PRIVATMEGLEREN

ROMSKOLLEN 45

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Vedtekter og skisse

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Romskollen 45 , 1832 ASKIM

INDRE ØSTFOLD kommune

gnr. 92, bnr. 117, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 103 m² BRA-i: 98 m²



Befaringsdato: 15.06.2026 **Rapportdato:** 22.06.2026 **Oppdragsnr.:** 13975-3518 **PropCloud ref nr:** OM1605

Autorisert foretak: Alvim Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Are Johan Moen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig



Are Johan Moen
Uavhengig Takstingeniør
are@moentakst.no
415 58 912

Medansvarlig



Gunnar Alvim
byggmesteralvim@hotmail.com
906 66 296

Alvim Takst AS
Hellveien 751
1821 SPYDEBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Alvim Takst AS
Hellveien 751
1821 SPYDEBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Moderne og innholdsrik halvpart av tomannsbolig fra 2026 med svært god planløsning og attraktive uteområder. Bygningen er oppført i 2026. Det er grunnmur av isolerte elementer fylt med betong. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret og fasade med liggende bordkledning. Taket er av typen saltak tekket med betong takstein. Vinduer har rammer og karmer av tre og 3- lags isolerglass. 1. etasje består av entre, bad, vaskerom og stue/kjøkken i åpen løsning, med utgang til terrassen. I 2. etasjen finnes 3 soverom, bad og loftsstue. Det finnes også en utvendig bod.

Boligen holder gjennomgående høy standard på utstyr og innredninger, og fremstår med et moderne preg.

Rapporten må leses i sin helhet.

Tomannsbolig - Byggeår: 2026

UTVENDIG Gå til side

Balkongen i 2. etasje er på 2 m2, vendt mot syd, med tilgaang fra tv stue. Det er rekkverk og gulvbord av trykkimpregnerte materialer.

I 1. etasje er det terrasse på 19m2 vendt mot vest, med tilgang fra stuen og via hagen. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord. Det er montert levegg mot nabo.

Det er også en takoverbygd, støpt platting på grunn, på 6 m2 foran ved inngangspartiet. Denne vender mot øst.

INNVENDIG Gå til side

2. etasje.
Gulv: laminat.
Vegger: malte glatte flater.
Himling: malte glatte flater.

1. etasje.
Gulv: laminat og fliser
Vegger: malte glatte flater.
Himling: malte glatte flater.

Det er en malt tretrapp mellom etasjene.
Innvendige dører er fylte malte kompaktdører.

VÅTROM Gå til side

Bad 2. etasje:
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredning med nedfelt servant og overhengende speil m/belysning, i tillegg til downlights i taket. Det er vegghengt toalett. Dusjveggene er av glass og har håndholdt dusjgarnityr. Gulvet har varmekabler. Rommet ventileres via balansert ventilasjon.

Bad 1. etasje:
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredning med nedfelt servant og overhengende speil m/belysning, i tillegg til downlights i taket. Det er vegghengt toalett. Dusjveggene er av glass og har håndholdt dusjgarnityr. Gulvet har varmekabler. Rommet ventileres via balansert ventilasjon.

Vaskerom 1. etasje:
Vaskerommet har fliser på gulvet og malte glatte flater på vegger. Innredningen har underskap med benkeplate av laminat. Det er utslagsvask/skyllekum i stål med ett- greps blandebatteri. Gulvet har varmekabler. Under benken er det plass til vaskemaskin og tørketrommel. .

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra Drømmekjøkken.
Kjøkken med spiseplass. Innredningen har lyse glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er nedfelt vask og skyllekum i sort stål. Videre er det integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Ventilatoren er plassert over platetoppen og har utkast ut gjennom ytterveggen. Kjøkkenet har vannstoppesystem og komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjon.

Oppvarming:
Det er varmekabler i entre, bad, vaskerom og stue/kjøkken i 1. etasje, samt badet i 2. etasjen.

