PRIVATMEGLEREN
KOMPLETT

ROMSKOLLEN 48

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra kommune

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Romskollen 48 , 1832 ASKIM
INDRE ØSTFOLD kommune
gnr. 92, bnr. 109, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 197 m² BRA-i: 178 m²



Befaringsdato: 26.03.2025 **Rapportdato:** 03.04.2025 **Oppdragsnr.:** 22432-1019 **Referansenummer:** FO9435

Autorisert foretak: Ntek Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Amir Hassanzadeh **Vår ref:**

NTEK TAKST

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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.

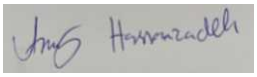
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får 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.

Ntek Takst AS

Ntek Takst AS har erfaring og høy kompetanse innen taksering, og vi er oppdatert på gjeldende lover og regler. Vi bruker moderne verktøy og metoder for å sikre at du får en nøyaktig og pålitelig vurdering av din eiendom. Ntek Takst AS betjener kunder i indre Østfold og omegn. Vi tilpasser våre taksttjenester for å møte dine spesifikke behov og ønsker.



Rapportansvarlig



Amir Hassanzadeh

amir@ntek-takst.no

458 31 237

Ntek Takst AS
Kvartsveien 15
1820 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. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © 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.

Ntek Takst AS
Kvartsveien 15
1820 SPYDEBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Vertikaltdelt tomannsbolig med u.etasje, 1. etasje og 2. etasje. Boligen ble oppført i 2019. Yttervegger er oppført i bærende konstruksjoner av betong, massivtre og utfyllende bindingsverkskonstruksjon.
Utvendige fasader er kledd med stående panel behandlet med jernvitrol og plater. Isolert takkonstruksjon, type saltak, i massivtre med åpen himling. Taket er tekket med betongtakstein. Taktekkingen er fra byggeåret.
Vinduer med rammer og karmer i tre med beslag. Vindusglass er av 3-lags isolerglass fra byggeåret.
Integrert garasje på ca. 19 m2. Boligen fremstår med en bra standard på innredninger og utstyr.
Kjøkken i 1. etasje hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen fra Kvik med glatte mørke fronter og kompositt benkeplate. Kjøkkenet er utstyr med integrerte hvitevarer som stekeovn, vinskap, induksjonstopp med integrert ventilator, oppvaskmaskin samt kjøl- og fryseskap. Kjøkkenet er i tillegg utstyrt med underlimt vaskekum, komfyrvakt og lekkasjestopper.
Bad i boligens 1. etasje, med flislagte overflater på gulv og vegger. Badet er innredet med baderomsmøbel med nedfelt servant med slette, lyse fronter og overhengende speil med belysning. Videre er det badekar med dusjsett i rommet.
Toalettrom i 1.etasje, med fliser på gulv og vegger av massivtre. Rommet er innredet med servantmøbel, speil og veggmontert toalett.
Vaskerom i 2. etasje. Det er fliser på gulv og vegger med massivtre, opplegg for vaskemaskin, vaskeromsmøbel og nedfelt vaskekar med benkebatteri.
Bad i boligens 2. etasje, med flislagte overflater på gulv og vegger. Badet er innredet med baderomsmøbel med nedfelt servant med slette, mørke fronter og overhengende speil med belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har fastvegg av glass og dusjarmatur med takdusj. Videre er det montert vegghengt toalett.

Boligen fremstår i all hovedsak i en god stand og forfatning.
Det er påvist avvik på befaringsdagen.

Rapporten må leses i sin helhet.

Tomannsbolig - Byggeår: 2019

UTVENDIG Gå til side

U. etasje:
Platting med heller på ca. 18 m², vendt mot syd/vest, med tilgang fra inngangsparti og terrasse i 1. etasje. Av materialer er det benyttet betongheller, granittstein og rekkverk i stål.

1. etasje:
Terrasse på ca. 22 m², vendt mot syd/vest, med tilgang fra stue. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord og rekkverk i impregnerte materialer samt glass. Belysning og stikkontakt på veggen.

Balkong på 5 m², vendt mot vest med tilgang fra stue. Av materialer er det benyttet treheller på gulv og rekkverk i glass og aluminium. Belysning og stikkontakt på veggen.

2. etasje:
Balkong på 3 m², vendt mot vest med tilgang fra soverom. Av materialer er det benyttet treheller på gulv og rekkverk i glass og aluminium. Belysning og stikkontakt på veggen.

INNVENDIG Gå til side

U. etasje:
Gulv: Fliser i gang og teknisk rom. Betonggulv i begge bod.
Vegger: Massivtre og malte plater.
Himling: Massivtre og malte plater.

1. etasje:
Gulv: Parkett. Fliser i toalettrom og bad.
Vegger: Massivtre og malte plater. Fliser i bad.
Himling: Massivtre og spiler i bad.

2. etasje:
Gulv: Parkett. Fliser i bad og vaskerom.
Vegger: Massivtre og malte plater.
Himling: Massivtre, malte plater og spiler i bad.

Trapp i massivtre mellom etasjene.
Boligen har lyse 1-speil dører.

VÅTROM Gå til side

Bad i boligens 1. etasje, med flislagte overflater på gulv og vegger. Badet er innredet med baderomsmøbel med nedfelt servant med slette, lyse fronter og overhengende speil med belysning. Videre er det badekar med dusjsett i rommet.
Det er montert downlights i spilehimling. Rommet har elektriske varmekabler i gulvet og ventileres via ventiler som er tilkoblet balansert ventilasjon.

Vaskerom i 2. etasje. Det er fliser på gulv og vegger med massivtre, opplegg for vaskemaskin, vaskeromsmøbel og nedfelt vaskekar med benkebatteri.
Rommet har elektriske varmekabler i gulvet og ventileres via ventiler som er tilkoblet balansert ventilasjon.

Bad i boligens 2. etasje, med flislagte overflater på gulv og vegger. Badet er innredet med baderomsmøbel med nedfelt servant med slette, mørke fronter og overhengende speil med belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har fastvegg av glass og dusjarmatur med takdusj. Videre er det montert vegghengt toalett.
Det er montert downlights i spilehimlingen. Rommet har elektriske varmekabler i gulvet og ventileres via ventiler som er tilkoblet balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Kvik med glatte mørke fronter og kompositt benkeplate. Kjøkkenet er utstyr med integrerte hvitevarer som stekeovn, vinskap, induksjonstopp med integrert ventilator, oppvaskmaskin samt kjøl- og fryseskap. Kjøkkenet er i tillegg utstyrt med underlimt vaskekum, komfyrvakt og lekkasjestopper.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i 1.etasje, med fliser på gulv og vegger av massivtre.

Beskrivelse av eiendommen

Rommet er innredet med servantmøbel, speil og veggmontert toalett.
Rommet har elektriske varmekabler i gulvet og ventileres via ventiler som er tilkoblet balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon

Oppvarming:
Varmekabler
Luft/luft varmepumpe

Annet:
Varmtvannsbereder
Sikringsskap
Elbillader
Solcelleanlegg

TOMTEFORHOLD Gå til side

Felles, eiet tomt på 769 m². Inngangspartiet er steinsatt og anrettet med steinbed med beplantning. På baksiden av huset er det flat plen og det er plantet lav hekk rundt eiendommen. Det er i tillegg plass til flere biler på oppstillingsplassen utenfor inngangsdøren.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

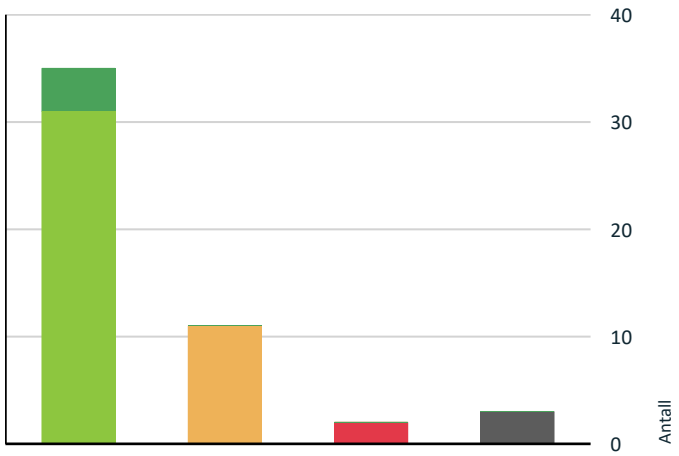
Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Bod innenfor garasjen er etablert med inngang fra boligen.
Garasjen er opprinnelig godkjent som et større areal.
Det er etablert et ekstra soverom i 2.etg. Godkjente tegninger viser åpent areal.

Sammendrag av boligens tilstand

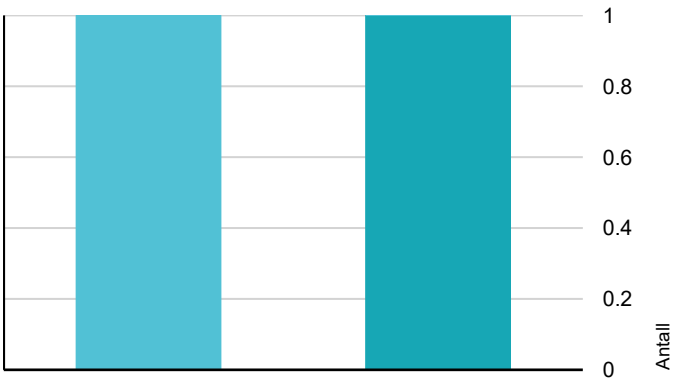
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2019

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Benyttes til boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Luft/luft varmepumpe	Installert varmepumpe.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking er av betongtakstein. Vurdering er gitt utifra alder og forventet brukstid.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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 av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.
Kontrollen ble utført fra bakkeplan.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det er kun montert snøfangere over utgangen til terrassen. Resterende tak mangler snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i bærende konstruksjoner av betong, massivtre og utfyllende bindingsverkskonstruksjon.
Utvendige fasader er kledd med stående panel behandlet med jernvitrol og plater. Yttervegger er isolert etter de forskriftskrav som var ved oppføringspunktet. Befaringen baserer seg på stikkprøver og utføres normalt sett fra bakkeplan. Ingen anmerkning på råte eller dårlig kledning.

Tilstandsrapport

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Isolert takkonstruksjon, type saltak, i massivtre med åpen himling.

TG 1 Vinduer

Vinduer har rammer og karmer av tre.
Vinduer har 3-lags isolerglass.
Flere vinduer er funksjonstestet uten anmerkning.

TG 2 Dører

Isolert ytterdør med glassfelt. Det installert Yale Doormann.
Terrassedører med energiglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Påvist skadet beslag i underkant av ytterdør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Beslag bør utbedres eller byttes.
Uten tiltak kan slitasjen forverres, noe som kan påvirke tetthet.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

U. etasje:
Platting med heller på ca. 18 m², vendt mot syd/vest, med tilgang fra inngangsparti og terrasse i 1. etasje. Av materialer er det benyttet betongheller, granittstein og rekkverk i stål.

1. etasje:
Terrasse på ca. 22 m², vendt mot syd/vest, med tilgang fra stue. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord og rekkverk i impregnerte materialer samt glass. Belysning og stikkontakt på veggen.

Balkong på 5 m², vendt mot vest med tilgang fra stue. Av materialer er det benyttet treheller på gulv og rekkverk i glass og aluminium. Belysning og stikkontakt på veggen.

2. etasje:
Balkong på 3 m², vendt mot vest med tilgang fra soverom. Av materialer er det benyttet treheller på gulv og rekkverk i glass og aluminium. Belysning og stikkontakt på veggen.

TG 1 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Utvendige trapper i terreng bestående av impregnerte materialer og granittstein.

TG 1 Integrert garasje

Garasje med plass til 1 bil og elbillader.
Tilkomst via garasjeport.

TG 1 Utvendig screens

Utvendige screens med fjernbetjening på heve/skyvedør og 2 vinduer mot vest i 1. og 2. etasje samt på hovedsoverommet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

U. etasje:
Gulv: Fliser i gang og teknisk rom. Betonggulv i begge bod.
Vegger: Massivtre og malte plater.
Himling: Massivtre og malte plater.

1. etasje:
Gulv: Parkett. Fliser i toalettrom og bad.
Vegger: Massivtre og malte plater. Fliser i bad.
Himling: Massivtre og spiler i bad.

