteparkeringsplass. Dette rullerer mellom hver seksjon hvor man har ""vakt" hver 7.

uke gjennom vinterhalvåret. Vaktlister sendes ut rundt oktober måned.Ved store mengder snø plikter alle til å bidra med å måke innkjørsel

3.9 Vedlikehold/opprustning av fellesarealer er en felles forpliktelse og styret organiserer derfor 2-3 dugnader i året. Alle sameiets beboere plikter til å delta på dugnad. Ved manglende oppmøte vil man få tildelt egne oppgaver. Dette er for at vi kan holde felleskostnadene lave ved å gjøre ting selv

3.10 Rømningsveier (trapper) skal ikke utnyttes til lek eller opphold. Ved frakt av møbler og gjenstander via rømningstrapp på siden av bygget ned til seksjon 31G skal dette avtales på forhånd

3.11 Oppdager man mangler, eller feil på konstruksjon, så skal disse umiddelbart meldes til styret.

4 Hensyn til naboer

4.1 Den enkelte beboer plikter å sørge for ro mellom kl. 23:00 og 07:00 både innendørs og utendørs. Ved festlige anledninger skal det gis nabovarsel i forkant. Støyende arbeid (som for eksempel banking eller boring), skal bare skje på hverdager mellom klokken kl. 08:00 og 21:00 og lørdager fra kl. 10.00 til 19.00. Støyende arbeid skal aldri utføres på søndag og helligdager (gressklipping skal unngås i størst grad).

4.2 Det er ikke tillatt å banke støv av tepper og sengetøy fra veranda eller vinduer da dette kan være til sjenanse andre naboer

4.3 Elektrisk- og gassgrill er tillatt under forsvarlig bruk. Kullgrill og engangsgrill er IKKE tillatt. Grilling skal heller ikke være til sjenanse for naboene. Gassbeholderen til gassgrillene skal ikke oppbevares inne i leilighetene, men forsvarlig på balkong.

4.4 Det er kun tillatt å oppføre varmepumper i sameiet med styrets godkjennelse av plassering. Plassering av varmepumpene skal ikke vende ut mot naboer, men plasseres slik at de er til minst mulig sjenanse for andre beboere. Alle varmepumper som oppføres kles inn i passende varmepumpehus. Regelen har ingen tilbakevirkende kraft før 25.04.2023.

4.5 Styrets godkjennelse må innhentes før alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsen før arbeidet påbegynnes, eksempler på dette er f.eks. utskifte av veranda, maling, solskjerming, skilt eller andre utvendige faste innretninger. Dette gjelder også installasjoner midlertidige som faste som stikker over rekkverk på veranda.

Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige og seksjonseier/leietaker vil bli holdt økonomisk ansvarlig. Synlig parabol er ikke tillatt.

4.6 Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets konstruksjoner må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

4.7 Det er tillatt med husdyr dersom dette ikke er til sjenanse for andre beboere.Dersom husdyrhold er til sjenanse for andre, vil styret mekle i saken og i alvorlige tilfeller eventuelt kreve at dyreholdet avsluttes. Lufting av husdyr skal ikke foregå på sameiets felles tomt og Dyr skal holdes i bånd/ikke slippes løs på området.

5 Garasje og Felles utebod

5.1 Biler skal parkeres i på reserverte plasser.

Seksjon A-B-C har parkering utenfor sine innganger/garasjer

Seksjon D-E-G Har parkering på parkeringsplass nederst ved muren og mot gjerdet mot nabotomta som eies Hellaveien 33A

Seksjon F har parkering ved tujahekken ved trappen ned til plattingen på baksiden av hovedhuset.

Sameiet disponerer 2 gjesteparkeringer foran søppelkassene ved innkjøringen til sameiets tomt. Besøkende skal alltid ha besøk skilt synlig i bilens frontrute

5.2 Parkeringsplasser skal holdes ryddig av bileier. Oppsamling av unødvendig skrot eller lagring av brennbart materiale på egen parkeringsplass er ikke tillatt.

5.3 Parkering av biler, mopeder, MC, tilhengere, gjenstander etc. utenfor eget parkeringsareal er ikke tillatt og risikerer å bli fjernet uten forvarsel for eiers regning.