Annet:
Varmtvannstanken er på ca 200 liter og er plassert i boden.
Sikringsskapet har automatiske sikringer og overbelastningsvern, og er plassert i boden.
Det er montert ringeklokke, utebelysning, utestikk ved terrassen, samt utvendig vannkran.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Halvpart av eiet tomt påTomten er pent opparbeidet med plen og diverse beplantning. Gårdsplassen er gruset og har biloppstillingsplass.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

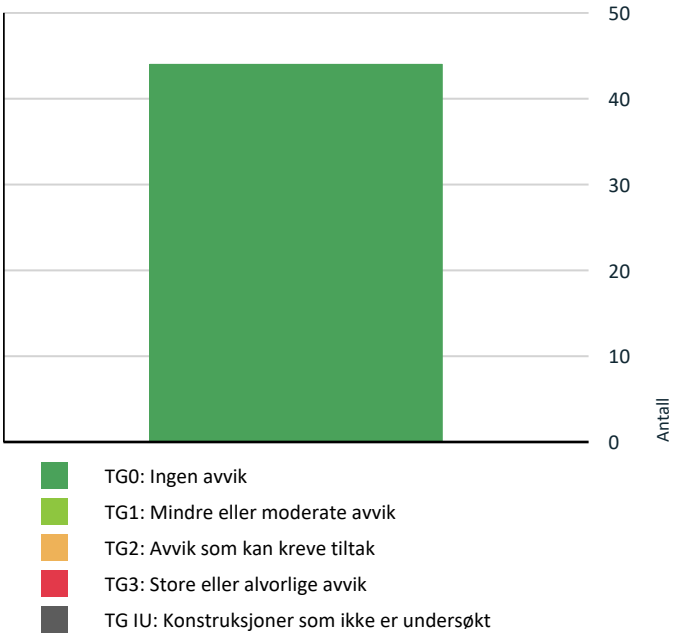
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er fremlagt tegninger på bygningen.

Alvim Takst AS
Hellveien 751
1821 SPYDEBERG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2026

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Bygningen har gjennomgående god standard på utstyr og inredninger Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygningen er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 0 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein og har diffusjonsåpent undertak. Besiktiget fra takfot i stige.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2026

TG 0 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av metall. Det er utvendige beslag samt vindskier og toppbord i treverk. Toppbordet er tekket med beslag.

Årstall: 2026

TG 0 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bygningen har saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre, undertak av duk og tett kaldtloft.

Det er etablert en inspeksjonsluke i taket på det ene soverommet i 2. etasje. Luken gir kun mulighet for inspeksjon av ovenforliggende ventilasjonskanaler.

Loftsrom og takkonstruksjon var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det tas derfor et spesifikt forbehold om at det kan foreligge skjulte skader eller bygningsmessige forhold som ikke har vært mulig å registrere ved befaringen. Vurderingen er begrenset til tilgjengelige og synlige konstruksjoner.

Årstall: 2026

TG 0 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Årstall: 2026

Tilstandsrapport

TG 0 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte trevinduer beslått med utvendig aluminiumsbeslag. Glassene er av 3- lags isolerglass.

Årstall: 2026

TG 0 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør ved adkomst til bolig og til boden. Det er balkongdør i treverk med 3-lags isolerglass i 1. etasje. I 2. etasje er det dobbel balkongdør i treverk med 3-lags isolerglass.

Årstall: 2026

TG 0 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er balkong på understøttende konstruksjon i 2. etasje.

Balkongen i 2. etasje er på 2 m2, vendt mot syd. Det er rekkverk og gulvbord av trykkimpregnerte materialer.

Årstall: 2026

TG 0 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er terrasser på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer.

Terrasse på 19m2 vendt mot vest, med tilgang fra stuen og via hagen. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord. Det er montert levegg mot nabo.

Det er også en takoverbygd, støpt platting på grunn, på 6 m2 foran ved inngangspartiet. Denne vender mot øst.

Årstall: 2026

INNVENDIG

TG 0 Overflater - gulv

Beskrivelse

I 2. etasjen har gulvene laminat, det er fliser på badet
I 1. etasje har gulvene laminat, det er fliser i entre, bad og vaskerom.

Årstall: 2026

TG 0 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

2. etasje har malte glatte flater på vegger og malte glatte flater i taket. På badet er det fliser på vegg og malte glatte flater i tak

1. etasje har malte glatte flater på vegger og malte glatte flater i tak. På badet er det fliser og malt glatt flate i tak.