2. etasje:
Gulv: Parkett. Fliser i bad og vaskerom.
Vegger: Massivtre og malte plater.
Himling: Massivtre, malte plater og spiler i bad.

Overflatene viser normal slitasje som er forventet med tanke på byggets alder og bruk. Dette inkluderer mindre riper, merker og generell slitasje som er naturlig etter flere års bruk, men som ikke påvirker funksjonaliteten. Slitasjen anses som aldersrelatert og krever ikke umiddelbare tiltak, men vanlig vedlikehold kan være aktuelt for å opprettholde overflatene i god stand.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i massivtre og støpt plate mot grunn.
Det er foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av punktlaser.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser, målt ca. 10-15 mm avvik i område ved trapp og kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 0 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

TG IU Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Grunnmuren som danner rom under terreng består av Jackon Thermomur fylt med betong.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Grunnmuren som danner rom under terreng inneholder ikke organisk materialer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak, slik tilstanden er pr. i dag.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig tretrapp mellom etasjene i massivtre med lukket opptrinn.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.





TG 1 Innvendige dører

Boligen har lyse 1-speil dører.

TG 1 Teknisk rom

Teknisk rom med sluk i gulvet. Rommet inneholder veggmontert vaskekar, sikringsskap, ventilasjonsanlegg, varmtvannstank, fordelerskap for vannledninger samt hovedstoppekran.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad i boligens 1. etasje, med flislagte overflater på gulv og vegger. Badet er innredet med baderomsmøbel med nedfelt servant med slette, lyse fronter og overhengende speil med belysning. Videre er det badekar med dusjsett i rommet.
Det er montert downlights i spilehimling. Rommet har elektriske varmekabler i gulvet og ventileres via ventiler som er tilkoblet balansert ventilasjon.

Aktuell byggeforskrift: TEK17.
Dokumentasjon: Ferdigattest.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har flislagte overflater på vegger. Det er montert downlights i spilehimling.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Vinduet er plassert i våtsone, dette er en risikokonstruksjon, da membransjiktet trolig ikke er lagt inn mot vinduet.
Frontpanel til badekaret er av ikke fuktbestandige materialer.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Vindu bør ikke belastes for fuktighet.
Frontpanel til badekar bør behandles eller byttes med materialer som tåler fuktighet.





1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Det er elektriske varmekabler i gulvet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Gulvet er flatt. Ikke tilfredstillende fallforhold i rommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet kan fortsatt fungere med det nåværende avviket, men for å lukke avviket må det utbedres. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt å utføre dette som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering bør det sikres at våtrommet bygges med riktig fall mot sluk. Det presiseres at ved eventuelle lekkasjer kan det oppstå en risiko for at sluket ikke klarer å lede unna vannet raskt nok, noe som kan føre til at vann renner ut i tilstøtende rom og forårsaker fuktskader.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er mangelfull tilgang til sluk da frontpanel til badekar ikke kan demonteres enkelt.

Konsekvens/tiltak
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med baderomsmøbel med nedfelt servant med slette, lyse fronter og overhengende speil med belysning. Videre er det badekar med dusjsett.

1. ETASJE > BAD

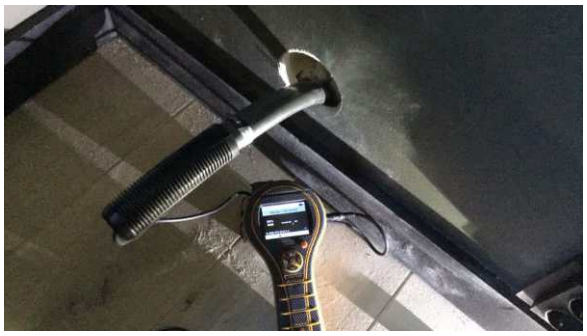
TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom i 2. etasje. Det er fliser på gulv og vegger med massivtre, opplegg for vaskemaskin, vaskeromsmøbel og nedfelt vaskekar med benkebatteri. Rommet har elektriske varmekabler i gulvet og ventileres via ventiler som er tilkoblet balansert ventilasjon.

Aktuell byggeforskrift: TEK17.
Dokumentasjon: Ferdigattest.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vaskerommet har massivtre- og malte vegger. Det er malt innvendig himling.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Gulvet er tilnærmet flatt, ikke tilfredstillende fallforhold.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Våtrommet kan fortsatt fungere med det nåværende avviket, men for å lukke avviket må det utbedres. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt å utføre dette som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering bør det sikres at våtrommet bygges med riktig fall mot sluk. Det presiseres at ved eventuelle lekkasjer kan det oppstå en risiko for at sluket ikke klarer å lede unna vannet raskt nok, noe som kan føre til at vann renner ut i tilstøtende rom og forårsaker fuktskader.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse.



2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med vaskeromsinnredning med mørke fronter, nedfelt vaskekar i rustfritt stål og benkbatteri. Det er opplegg for vaskemaskin.

Det bør fuges rundt benkeplate.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Overflater er sjekket med fuktføler uten å registrere unormale verdier.

Vurdering av avvik:
- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad i boligens 2. etasje, med flislagte overflater på gulv og vegger. Badet er innredet med baderomsmøbel med nedfelt servant med slette, mørke fronter og overhengende speil med belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har fastvegg av glass og dusjarmatur med takdusj. Videre er det montert vegghengt toalett.
Det er montert downlights i spilehimlingen. Rommet har elektriske varmekabler i gulvet og ventileres via ventiler som er tilkoblet balansert ventilasjon.

Aktuell byggeforskrift: TEK17.
Dokumentasjon: Ferdigattest.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har flislagte overflater på vegger. Det er montert downlights i spilehimling.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Vinduet er plassert i våtsone, dette er en risikokonstruksjon, da membransjiktet trolig ikke er lagt inn mot vinduet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vindu bør ikke belastes for fuktighet.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Gulvet er tilnærmet flatt, ikke tilfredstillende fallforhold. Dusjsonen er nedsenket med fall.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrommet kan fortsatt fungere med det nåværende avviket, men for å lukke avviket må det utbedres. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt å utføre dette som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering bør det sikres at våtrommet bygges med riktig fall mot sluk. Det presiseres at ved eventuelle lekkasjer kan det oppstå en risiko for at sluket ikke klarer å lede unna vannet raskt nok, noe som kan føre til at vann renner ut i tilstøtende rom og forårsaker fuktskader.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med baderomsmøbel med nedfelt servant med slette, mørke fronter og overhengende speil med belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har fastvegg av glass og dusjarmatur med takdusj. Videre er det montert vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Det er påvist mindre svellinger i baderomsinnredningen på de utvendige overflatene, selv om det ikke er tegn til fuktighet. Dette kan være et resultat av slitasje eller mindre eksponering for fukt over tid, men det er foreløpig ingen indikasjon på større fuktproblemer.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.







2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Overflater er sjekket med fuktføler uten å registrere unormale verdier.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Kvik med glatte mørke fronter og kompositt benkeplate. Kjøkkenet er utstyr med integrerte hvitevarer som stekeovn, vinskap, induksjonstopp med integrert ventilator, oppvaskmaskin samt kjøl- og fryseskap. Kjøkkenet er i tillegg utstyrt med underlimt vaskekum, komfyrvakt og lekkasjestopper.
Det er ikke sokkel under oppvaskmaskin.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter og utkast til garasjen.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 1.etasje, med fliser på gulv og vegger av massivtre.
Rommet er innredet med servantmøbel, speil og veggmontert toalett.
Rommet har elektriske varmekabler i gulvet og ventileres via ventiler som er tilkoblet balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Utskiftbare vannledninger av type rør i rør. Fordelerskap montert i teknisk rom og bad 2. etasje.

Tilstandsrapport

Hovedstoppekran, reduksjonsventil, vannmåler og sentral for trådløse lekkasjestopper er montert i teknisk rom.

TG 1 Avløpsrør

Tilgang til stakeluke i teknisk rom. Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Flexit balansert ventilasjonsaggregat med varmegjenvinner.
Et balansert ventilasjonsanlegg er et viftesystem som leverer frisk, renset luft og trekker ut brukt luft. Mellom 70 og 90 prosent av varmen fra den gamle luften blir overført til ny luft. Den nye luften fordeles jevnt og ferdig oppvarmet rundt i boligen.

Filter er byttet årlig.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft/luft varmepumpe, type Toshiba.
Montert i 2023.
Det anbefales å utføre service hvert 2. eller hvert 3. år for å sikre varmepumpens levetid.





TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter med innebygd ekspansjonskar.
Det er lagt opp til varmtvann sirkulasjon for raskere forsyning av varmtvann til tappepunkter.

TG 1 Solcelleanlegg

Det er solcellepaneler integrert i taktekkingen. Styringsenhet, omformer og batteri er plassert i bod i u. etasje. Det er opplyst om appstyrt overvåking av strømproduksjonen og at overskuddstrøm selges til eller spares hos strømleverandøren. Solcelleanlegg ligger utenfor takstmannens kompetansområde og anlegget er ikke nærmere vurdert.

TG 1 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.

Tilstandsgraden 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.

Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatiske sikringer med jordfeilautomater.
Varmekabler i hall, teknisk rom, toalettrom, begge bad og vaskerom.
Elbillader i garasje.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2019

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Ny kurs for varmepumpe i 2023.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Takstmann er ikke godkjent for taksering av el.anlegg. Ved tvil om anleggets beskaffenhet anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av en autorisert installatør eller annen fagmann på området.

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarsler: Ja
Brannslukker: Ja

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drensfunksjon fra byggeåret. Av naturlige årsaker, er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset, men antatt utført i henhold til praksis fra byggeåret.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert med betong til sprengsteinsmasser. Grunnmur av type Jackon Thermomur fylt med betong.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Støttemur mangler rekkverk. Hovedregelen er at forstøtningsmurer som ligger minimum 50 cm over bakken med hardt underlag, skal sikres med rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen er dels flat/skrå jord og fjelltomt . Tomten er opparbeidet med plen og beplantning.
Generelt: Det er viktig med tilfredsstillende hellingsgrad ut fra

husvegg/grunnmuren slik at overflatevann hurtigst mulig trekker vekk, og man unngår unødvendig fuktbelastning. Ideelt bør det være et markert fall ut fra grunnmuren - minimum 1:50 over en bredde på 3 meter ut fra muren.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger i plast, tilknyttet kommunalt nett via private stikkledninger.
Det ble ikke opplyst om feil eller mangler.

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

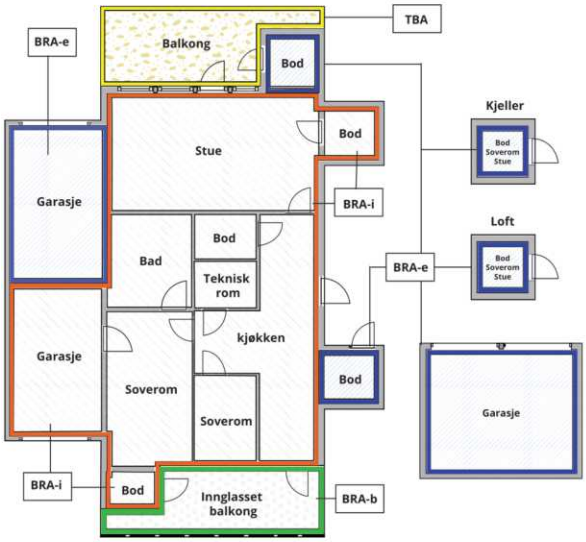
Hva er måleverdig areal?