5.4 Det er ikke lov til å oppbevare eksplosive væsker eller på annen måte farlig materiale i bodene (Unntatt fra denne regelen er bensin til gressklipper som skal stå på egen oppmerket plass) Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere.

6 Overtredelse av husordensreglene

6.1 Overtredelse av husordensreglene rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor seksjonseierne samt ta saken opp med eventuelle leietakere/beboere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for seksjonseiers regning. Når mangler påtales skal varselet inneholde opplysninger om at gjentatt eller

fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameier plikter.

6.2 Sameiere/beboere plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder. Brudd på Husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen (jf. Lov om eierseksjoner).

6.3 Dersom sameiernes/beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til
alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen (jf. Lov om eierseksjoner).

SAMEIET
Hellaveien 31 A-G
2013 Skjetten
Org. Nr: 997 578 945
STYRELEDER
Ruffa Marie Ampeloquio

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING 2025
Tidspunkt: 23. April 2025, klokken 19.00-21.00.
Sted: Facebook messenger
Til stede: Iselin Beer (31A), Roy Kenneth Hansen (31A), Nasrin Saman (31B), Ruffa Andrada Ampeloquio (31C), Stefanie Chen (31E), Dennis Vo (31F) og Sebastian Brandsrud (31G).

1. **Godkjenning av innkallingen og saksliste til generalforsamling**
   Forslag til vedtak: innkalling og saksliste godkjennes.
   Innkalling og saksliste godkjennes av samtlige deltakere.

2. **Valg av møteleder og referent**
   Ruffa (31C) er møteleder og Sebastian (31G) er referent.

3. **Valg av deltakere til å underskrive protokoll (2 stk)**
   Roy Kenneth (31A) og Sebastian (31G) underskriver protokollen.

4. **Valg av styre for perioden 2025/2026**
   Ruffa (31C) fortsetter som styreleder, Sebastian (31G) fortsetter som kasserer, Nasrin (31B) fortsetter som styremedlem og Roy Kenneth (31A) fortsetter i rollen som vaktmester/driftsansvarlig.

5. Gjennomgang av regnskap for 2024 og budsjett for 2025, samt godkjenning av årsregnskap 2025
   Forslag til vedtak: årsregnskap 2025 godkjennes
   Ruffa gikk gjennom utgifter til sameiet i løpet av 2024.
   Årsregnskap 2025 godkjennes av samtlige deltakere.

6. Godkjenning av vedtekter for sameiet
   Vedtektene til sameiet godkjennes av samtlige deltakere.

7. Godkjenning av husordensregler for sameiet
   Forslag til vedtak: husordensreglene godkjennes
   Sameiet er enig om å endre punkt 4.1 i husordensreglene om støyende arbeid på lørdager. Det er enighet om å endre tidspunktet om støyende arbeid på lørdager fra kl 10-17 til kl 10-19. Ellers godkjenner samtlige deltagere husordensreglene.
   Finne dato for dugnad før 17. Mai.
   Sameiet kom til enighet om å ha vårdugnaden lørdag 03. mai. Foreløpig tidspunkt er kl 11-14. Eget skriv om vårdugnad 2025 kommer.

8. Status vedlikehold og rehabilitering
   Prosjekter som ble utført 2024-2025
   - *Juni 2024: Utbedring av takarbeid etter reklamasjonsrett angående lekkasje fra garasjen 31c. Utbedret, men ikke fått dokumentasjon etter flere forespørsler mot firma.*
   - *Dnb regnskap pluss, skal fortsettes eller ikke?*
     - Sameiet besluttet å avslutte Dnb regnskap pluss.
   - *September 2024: Byttet råtne paneler og vindskier, utført av Nyberg firma. Dokumentasjon for utført arbeid foreligger.*
   - *Navneskilt for leietakere til 31d er fortsatt ikke betalt av seksjonseiere: 295 kr. Dette ble etterspurt både på mail og sms (Vennligst se husordensregler for sameiet punkt 3: 3.3).*
   - *Parkeringsskilt ble bestilt Januar 2025 og har blitt satt opp. Dette er grunnet til ulovlige bilparkeringer som hindrer inn/ut kjøring. Sameiet har betalt for det.*
   - *Mars 2025: T&K blikk AS hadde fulltekket 3 stk piper.*
   - *Februar 2025: Vannlekkasje på badet til 31D grunnet brudd på blandebatteri fra ca 1990. Da blandebatteri er 35 år gammelt, kan ingen bedrifter lastes for disse skadene. Saken ble sendt til sameiets forsikring og skaderapport er sendt til eiere.*