Årstall: 2026

Tilstandsrapport

TG 0 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er trebjelkelag. Gulv mot grunn er av betong.

Takstmann har foretatt kontroll av planhetsavvik ved hjelp av punktlaser.

1. etasje:
I stue/kjøkken og entre er det ikke målt høydeforskjeller av betydning, hverken gjennom rommet eller innenfor en lengde på 2m.

2.etasje:
I stue ble det målt en høydeforskjell på 6mm gjennom rommet, innenfor en lengde på 2m ble det målt 2mm.
Inne på ett soverom ble det målt en høydeforskjell gjennom rommet på 3mm, innenfor en lengde på 2m ble det ikke målt høydeforskjeller.

Høydeforskjellene er innenfor standardens krav til måleavvik.

Årstall: 2026

⚠ Radon

Beskrivelse

Bygget er utført med radonsperre, dokumentasjon er fremlagt.

TG 0 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er isolert stålpipe. Det er ikke montert ildsted.
Pipen er avsluttet ved tak i soverom 2. etasje.



⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en malt tretrapp mellom etasjene.

TG 0 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er fylte malte kompaktdører. Karmene har montert dempelist for økt komfort.

Tilstandsrapport

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Det foreligger ferdigattest for tiltaket. Ferdigattesten legges til grunn som dokumentasjon på at byggesaken er avsluttet og godkjent av kommunen.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredning med nedfelt servant og overhengende speil m/belysning, i tillegg til downlights i taket. Det er vegghengt toalett. Dusjveggene er av glass og har håndholdt dusjgarnityr. Gulvet har varmekabler. Rommet ventileres via balansert ventilasjon.

Årstall: 2026

2. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Vindu er plassert i våt sone. Fliser er ført inn i smyget og kontrollerklæringer er lagt til grunn utførelsen av tettesjiktet i området.

Årstall: 2026

2. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er fall mot sluk på 10 mm, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 39 mm.

Årstall: 2026

2. ETASJE > BAD

TG 0 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, en handelsvare som har vært i bruk siden midten av 1980-tallet.

Årstall: 2026

2. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Det er plastsluk.

Årstall: 2026

Tilstandsrapport



2 etasje

2. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2026

2. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

Årstall: 2026

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Basert på badets alder og at det foreligger dokumentasjon på utførelse vurderes hulltaking som unødvendig. Det er foretatt undersøkelser og visuelle observasjoner uten å avdekke unormale forhold.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter Teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Det foreligger ferdigattest for tiltaket. Ferdigattesten legges til grunn som dokumentasjon på at byggesaken er avsluttet og godkjent av kommunen.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredning med nedfelt servant og overhengende speil m/belysning, i tillegg til downlights i taket. Det er vegghengt toalett. Dusjveggene er av glass og har håndholdt dusjgarnityr. Gulvet har varmekabler. Rommet ventileres via balansert ventilasjon.

Årstall: 2026

1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Tilstandsrapport

Vindu er plassert i våt sone. Fliser er ført inn i smyget og kontrollerklæringer er lagt til grunn for utførelse av tettesjiktet i området.

Årstall: 2026

1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 10 mm, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 35 mm.

Årstall: 2026

1. ETASJE > BAD

TG 0 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, handelsvare siden medio 1980.

Årstall: 2026

1. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk.

Årstall: 2026



1. etasje

1. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2026

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

Årstall: 2026

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Basert på badets alder og at det foreligger dokumentasjon på utførelse vurderes hulltaking som unødvendig. Det er foretatt undersøkelser og visuelle observasjoner uten å avdekke unormale forhold.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Det foreligger ferdigattest for tiltaket. Ferdigattesten legges til grunn som dokumentasjon på at byggesaken er avsluttet og godkjent av kommunen.

Vaskerommet har fliser på gulvet og malte glatte flater på vegger. Innredningen har underskap med benkeplate av laminat. Det er utslagsvask/skyllekum i stål med ett- greps blandebatteri. Gulvet har varmekabler. Under benken er det plass til vaskemaskin og tørketrommel. .

Årstall: 2026

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med malte plater og himling med malt innvendig tak.

Årstall: 2026

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 8 mm, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30 mm.