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 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

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	46	19		65	40
1. etasje	66			66	5
2. etasje	66			66	3
SUM	**178**	**19**			**48**
SUM BRA	**197**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje	Hall, Teknisk rom, Bod, Bod 2	Garasje	
1. etasje	Stue/kjøkken, Soverom, Bad, Toalettrom		
2. etasje	Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Vaskerom, Bad		

Kommentar

Det var ikke tilgang til målbare tegninger ved befaring. Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Bod innenfor garasjen er etablert med inngang fra boligen. Garasjen er opprinnelig godkjent som et større areal. Det er etablert et ekstra soverom i 2.etg. Godkjente tegninger viser åpent areal.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Montert luft/luft varmepumpe.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	25	40

Ntek Takst AS
Kvartsveien 15
1820 SPYDEBERG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2025	Amir Hassanzadeh	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	92	109		1	769.2 m²	I følge seeiendom.kartverket.no	Ikke relevant

Adresse
Romskollen 48

Hjemmelshaver
Tveter-Sylliaas Carina

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger ca. 5 km vest for sentrum. I nærheten ligger barnehage og barneskole, i tillegg til flotte friområder. Boligfeltet er omkranset av skog/friområder. Ca. 2,5 km til Rema 1000, Kiwi, Askim frukt og bærpresseri og bussholdeplass m. m. i "Hurrahølet". Til Askim sentrum er det ca. 5 km trygg gange. Askim sentrum kan tilby stort utvalg av butikker, spisesteder og kino, samt post i butikker, flere apotek, vinmonopol, flere banker, bibliotek, flere treningssentre, Østfoldbadet, Kulturhuset og offentlig kommunikasjon. Det er ca. 55 minutter med buss og ca. 44 minutter med tog til Oslo Sentralbanestasjon (nye Follobanen). Friområder og turterreng i nærområdet.

Adkomstvei

Romskollen er fylkesvei, og det er privat adkomstvei inn til huset fra denne. Den private delen av veien vedlikeholdes for seksjonseiers regning.

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

Felles, eiet tomt på 769 m². Inngangspartiet er steinsatt og anrettet med steinbed med beplantning. På baksiden av huset er det flat plen og det er plantet lav hekk rundt eiendommen. Det er i tillegg plass til flere biler på oppstillingsplassen utenfor inngangsdøren.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2019	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	03.04.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	03.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Ntek Takst AS
Kvartsveien 15
1820 SPYDEBERG

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/FO9435

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Gamle Oslo

Oppdragsnr.
306250039

Selger 1 navn
Carina Tveter-Sylliaas

Gateadresse
Romskollen 48

Poststed	Postnr
ASKIM	1832

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 7662217

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306250039

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Strøm til varmepumpe

Arbeid utført av: Bravida Norge

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: El bil lader

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306250039

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306250039

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 306250039

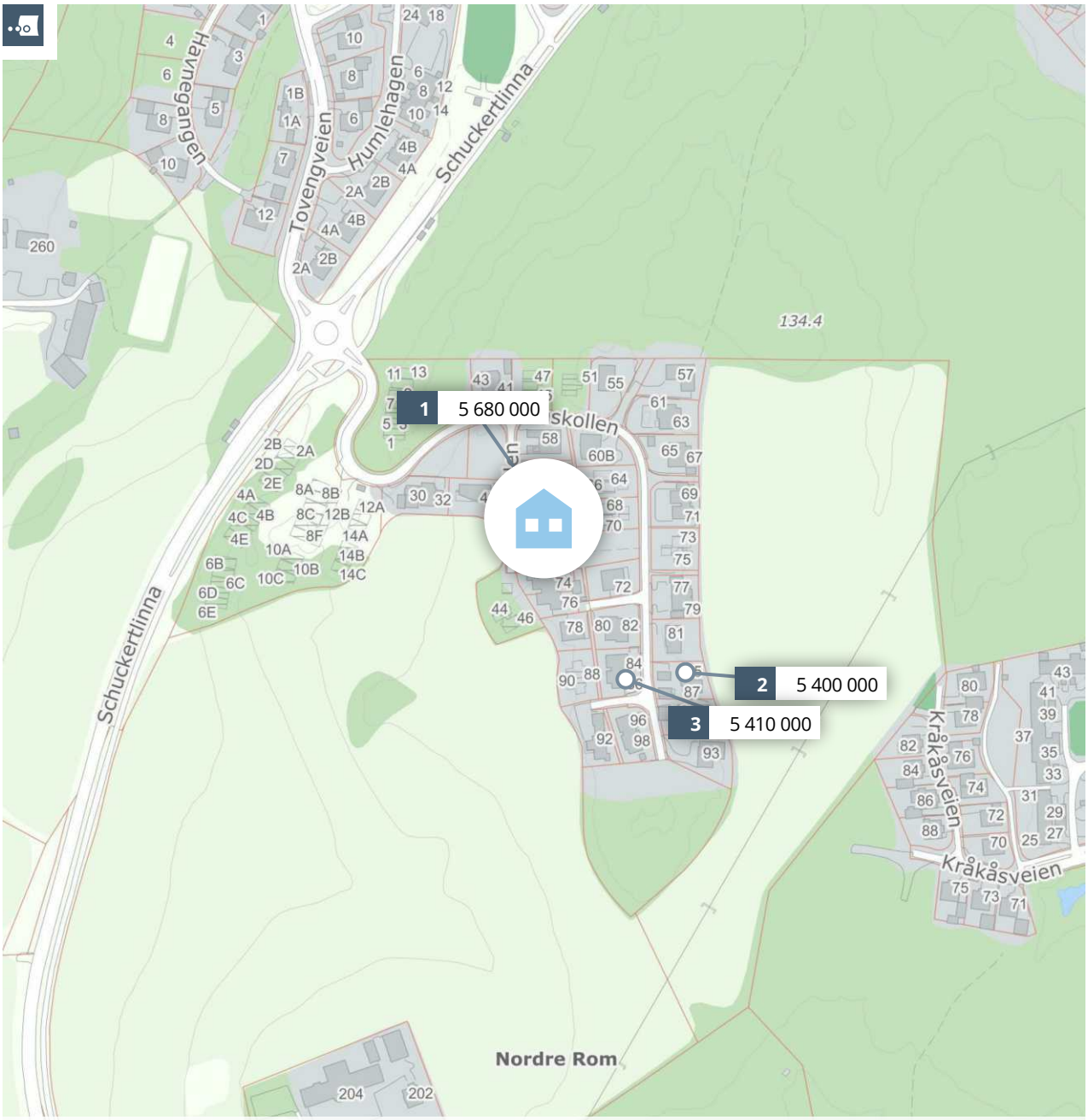
E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Carina TveterSylliaas	111253d84631f1ce8b66b639cfd89fd02ece74f6	01.04.2025 18:44:16 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 306250039

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer



Meglers verdivurdering

ROMSKOLLEN 48

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Gamle Oslo den 22.04.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Romskollen 48, 1832 ASKIM

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 2019

GNR 92 BNR 109 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 3118 INDRE ØSTFOLD GRUNNKRETS KRÅKÅSEN

Verdivurdert til

5 790 000

-	5 790 000	32 528
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	178 m²	19 m²	- m²	48 m²	- m²	- m²
Tomt						769 m²
Byggeår						2019

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Romskollen 50				25.11.2024	5 350 000	**5 680 000**	0	5 680 000	**35 500**
	160 m²	2019	769 m²	4 sov						
2	Romskollen 85				14.02.2025	5 490 000	**5 400 000**	0	5 400 000	**29 348**
	184 m²	2020	716 m²	6 sov						
3	Romskollen 86				30.03.2022	5 390 000	**5 410 000**	0	5 410 000	**45 083**
	120 m²	2021	686 m²	3 sov						

En rålekker halvpart av tomannsbolig fra 2019, beliggende i et nytt og barnevennlig boligfelt på Romskollen. Boligen går over tre plan, har integrert garasje m/el-bil lader, samt biloppstillingsplasser foran inngangsparti. Boligen har flere flotte og solrike terrasser og balkonger på til sammen 48 kvm, i tillegg til solrikt hageareal. Boligen er oppført i massivtre og med solcellepaneler integrert i taktekkingen.

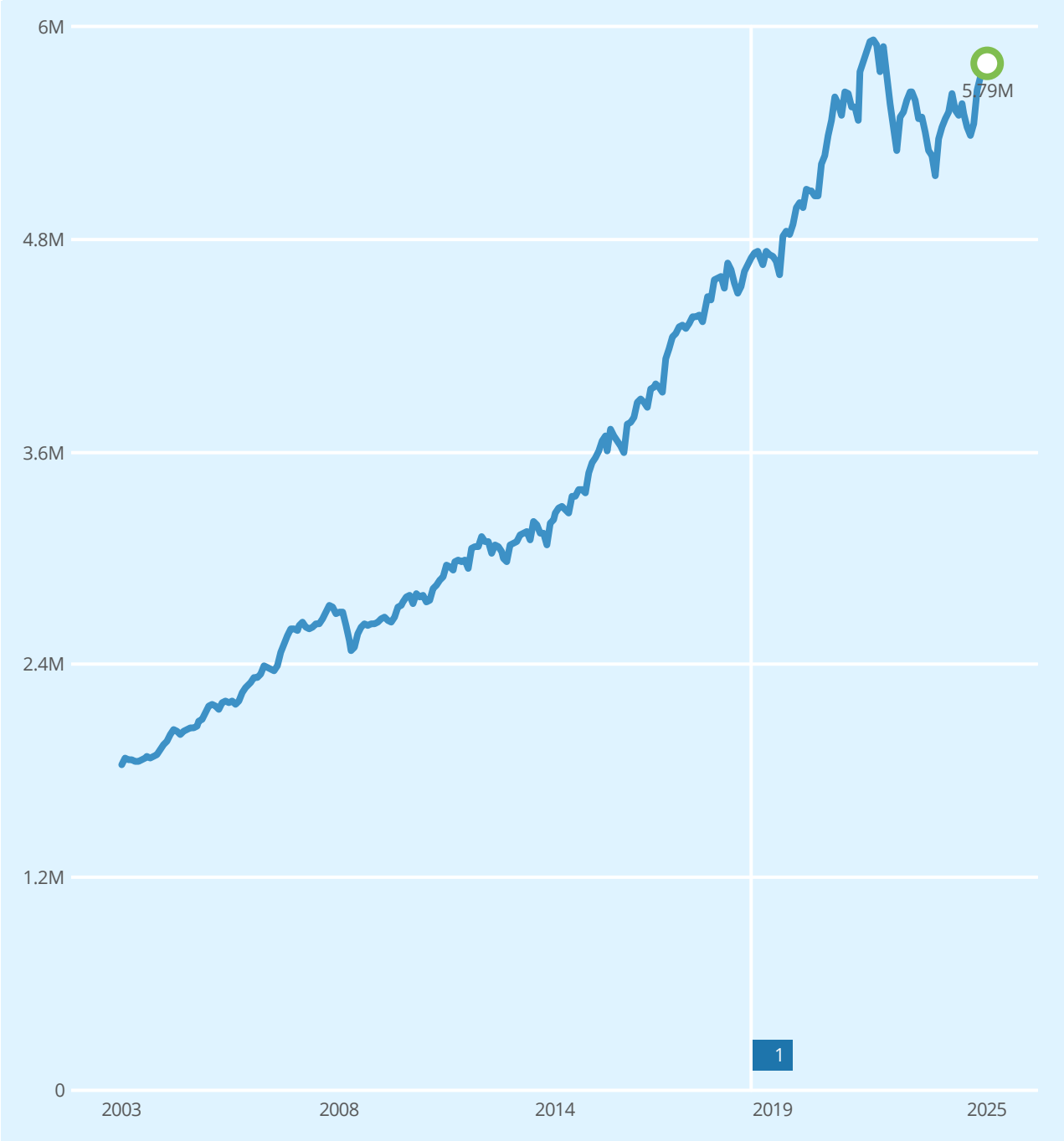
Boligen har god lagringsplass i to inneboder og bod innredet som teknisk rom/ vaskerom.

Det er kort vei til Askim sentrum og nærhet til skoler, barnehager og dagligvarebutikker.