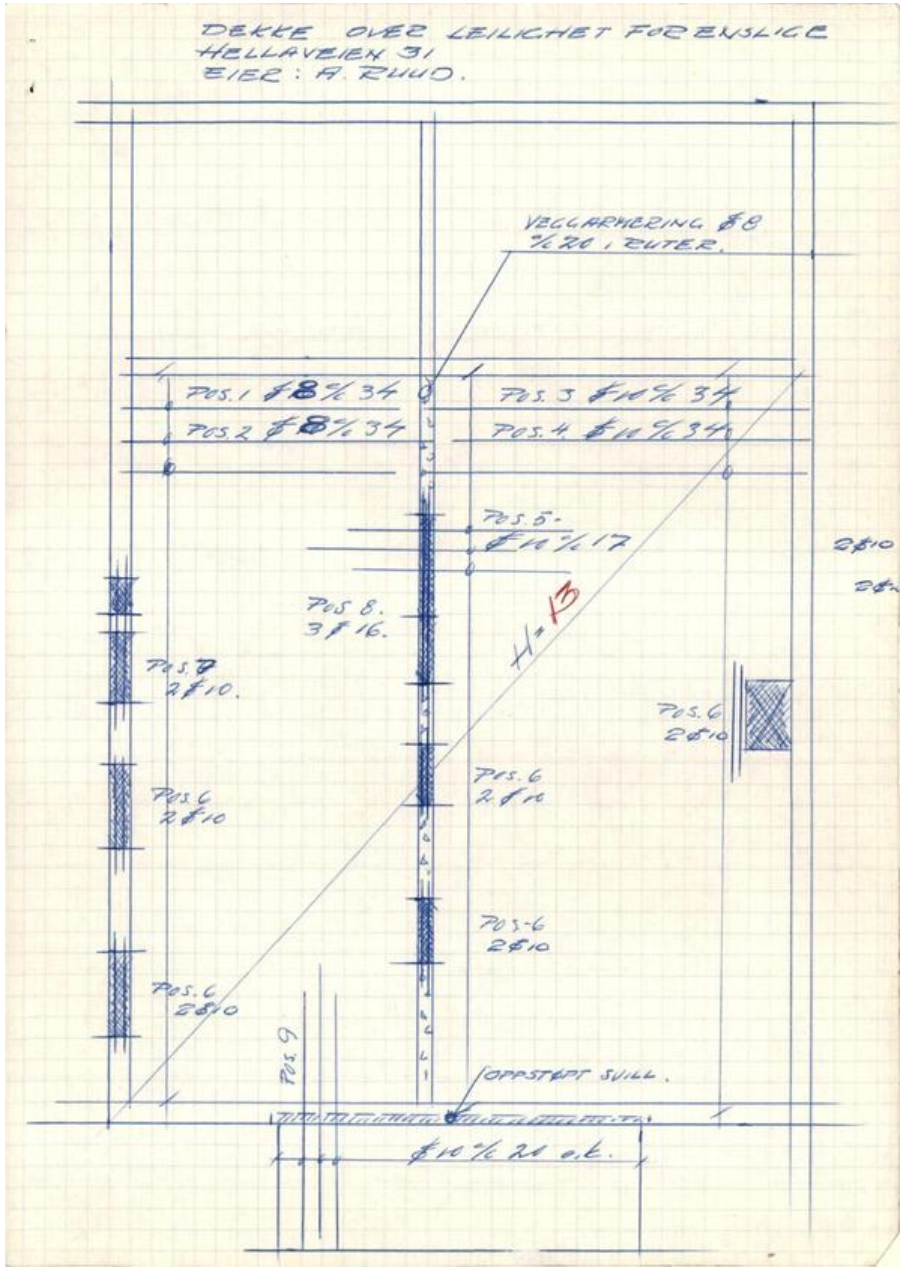
9. Velkommen til ny seksjonseier av 31F: Dennis Vo.