Årstall: 2026

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på både vegg og gulv, handelsvare siden medio 1980.

Årstall: 2026

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk.

Årstall: 2026

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum nedfelt i benkeplaten.

Årstall: 2026

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

Årstall: 2026

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Basert på badets alder og at det foreligger dokumentasjon på utførelse vurderes hulltaking som unødvendig. Det er foretatt undersøkelser og visuelle observasjoner uten å avdekke unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra Drømmekjøkken.
Kjøkken med spiseplass. Innredningen har lyse glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er nedfelt vask og skyllekum i sort stål. Videre er det integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Ventilatoren er plassert over platetoppen og har utkast ut gjennom ytterveggen. Kjøkkenet har vannstoppesystem og komfyrvakt.

Årstall: 2026

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2026

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

De innvendige vannledningene er utført med plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap. Rørkurser er merket.
Stoppekran er lokalisert i skapet. Lekkasjevann blir ledet til sluk. Det er påvist lekkasjestopper.

TG 0 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er innvendige avløpsrør av PP-plast.

Årstall: 2026

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg, hvilket innebærer mekanisk tilluft og avtrekk med varmegjenvinning. Løsningen bidrar normalt til et stabilt inneklima, kontrollert luftutskiftning og redusert varmetap sammenlignet med tradisjonell naturlig ventilasjon.

Regelmessig filterbytte anbefales for å opprettholde god luftkvalitet, tilfredsstillende ventilasjon og et godt inneklima. Manglende utskifting av filtre kan over tid føre til redusert luftutskifting, økt belastning på ventilasjonsanlegget, dårligere inneklima og redusert filtrering av støv og partikler. Det anbefales å følge produsentens vedlikeholdsintervaller for filterbytte.

Årstall: 2026

TG 0 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank. Plasseringen er i boden.

Årstall: 2026

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

sikringsskap med automatiske sikringer og overspenningsvern. Skapet er plassert i boden.
Det er montert astrour på utelysene.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 0 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Tomten har fuktsikring med drenerende masser, og det er opparbeidet med grusmasser. Fra årstall er oppgitt 2026.

Årstall: 2026

TG 0 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er grunnmur i isolerte elementer og støpt plate mot grunn.

Årstall: 2026

Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er natursteinsmur mot naboene mot øst og vest. Tomten ligger i skrånende terreng og muren er stablet opp for å rette av området.

TG 0 Terrengforhold

TG 0 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Tomteforhold har avløpsledning av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) og vannledning av plast (PEL eller PE), begge fra 2026. Avløpet er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger, og vannforsyningen er offentlig via private stikkledninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

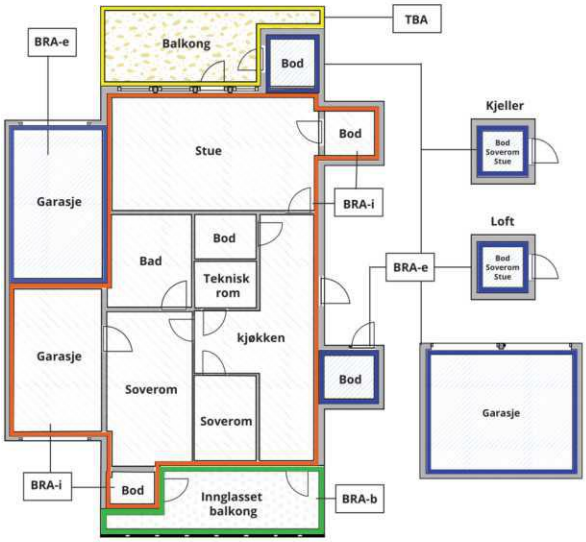
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	49			49	2
1. Etasje	49	5		54	25
SUM	**98**	**5**			**27**
SUM BRA	**103**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Stue m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
1. Etasje	Entré, stue/kjøkken, bad, vaskerom	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er fremlagt tegninger på bygningen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Bygningen er et nybygg fra 2026.