Høydepunkter:
- Rålekker familiebolig.
- Luft til luft varmepumpe fra 2023.
- Solcelle på tak som sparer/selger produsert strøm.
- Takhøyde i 3. etasje på opptil 3,75 m!
- Høy standard.
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
- Hovedytterdør med Yale doorman elektronisk kodelås.
- Varmekabler i hall, teknisk rom, toalettrom, begge bad og vaskerom.
- Flislagt gulv i hallen. 1-stav hvitlakkert eikeparkett forøvrig.
- Innfelte LED-downlights i hall m/trapp og i kjøkkendelen.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Vertikaldelt tomannsbolig

Ingen historiske omsetninger registrert

Tomannsboliger til salgs i INDRE ØSTFOLD kommune nå

23
tomannsboliger til salgs

4.2M
4.1M
3 994 000 Prisantydning i snitt
3.9M
3.8M
3.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
84
dager

Tomannsboliger solgt i INDRE ØSTFOLD kommune siste 3 mnd

30
tomannsboliger solgt

3.6M
3 529 000 Prisantydning i snitt
3 498 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
102
dager

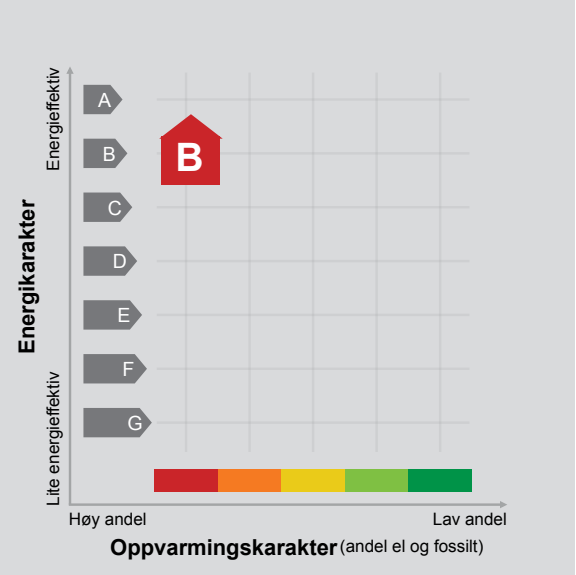
for 0.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

32 528 Romskollen 48 Totalpris 5 790 000
31 905 Østfold fylke i snitt siste 3 mnd
31 170 INDRE ØSTFOLD kommune i snitt siste 3 mnd

ENERGIATTEST

Adresse	Romskollen 48
Postnummer	1832
Sted	ASKIM
Kommunenavn	Indre Østfold
Gårdsnummer	92
Bruksnummer	109
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300736310
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-108688
Dato	22.04.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tiltak utendørs
- Bruk varmtvann fornuftig
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Montere urbryter på motorvarmer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	2019
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	197
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Sol Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Indre Østfold kommune

Postboks 34
1861 Trøgstad
Telefon: 69 68 10 00

MEGLEROPPLYSNINGER

1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

	Ja	Nei
Om det er utstedt ferdigattest for bygningen(-e):	☒	☐
Om det er utstedt midlertidig brukstillatelse:	☒	☐
Om bygningene er byggeanmeldt:	☒	☐
Merknad:		

1350 Gjeldende arealplan med bestemmelser

Planopplysninger:	Navn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan	Id 012420090008 Romskollen	Frittliggende småhusbebyggelse	26.11.2009
Bebyggelsesplan			
Kommunedelplan			
Kommuneplan	Kommuneplanens arealdel PlanID 3014202101	Boligbebyggelse,Nåværende	Periode**:** 2024 - 2035
Uregulert	☐		
Reguleringsbestemmelser	☒3014202101, 012420090008		

Mulig inngrep på Reguleringsplan:
Mulig inngrep på Kommuneplan: Arealformål og bestemmelser i kommuneplanens arealdel skal ved motstrid gjelde foran eldre reguleringsplaner, men se § 2 for presiseringer og unntak. Se også kommuneplanens kapittel 5 for bestemmelser knyttet til arealformål. Bestemmelsene kan påvirke hvor mange boenheter det tillates på boligeiendommer, grad av utnytting, byggehøyder på boliger og garasjer, takform, minste uteoppholdsareal m.v.
Reguleringsplaner under arbeid: Ja: ☐ Nei: ☒
Kommentar:

Dette skjemaet omfatter ikke opplysninger i forbindelse med byggesaksbehandling, dispensasjoner, erklæringer, klausuler o.l. i tilknytning til byggesaksbehandling eller heftelser som er tinglyst på eiendommen.
Gjeldende planer/vedtak er ikke nødvendigvis bindende for kommunens fremtidige planer/vedtak.

Dato: 18.02.2025
Indre Østfold kommune
Line Elvegård

Utskriftsdato: 18.02.2025

Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad

Telefon: +47 69 68 10 00

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Indre Østfold kommune

Kommunenr.	3118	**Gårdsnr.**	92	**Bruksnr.**	109	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Romskollen 48, 1832 ASKIM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Renovasjon	5 000,16 kr
Sum	**5 000,16 kr**

Noen kommunale gebyrer sendes muligens kun til sameiet, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Renovasjon, grunnbeløp pr. boenhet	1 stk	3 393,00 kr	1/1	0 %	3 393,00 kr	565,50 kr
Renovasjonsbeholder 140L restavfall	1 stk	1 648,00 kr	1/1	0 %	1 648,00 kr	0,00 kr
Renovasjonsbeholder 240L restavfall	0 stk	2 472,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	412,00 kr
				Sum	**5 041,00 kr**	**977,50 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 18.02.2025

Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad

Telefon: +47 69 68 10 00

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Indre Østfold kommune

Kommunenr.	3118	**Gårdsnr.**	92	**Bruksnr.**	109	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Romskollen 48, 1832 ASKIM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	7 805,71 kr
Vann	5 843,10 kr
Sum	**13 648,81 kr**

Noen kommunale gebyrer sendes muligens kun til sameiet, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Vannabonnement pr boenhet	1 stk	2 256,25 kr	1/1	0 %	2 256,25 kr	376,05 kr
Avløpsabonnement pr boenhet	1 stk	2 642,50 kr	1/1	0 %	2 642,50 kr	440,42 kr
				Sum	**4 898,75 kr**	**816,47 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Indre Østfold kommune

Postadresse: Postboks 34
Postnr./-sted: 1861 Trøgstad
Telefon: 69 68 10 00

MEGLEROPPLYSNINGER

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Tilknytning til offentlig vann og avløp - Indre Østfold kommune

Matrikkelnummer / GID og adresse										**Kommunenummer:**	**3118**
Gnr:	92	**Bnr:**	109	**Fnr:**		**Snr:**		**Anr:**	1	**Lnr:**	H0101

Gateadresse:	**Postnr.:**	**Poststed:**
Romskollen 48	1832	Askim

Vann og avløp - Tilknytningsforhold på eiendommen			
Vann	Kommunal vannforsyning *Eiendommen er tilknyttet vannforsyning via privat stikkledning/ privat fordelingsnett.* ☒	Vannforsyning fra Hobøl vannverk. *Eiendommen er tilknyttet vannforsyning via privat stikkledning/privat fordelingsnett.* ☐	Privat vannforsyning. **Ikke tilknyttet** ☐
Avløp / Kloakk	Kommunalt avløp *Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp via privat stikkledning/ privat fordelingsnett.* ☒	Kommunalt avløp med slamavskiller *Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp via privat stikkledning/privat fordelingsnett.* ☐	Privat avløpsanlegg / Minirenseanlegg **Ikke tilknyttet** ☐

Andre forhold	
Foreligger det et planer som kan utløse et pålegg på eiendommen som gjelder vann og/eller avløp? **Dersom svaret er JA – Se vedlagt informasjon.**	Ja ☐ Nei ☒

Annet - Kommentar

Indre Østfold Kommune, 18.02.2025

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	14.11.2019	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	201/402	Bruk av grunn	( )

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	92/109, 92/109/0/1, 92/109/0/2
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	92/109, 92/109/0/1, 92/109/0/2
Seksjonering Seksjonering	11.11.2019 11.11.2019	19/1938	Tinglyst 16.11.2019	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
TVETER-SYLLIAAS CARINA F261293*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	ROMSKOLLEN 48 1832 1832 ASKIM	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Romskollen 48	H0101	92/109/0/1	201,4	5	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Romskollen 48

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1832 ASKIM	Kirkesogn	02030401 Askim
Grunnkrets	103 Kråkåsen	Tettsted	111 Askim
Valgkrets	1 ASKIM		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300736310		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Ferdigattest (FA)	29.10.2024

1: Bygning 300736310: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Ferdigattest 29.10.2024

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	201,4
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	201,4
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	227,8
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	227,8
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	82
Energikilder	Elektrisitet, Solenergi	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	26.03.2019	26.03.2019
Midlertidig brukstillatelse	28.11.2019	28.11.2019
Ferdigattest	29.10.2024	08.11.2024

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Romskollen 48	H0101	92/109/0/1	201,4	5	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	67,5	0	67,5	76,6	0	76,6
H01	1	67,5	0	67,5	76,6	0	76,6
U01	0	66,4	0	66,4	74,6	0	74,6

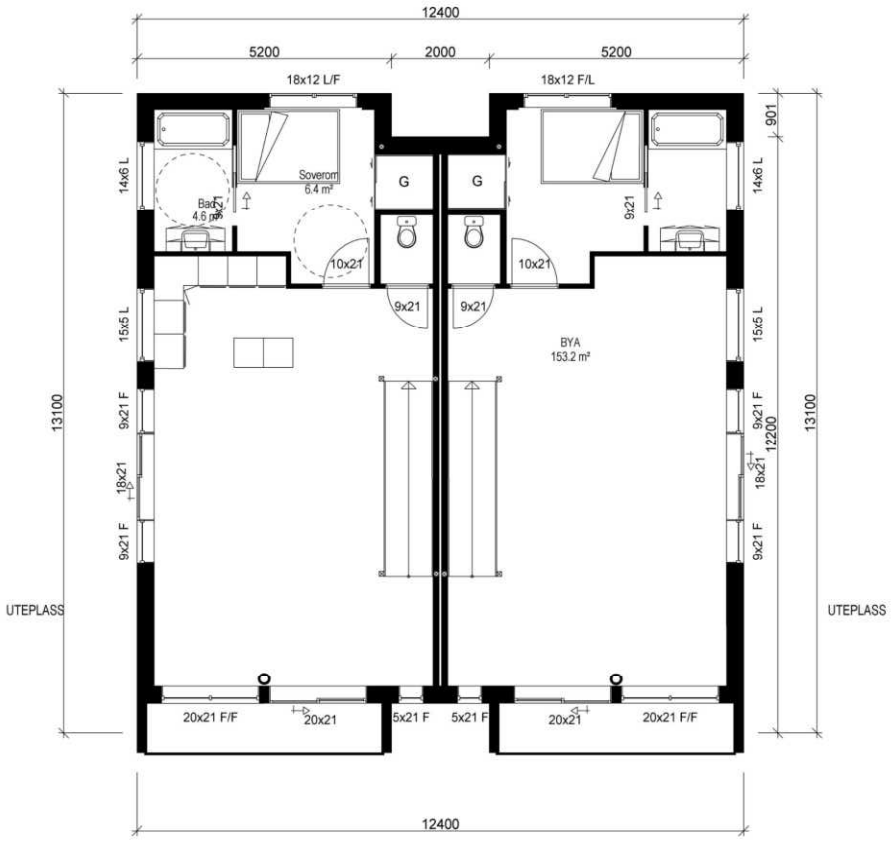
Seksjonert eiendom: Grunneiendom 92/109

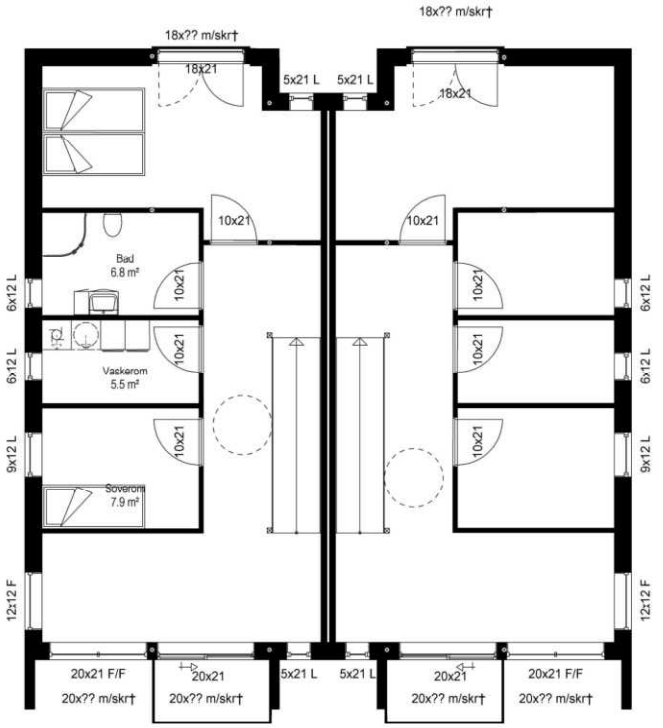
Bruksnavn		Beregnet areal	769.2
Etablert dato	22.09.2017	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [x] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6608063	619576.5		Ja	769.2	