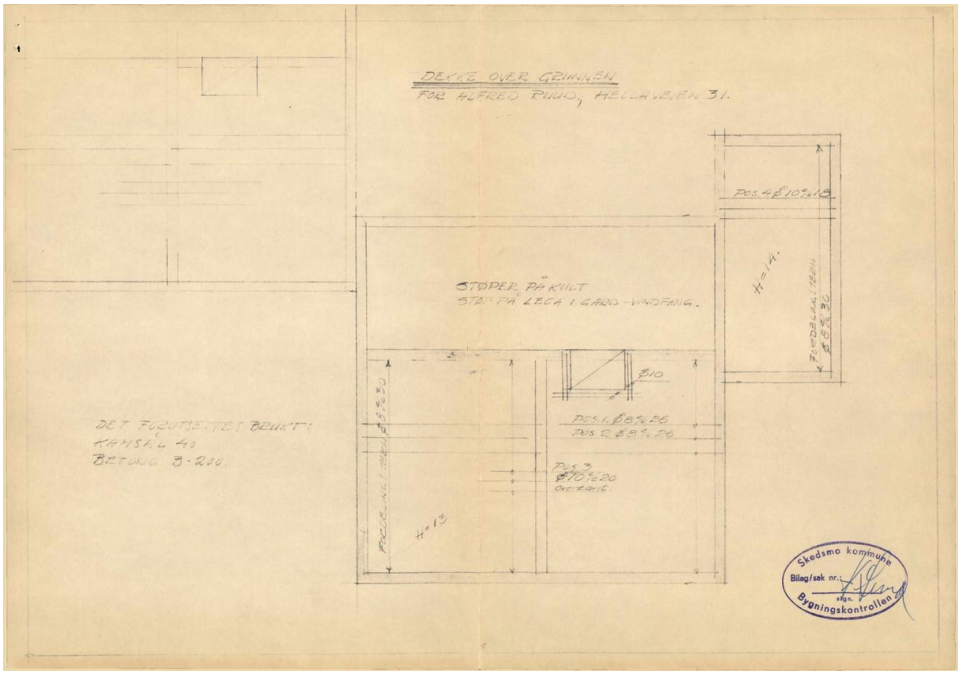
Vedlegg
Vedlegg 1: Regnskap 2024 og budsjett 2025
Vedlegg 2: Oversikt av felleskostnader betaling 2024-2025
Vedlegg 3: Sameiets vedtekter
Vedlegg 4: Husordensregler for sameiet

Signert av følgende:

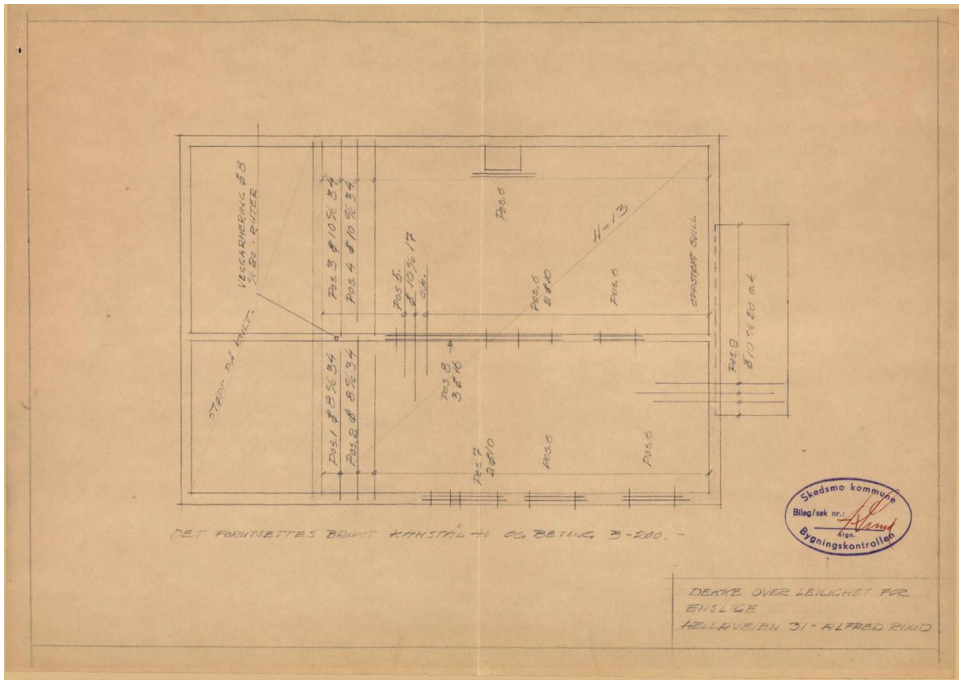
Sebastian Brandsrud (31G)