Alvim Takst AS
Hellveien 751
1821 SPYDEBERG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.6.2026	Gunnar Alvim	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	92	117		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Romskollen 45

Hjemmelshaver
Klym Vladyslav

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert boligområde i Askim. Området består av eneboliger, småhus og landbrukseiendom. Det er kort vei til fint turterreng, fotballbane, skøytebane, treningssenter og lekeplasser noe som gjør det ypperlig å etablere seg for barnefamilier. Om vinteren er det umiddelbar nærhet til skiløyper og lysløyper. Området har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud.

Fra eiendommen er det ca. 4 km til Askim sentrum. Der finner man forretninger/senter, post, banker, kafeer, kulturhus m.m. I sentrum ligger Østfoldbadet som er blant ett av landets største badeland. Området har godt tilbud av offentlig transport, med både buss og tog. Det er hyppige avganger med tog til Oslo, noe som gjør Askim attraktivt for pendlere.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er pent opparbeidet med plen og diverse beplantning. Gårdsplassen er gruset og har biloppstillingsplass.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent har fått oversendt denne rapporten for gjennomlesning før den benyttes i salg. Modernisering/utbedringer som fremkommer av følgende rapport er i følge eier/rekvirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist, er dette nevnt i rapporten. Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning enn det som er nevnt i rapporten. Rettigheter og servitutter er ikke innhentet, og eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen. Det er ikke fremlagt noen tinglyste forhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	10.06.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Alvim Takst AS
Hellveien 751
1821 SPYDEBERG

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

VEDTEKTER FOR SAMEIET

ROMSKOLLEN 45-47

Vedtektene er fastsatt etter bestemmelsene i eierseksjonsloven og sameieloven.

Følgende vedtekter gjelder for sameiet Romskollen 45-47:

1) Sameiets navn, antall seksjoner og disponering

a) Sameiets navn er Romskollen 45-47 og omfatter samtlige seksjoner på gnr. 92, bnr. 117 i Indre Østfold kommune.

b) Sameiet består av 2 boligseksjoner med følgende eierandeler:
- Seksjon 1 – Romskollen 45 – 1/2 deler
- Seksjon 2 – Romskollen 47 – 1/2 deler

c) Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse.

d) Hver seksjon har videre disposisjons- og råderett over angitt tomteareal i henhold til Utomhusplan kalt «Utomhusplan til vedtekter», datert 27.04.2026. Utomhusplanen vedlegges vedtektene og anses som en del av vedtektene.

e) Den enkelte seksjonseier har rett til å sette opp gjerde eller hekk for å avgrense sitt tomteareal i henhold til disse vedtektene og vedlagte utomhusplan.

2) Årsmøte og sameiestyre

a) Årsmøte skal avholdes hvert år innen utgangen av mai måned.

b) Hver seksjon har 1 stemme på årsmøtet.

c) Sameiestyre består av en representant fra hver seksjon.

d) Endringer på husenes fasade (inkludert farge), oppføring av nye bygninger (som felleseie eller tilleggsdel til seksjon) samt større vedlikeholdsarbeider på fellesarealene skal godkjennes av et flertall i sameierstyret.

3) Felleskostnader

a) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (inkludert tilleggsareal), er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

b) Ovenfor tredjemann er sameierne solidarisk ansvarlige og kostnaden fordeles likt mellom seksjonene.

c) Et årlig akontobeløp per enhet kan fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet for å dekke felleskostnader, avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

4) Vedlikehold

a) Seksjonseieren skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde bruksenheten, innvendig og utvendig, inklusive tilleggsarealer slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, samt at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

b) Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

c) Sameiet plikter å vedlikeholde og utbedre fellesarealer.

5) Andre bestemmelser

a) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene.

b) Sameiermøte fastsetter parkeringsbestemmelser.

6) Om tvistemål i sameiet:

Tvistemål i sameieforholdet mellom sameierne etter denne lov avgjøres etter bestemmelsene i tvistemålsloven.