DATA DESIGN SYSTEM

DDS-CAD

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

Tiltakshaver: Carina Stenerud Tveter og Per J. Tveter

Byggeplass: Romskollen 50

Kommune: Askim

Gnr: 92 Bnr: 109 Mål: 1 : 100

Plan 1 og 2

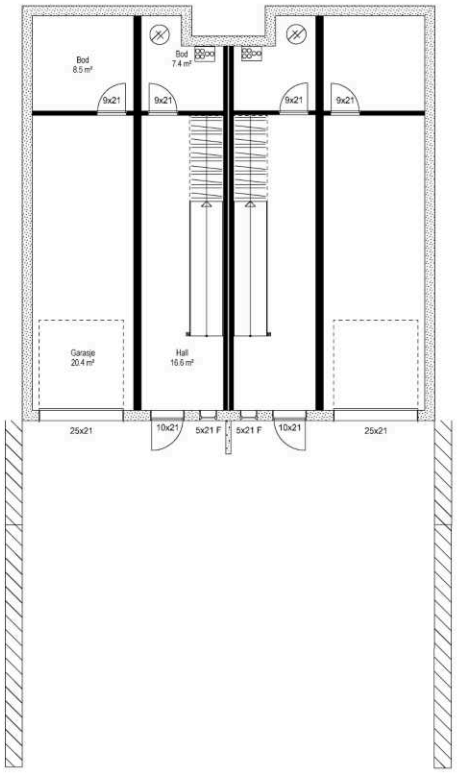
Dato:

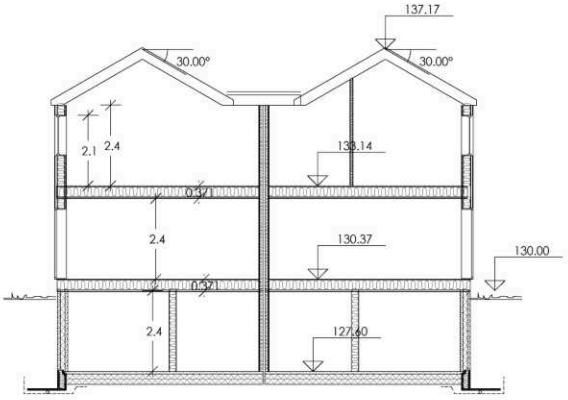
Tegn:

Prosjekt nr.: Tveter 01

Tegn.nr: 501

Romskollen 50





SNITT A-A

DATA DESIGN SYSTEM

DDS-CAD

© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett.

Tiltakshaver: Carina Stenerud Tveter og Per J. Tveter
Byggeplass: Romskollen 50
Kommune: Askim
Gnr: 92 Bnr: 109 Mål: 1 : 100
Plan u og snitt

Dato: 02.12.2018
Tegn: PF
Prosjekt nr.: Tveter 01
Tegn nr: 503
Romskollen 50

INDRE ØSTFOLD KOMMUNE

Tveter Bygg Og Eiendom As
Tveterveien 55
1816 Skiptvet

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	24/8920 - 2 / HANRAKNE	29.10.2024

Gbnr 92/109 - Romskollen 48 og 50 - Tomannsbolig - Ferdigattest

Tiltak:	Tomannsbolig
Byggested:	Gbnr 92/109 Romskollen 48 og 50
Tiltakshaver:	Camilla Stenerud Tveter
Ansvarlig søker:	Tveter Bygg og Eiendom AS

Tillatelse til tiltak ble gitt 26.03.2019

Midlertidig brukstillatelse ble gitt 28.11.2019 og utløp 15.01.2020.

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 11.11.2019 og supplerende opplysninger mottatt 24.10.2024 og 29.10.2024.

Kommunen gir ferdigattest for tiltaket, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10. Tiltaket kan nå lovlig tas i bruk.

Ansvarlig søker bekrefter at det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken. Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Gebyr
Ferdigattest som utstedes over 5 år etter at tillatelse er gitt, gebyrlegges med 4 960 kroner, jf. kommunens gebyrregulativ og plan- og bygningsloven § 33-1.

Klageadgang
Dette vedtaket er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av tiltakshaver, naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse, jf. pbl § 1-9 jf. forvaltningsloven § 28.

En eventuell klage må fremmes skriftlig og innen 3 uker etter at vedtak er fattet. Klagen sendes til Indre Østfold kommune. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Ansvar og risiko for å ta i bruk byggverket påhviler utbygger så lenge klagefristen ikke er utløpt, og eventuelle klager ikke er avgjort av klageinstansen.

Hilsen

Ingrid Svensli
Byggesaksbehandler
Byggesak

Hans Gunnar Raknerud
Enhetsleder
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Hilsen

Ingrid Svensli
Byggesaskbehandler
Byggesak

Hans Gunnar Raknerud
enhetsleder
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:
Camilla Stenerud Tveter

Carina Tveter-Sylliaas

Kjetil Olsen Amdam

Mottakere:
Tveter Bygg Og Eiendom As

Klagerett

Du har rett til å påklage vedtaket, jf. plan og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven (heretter fvl) § 28. Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet kom fram, jf. fvl § 29. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp, jf. fvl § 30. Klagen skal sendes til Indre Østfold kommune. Klagen skal være undertegnet, angi det vedtak som det klages over, og den eller de endringer som ønskes. Du bør også nevne din begrunnelse for å klage og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for bedømmelse av klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, ber vi deg også oppgi når du mottok vedtaket. Har du særlig grunn til det, kan du søke om å få forlenget klagefristen. Dersom klagen blir sendt for sent, kan den bli avvist. Du bør derfor i tilfelle opplyse om hvorfor du ikke kan lastes for forsinkelsen. Dersom du ikke får fullt medhold av Indre Østfold kommune, vil klagen oversendes Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for behandling.

Utsetting av vedtaket

Selv om det er klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du har adgang til å søke om å få utsatt iverksettingen av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort, jf. fvl § 42.

Rett til å se sakens dokumenter og til å kreve veiledning

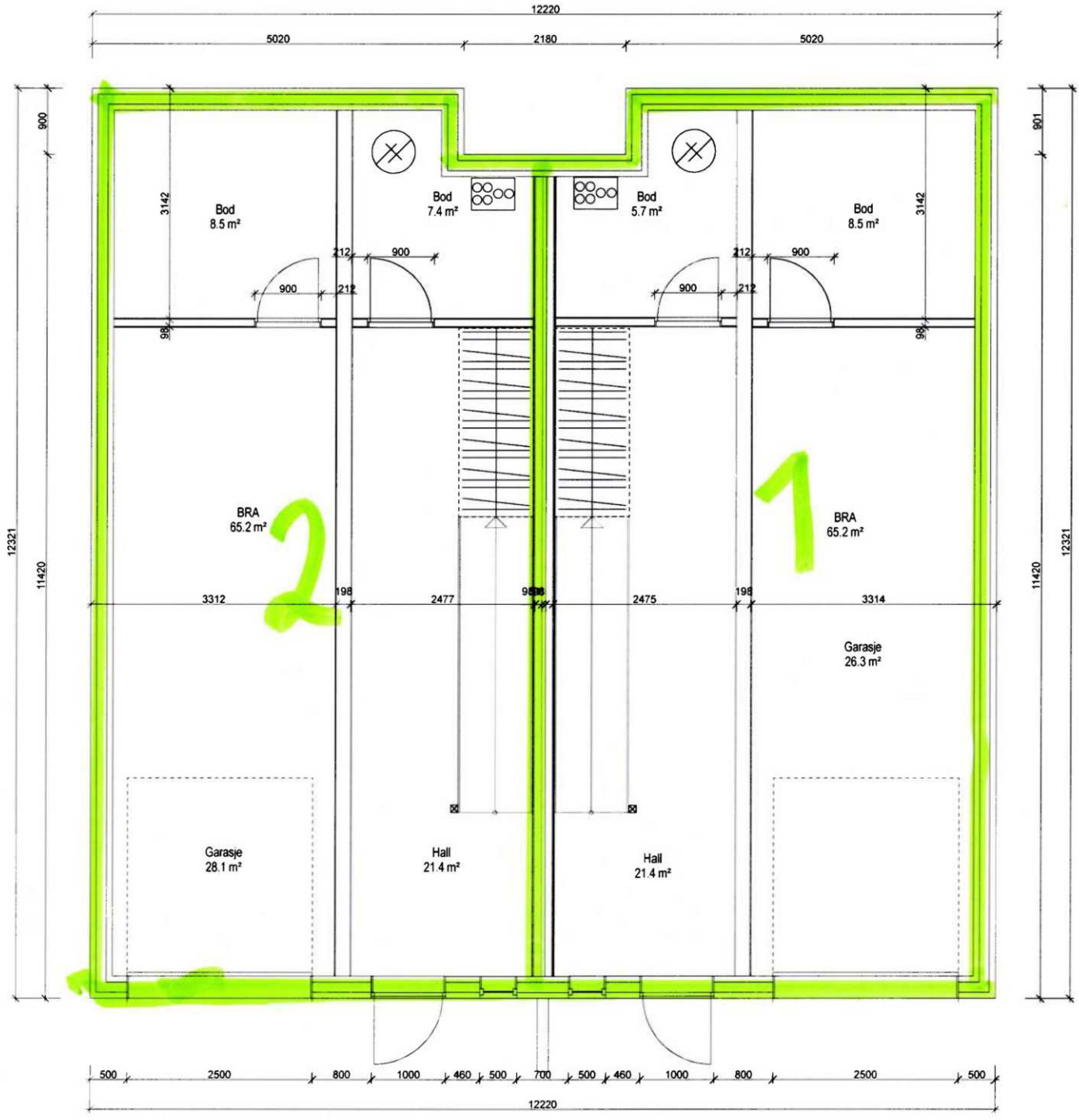
Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken jf. fvl § 18. Dersom du ønsker innsyn i dokumentene i saken må du henvende deg til Indre Østfold kommune. Der kan du også få nærmere veiledning om adgangen til å klage og om framgangsmåten ved klagen. Kommunen har plikt til å gi veiledning om saksbehandlingsregler og om andre regler av konkret betydning for dine rettigheter og plikter innen gjeldende saksområde, jf. fvl § 11.