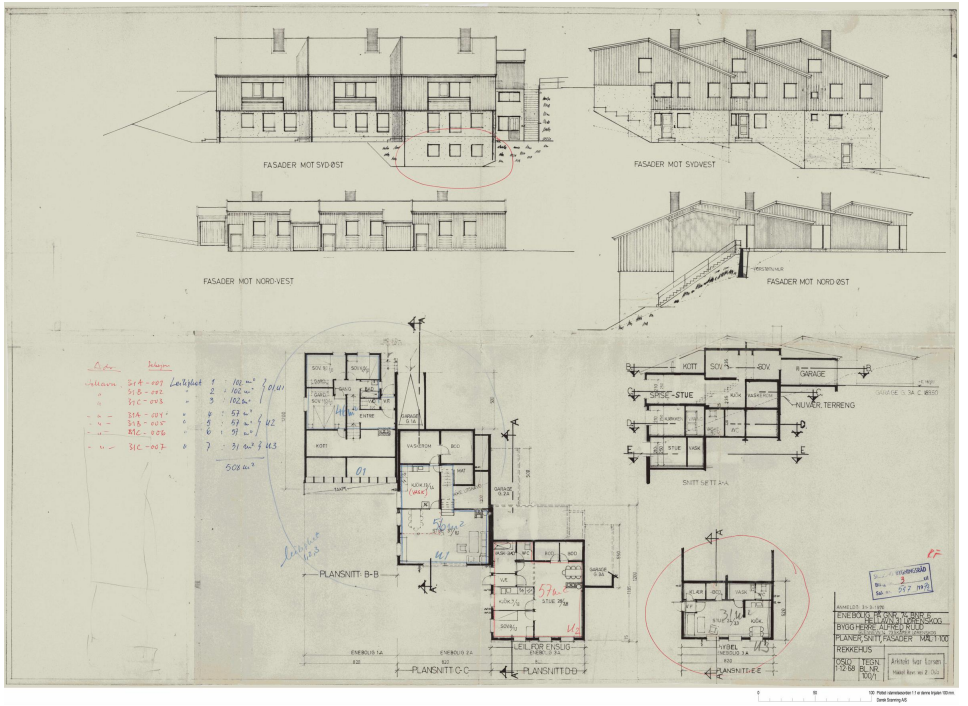
Roy Kenneth Hansen (31A)


DEKKE OVER LEILIGHET FORENSLIGE
HELLAVEIEN 31
EIER: A. RUUD.
VEGGARMERING Ø8
%20 i RUTER.
POS. 1 Ø8 %34
POS. 2 Ø8 %34
POS. 3 Ø10 %34
POS. 4 Ø10 %34
POS. 5.
Ø10 %17
2Ø10
POS 8.
3Ø16.
H=13
POS. 7
2Ø10.
POS. 6
2Ø10
POS. 6
2Ø10
POS. 6
2Ø10
POS. 6
2Ø10
POS 9
OPPSTØPT SVILL.
Ø10 %21 o.c.