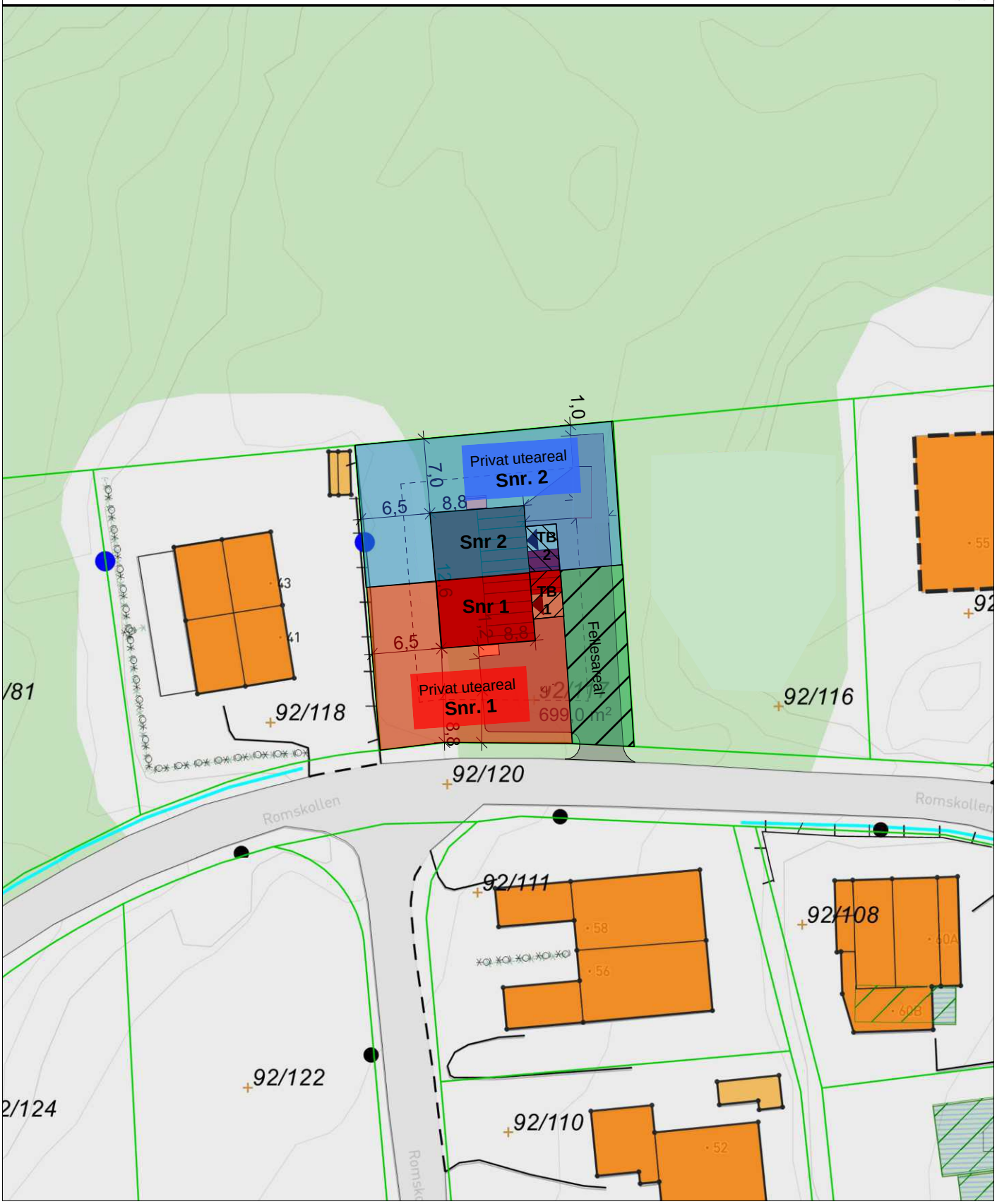
Askim, 28. april 2026

Vedlegg 1: Utomhusplan, datert 27.04.2026

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 24.01.2025 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 32N

N



PROSJEKT: **Romskollen 45- 47**	DATO: 2025-01-30 / Gnr./Bnr.: 92/117
TILTAKSHAVER: Vladislav Klym	TEGN: TKR / Kommune: Indre Østfold
BYGGEPLASS: Romskollen 45- 47, 1832 Askim	alfa-øst Eiendom- bolig og prosjektutvikling
TEGN. TYPE: Situasjonplan	MÅL: 1:500 / FORMAT: A4 / TEGN.NR: 1