Kostnader ved klagesaken

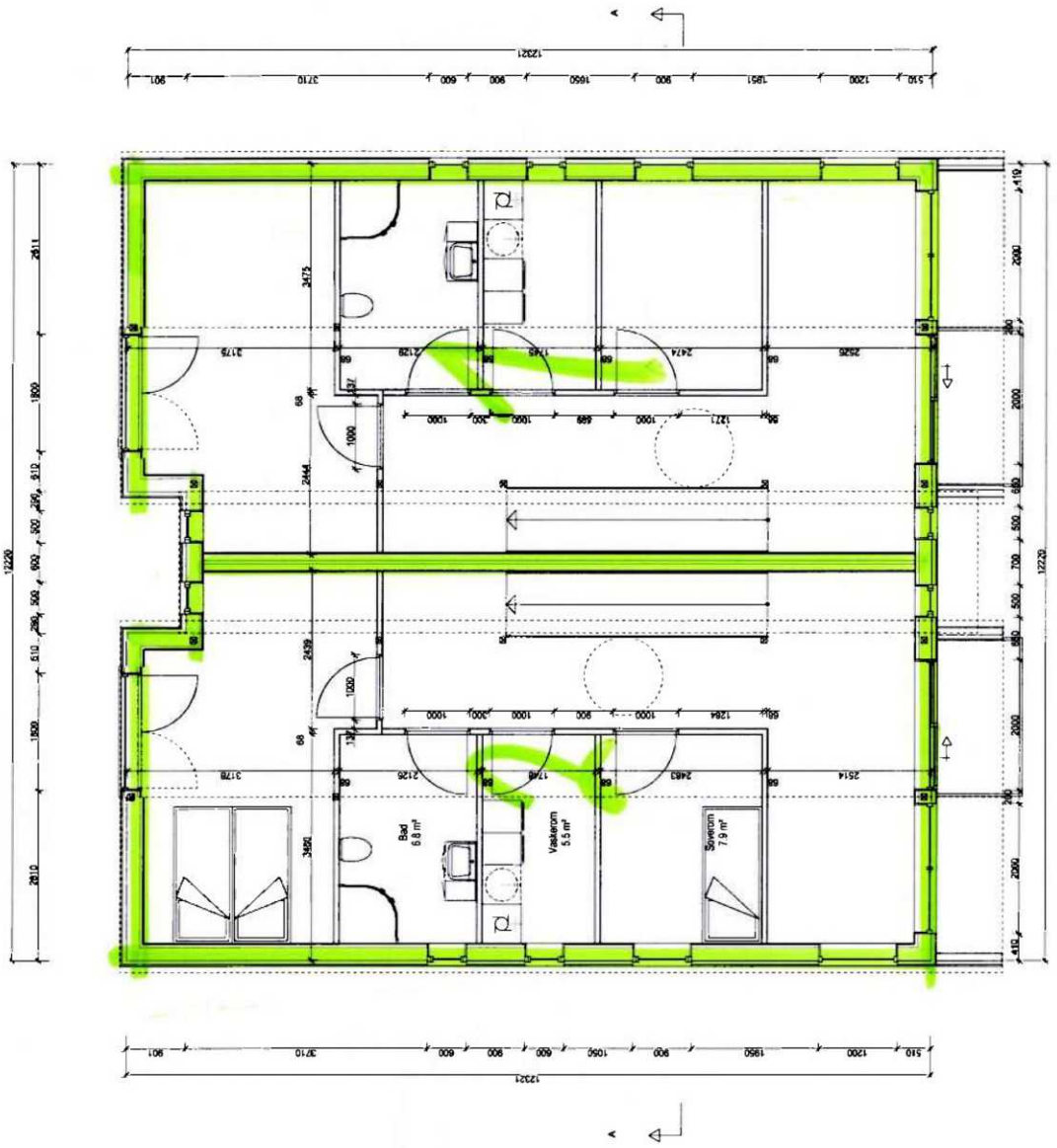
Utgifter til nødvendig advokatbistand kan søkes dekket av det offentlige etter reglene om fritt rettsråd, se lov om fri rettshjelp, 1980 nr. 35. Her gjelder imidlertid visse inntekts- og formuesgrenser. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus eller en advokat/Advokatvakten kan gi nærmere veiledning.

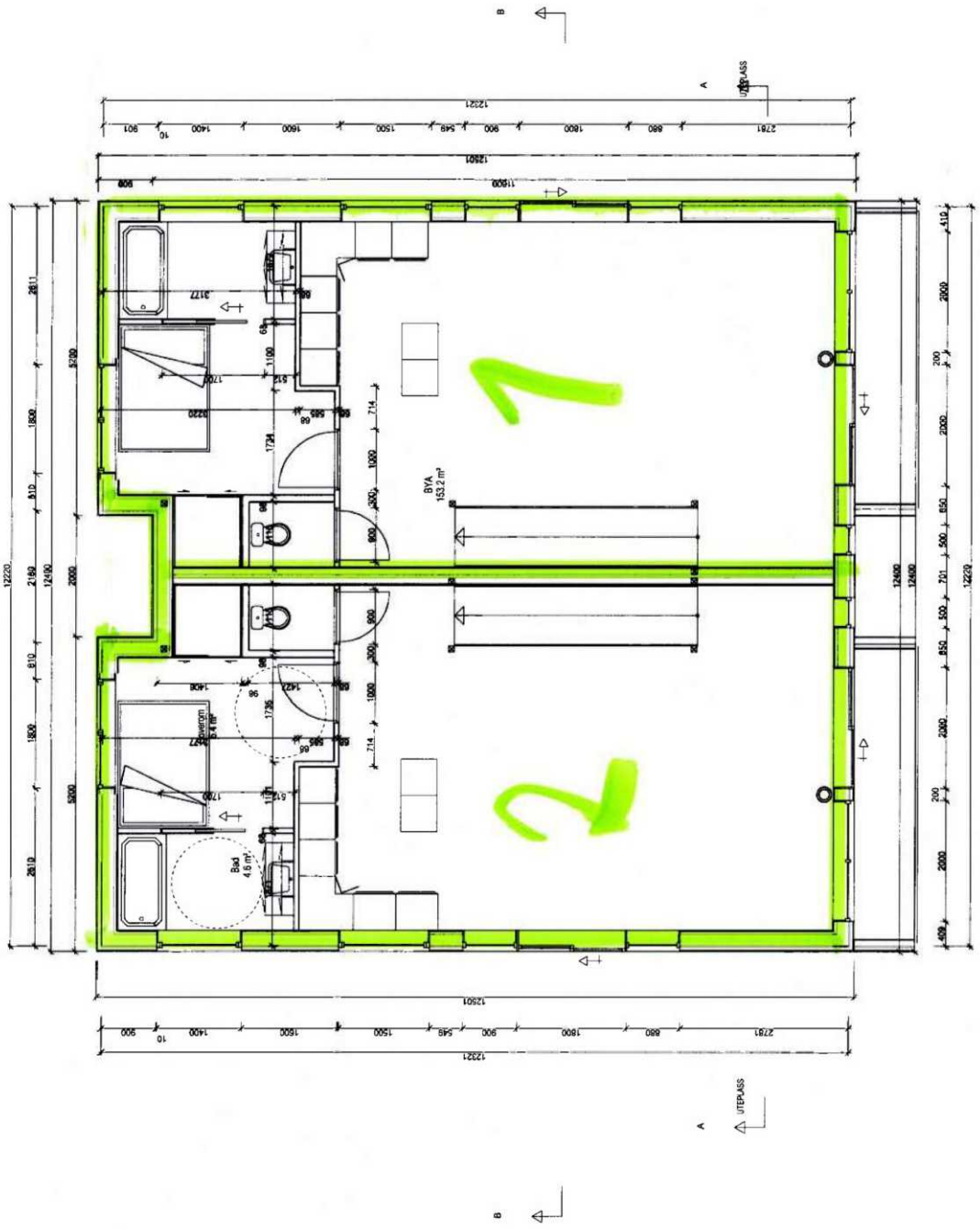
Det er også særskilt adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, f.eks. til advokatbistand, jf. fvl § 36. Men dette forutsetter vanligvis at kommunen har gjort en konkret feil som fører til endring av vedtaket. Dersom det er aktuelt vil Statsforvalteren gjøre deg oppmerksom på retten til å kreve slik dekning for sakskostnader.


LANDMÅLER RUUD



PLAN KJELLER
M=1:50


Bad
6.8 m²
Vaskerom
5.5 m²
Soverom
7.9 m²


B
A
UTEPLASS
12221
12501
11600
2781
880
1800
900
548
1500
1600
1400
10
901
2811
2630
1800
810
2160
12490
2000
12220
2610
5800
3127
1220
1720
1724
1100
612
585
714
1000
300
800
BYA
153.2 m²
1408
1427
1735
1727
Bad
4.6 m²
Bad
5.4 m²
200
2600
2000
650
500
701
12600
12400
850
2300
2600
409
2610

Indre Østfold kommune
Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad
Telefon: +47 69 68 10 00

Utskriftsdato: 18.02.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Indre Østfold kommune

Kommunenr.	3118	**Gårdsnr.**	92	**Bruksnr.**	109	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Romskollen 48, 1832 ASKIM								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	3014202101
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035, Indre Østfold kommune
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.02.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/6689/3014202101_02%20Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2006.02.2024.pdf
Delarealer	**Delareal** 769 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	012420090008
Navn	Romskollen

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.11.2009
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/2489/20090008_Gjeldende_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 769 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** B

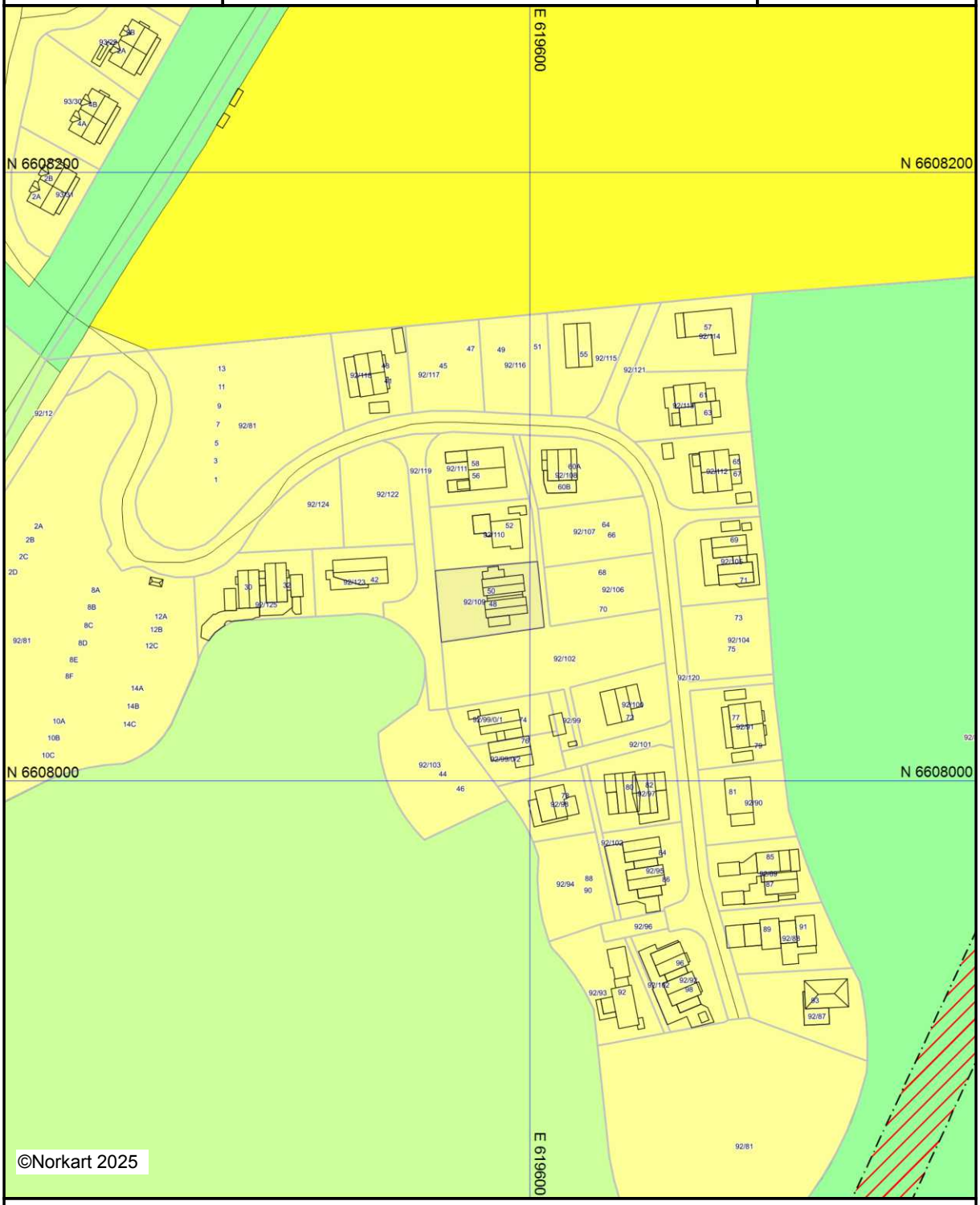
Indre Østfold kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 92/109/0/1
Adresse: Romskollen 48
Utskriftsdato: 18.02.2025
Målestokk: 1:2000

N

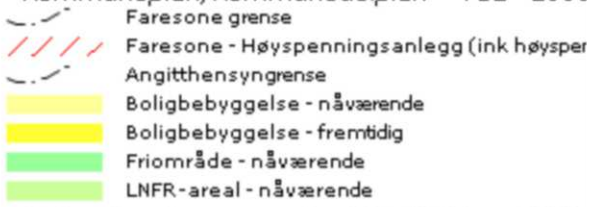
UTM-32



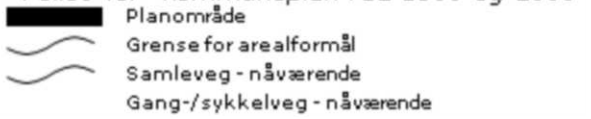
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008