DEKKE OVER GRUNNEN
FOR ALFRED RUUD, HELLAVEIEN 31.
STØPES PÅ KULT
STAMPA LECA I GARD-VINDFANG.
H=14.
Ø10
POS 1 Ø8 %26
POS 2 Ø8 %26
POS 3
Ø10 %20
OVERAIR.
H=13
DET FORUTSETTES BRUKT:
KAMSTAL 40
BETONG B-200
Skedsmo kommune
Bilag/sak nr.:
Byggningskontrollen

Skjøten av kolonne i enstein
mot grunnbjelken
Vanntetting på W/C gulv
Rørs av gulv og vegger
Tredekken i gangen under pavil og
Kan ikke males
Fliser under vaskeinnr




FASADER MOT SYDØST
FASADER MOT SYDVEST
FASADER MOT NORD-VEST
FASADER MOT NORD-ØST
PLANSNITT B-B
PLANSNITT C-C
PLANSNITT D-D
PLANSNITT E-E
SNITT SETT A-A
NUVÆR TERRENG
GARAGE
STUE
KJØKKEN
BAD
SOV
KONTROLLERT
ENEBOLIG PÅ GNR. 76 BNR. 21
HELLAND PÅ LØRENSKOG
BYGGHERRE ALFRED RUUD
PLANER, SNITT, FASADER
REKKEHUS
TEGN. NR.
BL. NR.

SKEDSMO KOMMUNE
- møtestedet på Romerike
Geodataavdelingen

«MOTTAKERNAVN»
«ADRESSE»

«POSTNR» «POSTSTED»

«KONTAKT»

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
«REF»	2005/2524 - 20191/2005	Sonja Aasen, 66938479		09.08.2005

Adressevedtak

Vi viser til forslag om omadressering av Hellaveien 31 A – B – C, datert 19.05.2005. Da vi ikke har mottatt noen innvendinger på forslaget, fattes det vedtak i henhold til forslaget.

I henhold til Delingslovens § 4.1, er det kommunen som er adresseringsmyndighet, og som har ansvaret for tildeling av offisielle adresser.

I Delingslovens § 4.1, forskriftenes pkt. 15.1 heter det: "En gateadresse består av et navn og et husnummer. Husnummeret kan også omfatte en bokstav".
I pkt. 15.4 heter det videre: "Hver enkelt adskilt bolig (leilighet og hybel) skal tildeles egen adresse."
I pkt. 15.5 står det: "Gateadressen skal normalt være et gate-/vegnavn med fortløpende nummerering av de enkelte adresser. En adresseenhet skal tildeles gateadresse til den gata/vegen den har adkomst fra. Adresser på samme side av gata/vegen skal ha enten bare like eller bare ulike husnummer. " og "Undernummere til husnummeret skal ikke forekomme."
I pkt. 15.11 heter det: "Kommunene kan endre tidligere tildelte adresser der det er nødvendig for å oppnå klarere og mer entydige adresser i samsvar med forskriftene her."

På bakgrunn av dette får eiendom med gnr. 74 bnr. 6 følgende offisielle adresser:

Hellaveien 31 A – B – C – D – E – F – G

Se vedlagte kart.

Hellaveien 31 E og 31 D omadresseres til henholdsvis Hellaveien 31 H og 31 J.

Kommunen vil varsle andre offentlige etater. Dette gjelder folkeregisteret, energiverket, brannvesenet og andre kommunale etater.

Oppføring av husnummerskilt er huseiers ansvar.