Romskollen 45

Nabolaget Ihlen/Tovenga - vurdert av 58 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Steinerskolen i Indre Østfold (1-1... 161 elever, 10 klasser	18 min 1.6 km
Rom skole (1-7 kl.) 206 elever, 14 klasser	20 min 1.7 km
Spydeberg ungdomsskole (8-10 kl.) 241 elever, 10 klasser	7 min 4.9 km
Askim ungdomsskole (8-10 kl.) 638 elever, 32 klasser	9 min 4.9 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	9 min 4.9 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	19 min 16.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Tovengen Linje 404, 406	3 min 0.2 km
Askim stasjon Linje R22	8 min 4.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 13 min

BARNEHAGER

Gullhaugen Steinerbarnehage (0-5 å... 32 barn	20 min 1.7 km
Rom barnehage (0-5 år) 104 barn	21 min 1.8 km
Stubbeskogen naturbarnehage (0-5 å... 37 barn	20 min 1.8 km

DAGLIGVARE

Kiwi Hurrahølet	4 min
Rema 1000 Hurrahølet	5 min

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

VARER/TJENESTER

Tebosenteret Spydeberg	7 min
Vitusapotek Hurrahølet	5 min
Askim Vinmonopol	10 min

SPORT

Ihlen nord - ballplass	13 min
Steinerskolen	19 min
Askim treningssenter	5 min
Invictus treningssenter	6 min

«Stille og rolig, hyggelige naboer og naturen rett i nærheten.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

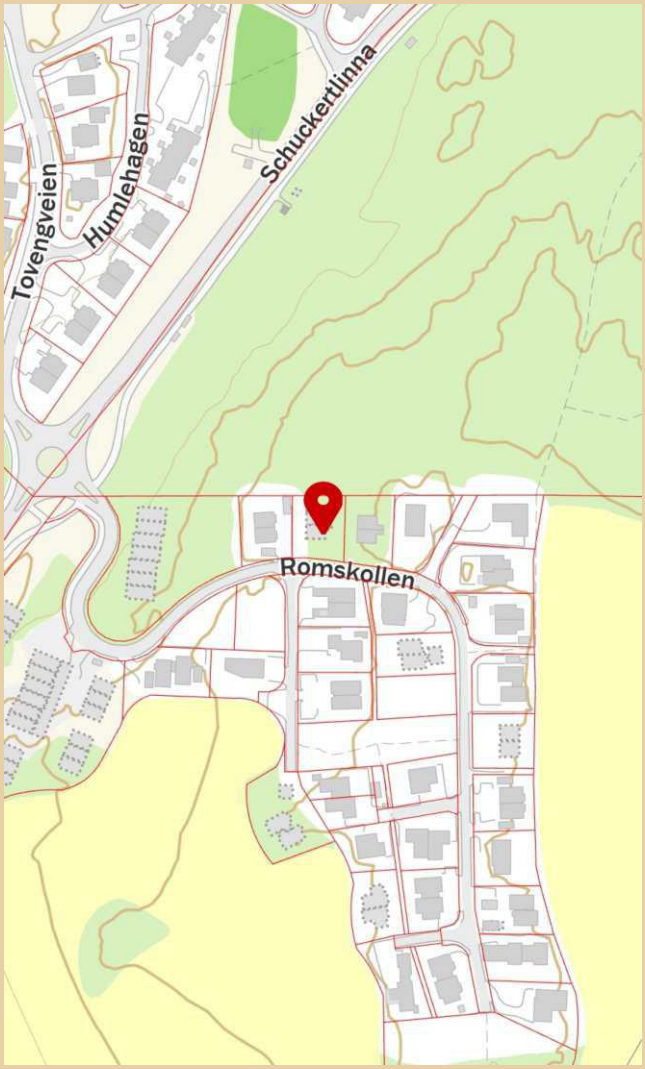
Støynivået
Lite støynivå 94/100

—

Trafikk
Lite trafikk 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Romskollen 45, 1832 Askim
Gnr. 92, Bnr. 117, Snr. 1, Indre Østfold kommune.

Oppdragsnummer:
292260130

Meglerforetak: PrivatMegleren Indre Østfold

Saksbehandler: Harald Bjørgengen

Telefon / Mobil: 69 88 50 00 / 941 46 283

E-post: harald.bjorgengen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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