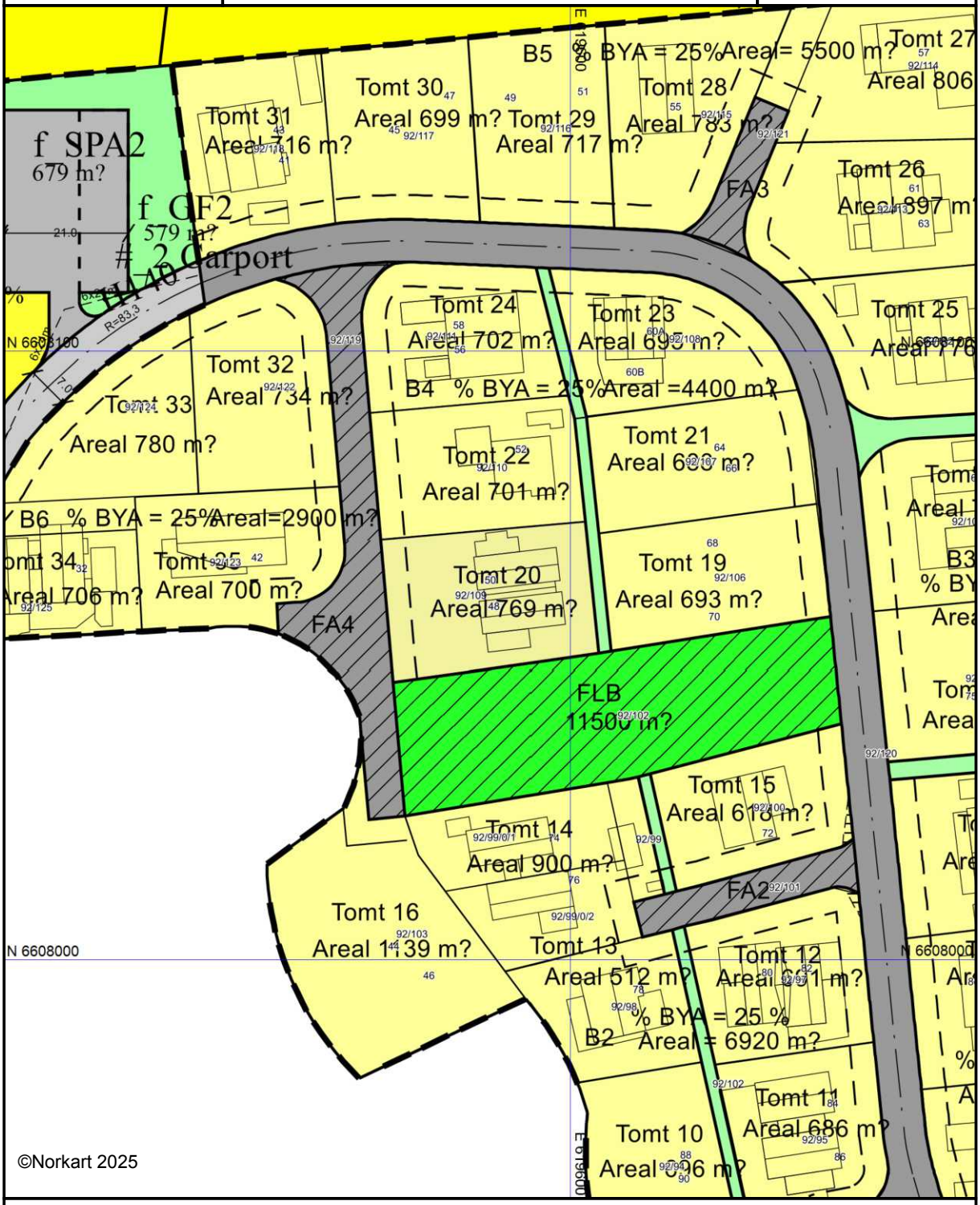
Indre Østfold kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 92/109/0/1
Adresse: Romskollen 48
Utskriftsdato: 18.02.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2025

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Bussholdeplass
- Friområder
- Turveg
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Friområde
- Sikringsone - Frisikt
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ROMSKOLLEN, GNR/BNR 92/81

Planens dato: 2009-06-02, rev. 02.11.09
Bystyrets vedtak: 26.11.2009, sak 74/09
*Forslag til endring: dat. 29.05.2017. Vedtatt 23.06.2017, i adm. sak 03/17**

§ 1. DET REGULERTE OMRÅDET ER PÅ KARTET VIST MED REGULERINGSGRENSE.

§ 2. OMRÅDET REGULERES TIL FØLGENDE FORMÅL

- PBL § 25 1. ledd nr 1. Byggeområder

Bolig, frittliggende småhusbebyggelse, B1 – B6
Bolig, blokkbebyggelse, B7-B8

- PBL § 25 1. ledd nr 3. Trafikkområder

Kjøreveg
Gang- og sykkelveg
Busslomme

- PBL § 25 1. ledd nr 4. Offentlige friområder

Offentlig friområde generelt, F1
Turveg, TV1 og TV 2

- PBL § 25 1. ledd nr 6. Spesialområder

Bevaring av landskap og vegetasjon (kulturminne)
Frisiktsone

- PBL § 25 1. ledd nr. 7. Fellesområder

Felles lekeplass, FLB1
Felles avkjørsel, FA1 – FA4

BYGGOMRÅDER (PBL § 25 1. LEDD NR 1)

§ 3 Boliger, frittliggende småhusbebyggelse B1, B2, B3, B4, B5 og B6.

a) *Grad av utnytting er angitt i tabellen nedenfor. Utvendig parkering skal ikke regnes med i grad av utnytting.**

Tomt nr. (ref. plankartet)*	***Maksimal grad av utnytting****
13, 15, 16	*20 %-BYA*
2, 14, 26	*22 %-BYA*
3, 9, 18, 20, 25, 27, 28, felt B6: 32, 33, 34, 35	*25 %-BYA*
4, 5, 6, 8, 10, 11, 12, 17, 19, 21, 22, 23, 24, 29, 30, 31	*28 %-BYA*

b) Boligenes gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 6, 5 og 8 meter. *For tomtene 2, 3, 4, 5, 6, 17, 18, 25 og 29, som ligger i skrånende terreng, skal boligenes gesims- og*

*mønehøyde ikke overstige henholdsvis 8 og 9,5 meter.** Gesims- og mønehøyde for garasjer og uthus skal ikke overskride henholdsvis 2,5 og 4 meter. Høydene beregnes fra planert terrengs gjennomsnittlige nivå rundt bygget.

c) Innenfor området B1 – B6 tillates oppført eneboliger *og tomannsboliger**. Sekundærleilighet tillates. Sekundærleilighet og hovedleilighet skal til sammen utgjøre én bolig.

d) Bolighus skal plasseres innenfor byggegrense vist på plankart. Generell byggegrense fra eiendomsgrense er 4 m.

e) Garasjer tillates plassert utenfor byggegrense. Garasje som legges med innkjøring parallelt med vei kan plasseres inntil 1 m fra formålsgrense mot vei.

f) I frittliggende småhusbebyggelse skal hver boenhet ha et minste uteoppholdsareal på 150 m2 hvor minst 25 m2 skal være avsatt til lek. Sekundærleilighet skal ha minimum 50 m2 uteoppholdsareal som er plassert i forbindelse med inngang eller oppholdsrom, visuelt adskilt fra hovedleilighetens uteoppholdsareal.

g) Parkeringskrav: For hver enebolig skal det avsettes 3 parkeringsplasser, hvorav 1 i garasje. For *tomannsbolig og** enebolig med sekundærleilighet skal det avsettes 4 parkeringsplasser, hvorav 2 i garasje.

h) Mulighet for trinnfri forbindelse mellom parkering og boligens inngang skal vurderes.

i) Før søknad om tillatelse til tiltak behandles skal det foreligge situasjonsplan som viser:

- Bygningers plassering
- Garasjer og parkeringsplasser
- Terrengforhold med eksisterende og nye koter
- Avkjørsel fra vei
- Uteoppholdsareal og lekeareal for barn
- Plassering av renovasjonsstativ og postkasser

§ 4 Boliger, blokkbebyggelse B7 og B8

a) Felt B7 skal inneholde minimum 24 boenheter.

Felt B8 skal inneholde minimum 90 boenheter.

b) Prosent bebygd areal for den enkelte tomt skal maksimalt tilsvare % BYA=30%. Tomtens areal er definert i TEK §3-11. Bebygd areal er definert i NS 3940 pkt. 5.2.2.

c) Bygningers gesims = mønehøyde skal ikke overstige 13 meter beregnet fra planert terrengs gjennomsnittlige nivå rundt bygget.

d) Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense vist på plankartet.

e) Parkeringskrav: For 1-roms leilighet skal det avsettes 1 p-plass pr leilighet, 2- og 3-roms leilighet 1,5 p-plasser pr leilighet og for 4-roms leilighet eller større 2 p-plasser pr leilighet. Minimum 1 p-plass pr leilighet skal legges i parkeringskjeller under blokkene.

f) Før området kan bebygges må det godkjennes detaljregulering for området. Planen skal redegjøre for følgende:

- Bygningers plassering, BYA og høyder
- Garasjer, parkeringsplasser for bil, sykkelparkering
- Terrengforhold med eksisterende og nye koter
- Avkjørsel fra vei
- Uteoppholdsareal og lekeareal for barn
- Plassering av renovasjonsstativ og postkasser
- Universell utforming

g) For hver boenhet skal det avsettes 25 m2 uteoppholdsareal pr boenhet på terreng, hvorav 5 m2 per boenhet, dog ikke mindre enn 100 m2, skal opparbeides som lekeplass. Både lekeplass og uteoppholdsarealer skal sikres solrik beliggenhet. Lekeplass skal opparbeides på hver av feltene B7 og B8.

h) Ved utbygging av området skal det legges vekt på å skape et godt visuelt uttrykk mot omkringliggende områder, herunder Schuckertlinna og eksisterende bebyggelse. Det skal legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utformingen av ny bygningsmasse. I alle byggeprosjekter skal det dokumenteres at ansvarlig utbygger har gjennomført en estetisk vurdering av bygget i seg selv, i forhold til omgivelsene og i forhold til fjernvirkning. Det skal også legges frem en vurdering av universell utforming i området.

OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25 1. LEDD NR 3)

§ 5 Kjøreveg, bussholdeplass og gang- og sykkelveg

De offentlige trafikkområdene; kjøreveg, gang- og sykkelveg og bussholdeplass, skal opparbeides som vist i planen. Trafikkarealet skal opparbeides med fast dekke.

OFFENTLIG FRIOMRÅDER (PBL § 25 1. LEDD NR 4)

§ 6 Offentlig friområde F1 generelt

a) I friområdet tillates ryddet turstier og anlagt benker som fremmer områdets bruk til aktivitet. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

b) Alle tiltak i friområdene skal på forhånd godkjennes av kommunen.

§ 7 Turveg TV1 og TV 2

a) TV1 og TV2 skal sikre fremkommelighet fra planområdet til tilstøtende friområde.

b) TV1 skal utformes universelt.

SPESIALOMRÅDER (PBL § 25 1. LEDD NR 6)

§ 8 Bevaring av landskap og vegetasjon

a) Spesialområdet omfatter gravene ID59115 i den nasjonale kulturminne databasen Askeladden med sikringssone/buffersone. Gravfeltet er automatisk fredet i henhold til kulturminneloven §§4j og 6. Ingen må, uten at det er lovlig etter kulturminneloven § 8, sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule, eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredete kulturminner eller fremkalle fare for at dette kan skje, jf. kulturminnelovens §3.

b) Nødvendig hogst vedlikehold av vegetasjon innenfor spesialområdet kan godtas, men skal avklares med Fylkeskonservatoren. Eventuelle rotvelt skal rapporteres til Fylkeskonservatoren og kan ikke fjernes uten etter råd herfra.

§ 9 Frisiktsone ved veg

a) Innenfor frisiktsonene er det ikke tillatt å plassere innhegninger, gjenstander eller vekster som vil rage høyere enn 0,5 m over fluktlinjen mellom de møtende veibaner. Terrenget i frisiktsoner må planeres slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over denne fluktlinjen.

FELLESOMRÅDE (PBL § 25 1. LEDD NR 7)

§ 10 Felles avkjørsel

a) FA1 er felles for tomtene 8 og 11.

FA2 er felles for tomtene 12, 13, 14 og 15.

FA 3 er felles for tomtene 26, 27 og 28.

FA 4 er felles for tomtene 16, 20, 22, 24, 32 og 35.