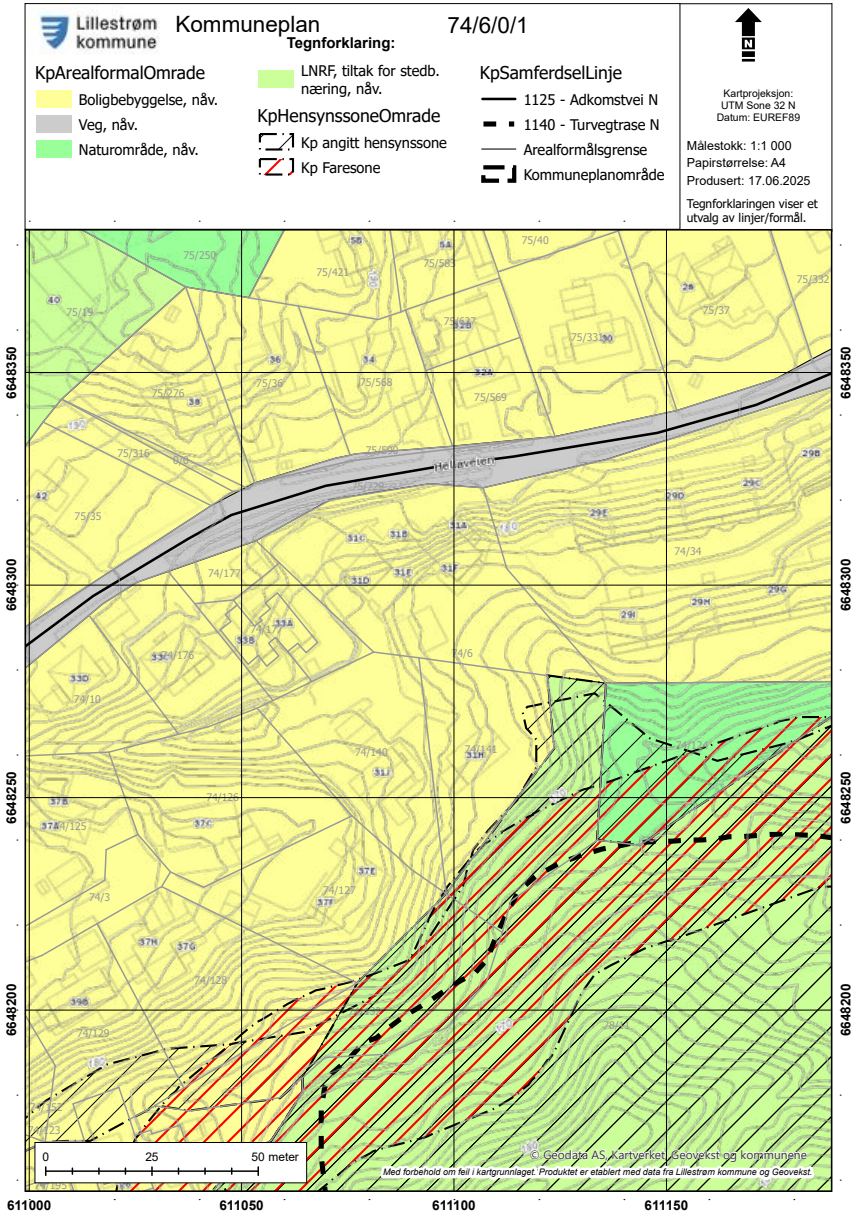
Ifølge forvaltningsloven er det 3 ukers klagefrist. Eventuelle klager meddeles skriftlig til Geodataavdelingen i Skedsmo kommune.

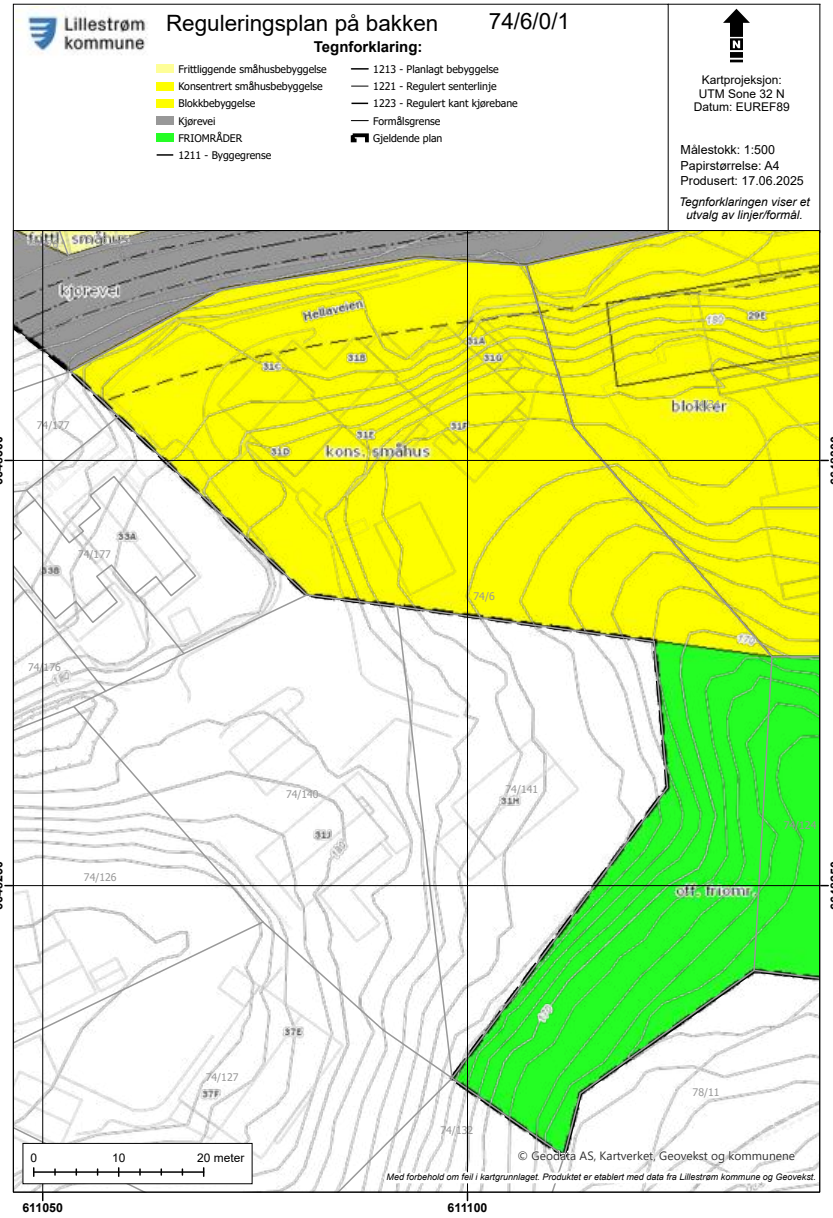
Postadresse: Postboks 313 | Besøksadresse: Jonas Liesgt. 18 | Sentralbord: 66 93 80 00 | Telefaks: | Bankgiro: 7101.05.02572
E-postadresse: skedsmo.kommune@skedsmo.kommune.no

Adressen trer i kraft 07.09.2005, med mindre dere hører noe annet fra oss innen den tid.

Med hilsen

Sonja Aasen
avdelingsingeniør


Lillestrøm kommune
Kommuneplan
74/6/0/1
Tegnforklaring:
KpArealformalOmrade
Boligbebyggelse, nåv.
Veg, nåv.
Naturområde, nåv.
LNRF, tiltak for stedb. næring, nåv.
KpHensynssoneOmrade
Kp angitt hensynssone
Kp Faresone
KpSamferdselLinje
1125 - Adkomstvei N
1140 - Turvegtrase N
Arealformålsgrense
Kommuneplanområde
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 17.06.2025
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
Hellavegen
6648350
6648300
6648250
6648200
611000
611050
611100
611150
0
25
50 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.


Lillestrøm kommune
Reguleringsplan på bakken
74/6/0/1
Tegnforklaring:
Frittliggende småhusbebyggelse
Konsentrert småhusbebyggelse
Blokkbebyggelse
Kjørevei
FRIOMRÅDER
1211 - Byggegrense
1213 - Planlagt bebyggelse
1221 - Regulert senterlinje
1223 - Regulert kant kjørebane
Formålsgrense
Gjeldende plan
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 17.06.2025
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
frittl. småhus
kjørevei
Hellaveien
blokker
kons. småhus
off. friomr.
74/127
74/6
74/176
74/140
74/141
74/126
78/11
74/132
0
10
20 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.
6648300
6648250
611050
611100

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Landstads gate 53, 2000 LILLESTRØM

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

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/lillestroem

482 86 852

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 60-0243/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hellaveien 31A 2013 SKJETTEN

Betegnelse: Gnr 74, bnr 6, snr 1 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no