FA 5 er felles for felt B8.

b) Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det framgå hvordan veiens sidearealer skal behandles/beplantes. I tillegg skal terrengbehandling, gjerder, forstøtningsmurer, støyskjermer, e.l. fremgå og det skal også vises hvordan overvann håndteres.

§ 11 Felles lekeareal FLB1

Området avsatt til felles lekeareal fungerer som en kvartalslekeplass og er felles for hele planområdet.

§ 12 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

a) For utendørs støynivå gjøres Miljøverndepartementets "Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging", T-1442, tabell 2, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, gjeldende. Støynivå innendørs skal ikke overskride kravene i teknisk forskrift (NS 8175, klasse C), eller senere vedtatte forskrifter som erstatter disse. Ved byggemelding må tiltakshaver dokumentere at grenseverdiene ikke overskrides. Nødvendige støytiltak skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse for den enkelte bolig.

b) Kommunen skal ved behandling av byggesøknader/meldinger påse at bebyggelsen og utearealene får en god utforming og at de enkelte bygninger harmonerer med hverandre. Utbygging skal gjennomføres med en høy material- og utførelseskvalitet.

c) Planen skal totalt ikke inneholde flere boenheter enn kvartalslekeplassen kan forsyne, jf kommuneplanens arealdel.

d) Utbygging av el-forsyning innenfor planområdet skal skje i samsvar med særskilt(e) lov(er) og forskrifter for slike anlegg, samt konsesjonshavers retningslinjer for tilknytning av anlegg i tillegg til PBL. Nettstasjoner tillates plassert i byggeområdene.

§ 13 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

a) Før igangsettingstillatelse for feltene B1 – B8 gis, skal offentlig trafikkområder opparbeides. Før igangsettingstillatelse for feltene B1 – B6 gis, skal tilhørende felles avkjørsler være opparbeidet.

b) Før brukstillatelse gis for bebyggelse på feltene B1 – B8, skal tilhørende tekniske anlegg, vann- og avløp, elektrisitetsforsyning og adkomst fra offentlig veg til tomt være etablert.

c) Felles lekeplass FLB1 og turveiene TV1 og TV2 skal være opparbeidet før brukstillatelse gis for B1-B8.

d) Før brukstillatelse gis for bebyggelse på felt B7 og B8 skal uteoppholdsareal med lekeplass være opparbeidet.

Tori Lahnstein

Utskriftsdato: 18.02.2025

Indre Østfold brann og redning IKS

Adresse: Postboks 154, 1851 Mysen

Telefon: 91590005

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Indre Østfold brann og redning IKS

Kommunenr.	3118	**Gårdsnr.**	92	**Bruksnr.**	109	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1

Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 18.02.2025

Eiendomskart for eiendom 3118 - 92/109//1



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

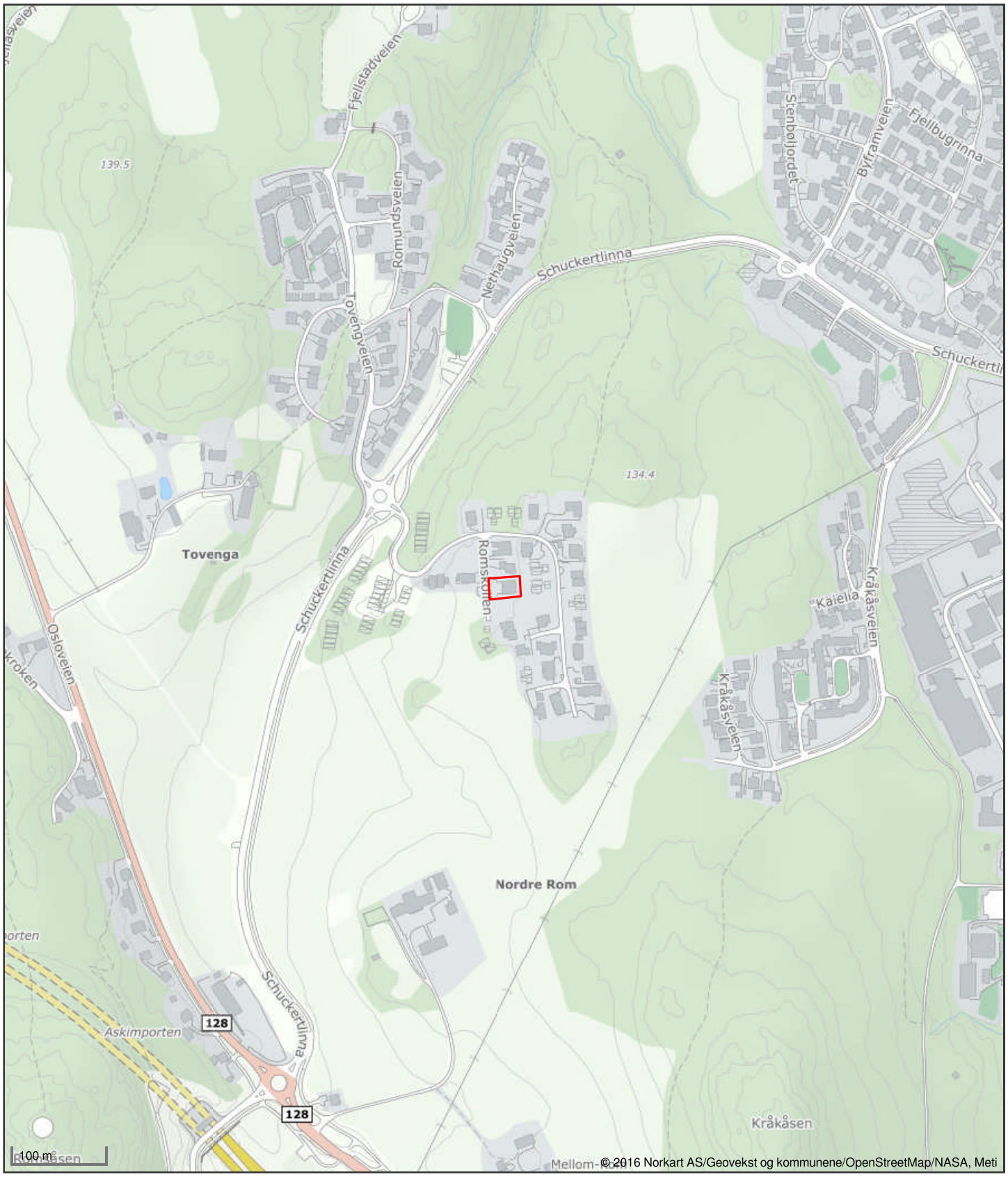
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	769,20 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6608063	**Øst**	619576,5	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6608069,04	619568,75	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,56	
2	6608072	619602,42	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,80	
3	6608050,41	619604,68	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,71	
4	6608045,57	619570,82	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	34,20	

Utskriftsdato: 18.02.2025

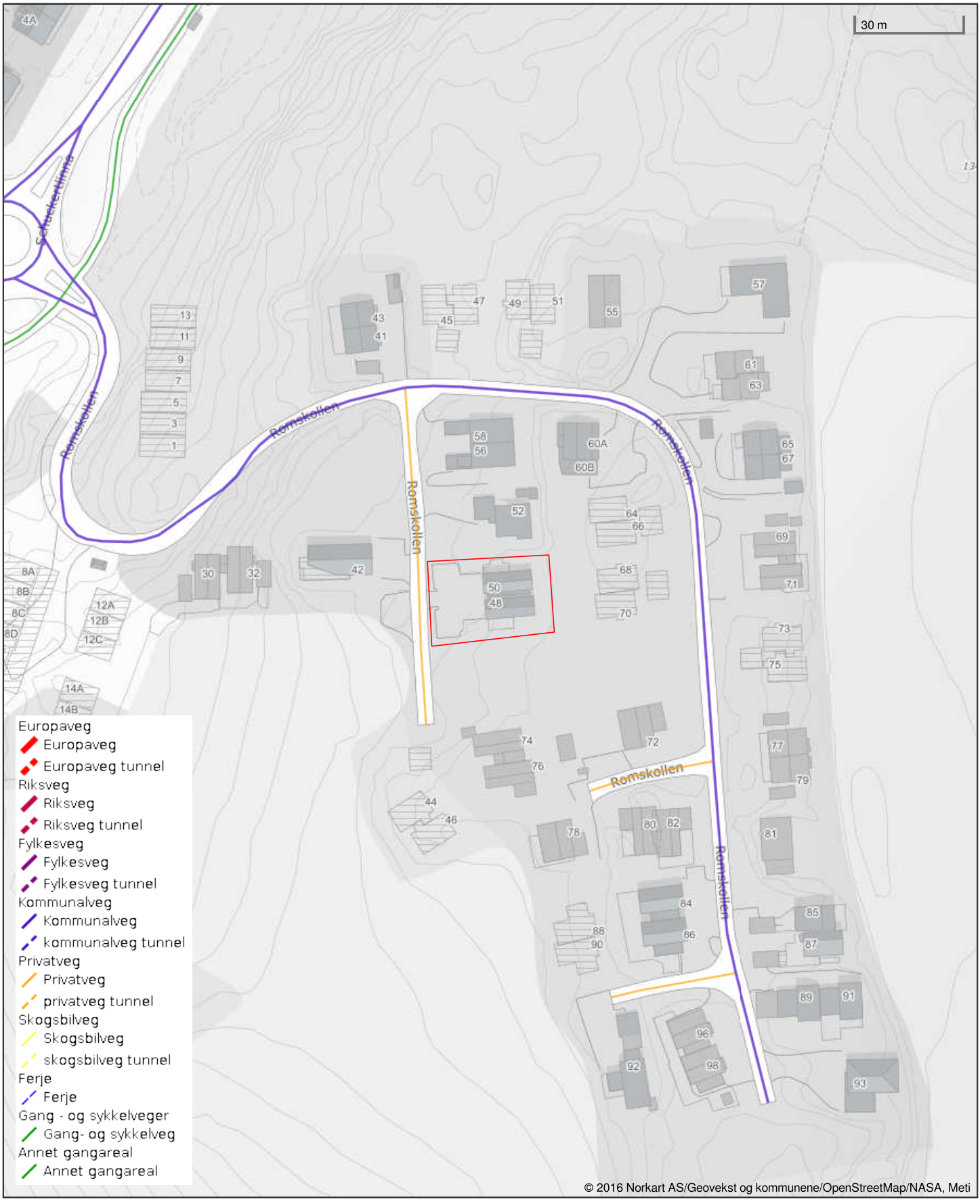
Oversiktskart for eiendom 3118 - 92/109//



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

Utskriftsdato: 18.02.2025

Vegstatuskart for eiendom 3118 - 92/109//



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

Grunnkart

Indre Østfold kommune

Eiendom: 92/109/0/1
Adresse: Romskollen 48
Dato: 18.02.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



©Norkart 2025

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Romskollen 48

Nabolaget Ihlen/Tovenga - vurdert av 55 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Steinerskolen i Indre Østfold (1-10...	23 min
158 elever, 10 klasser	1.7 km
Rom skole (1-7 kl.)	24 min
215 elever, 13 klasser	1.8 km
Askim ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min
644 elever, 34 klasser	4.6 km
Spydeberg ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min
231 elever, 10 klasser	4.9 km
Askim videregående skole	8 min
850 elever, 47 klasser	4.7 km
Mysen videregående skole	15 min
800 elever, 50 klasser	16.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Rom skole Indre Østfold Kommune	24 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Tovengen	3 min
Linje 404, 406	0.3 km
Askim stasjon	7 min
Linje R22	4.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 59 min
Oslo Gardermoen	1 t 12 min

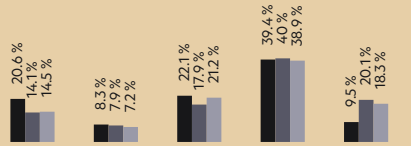
BARNEHAGER

Rom barnehage (1-5 år)	24 min
114 barn	1.8 km
Stubbeskogen naturbarnehage (1-5 år...	24 min
38 barn	1.8 km
Gullhaugen Steinerbarnehage (1-5 år...	25 min
32 barn	1.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Hurrahølet	4 min
Kiwi Hurrahølet	4 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Ihlen/Tovenga	1 505	607
Askim	14 866	6 893
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Høflige 64/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog

SPORT

Ihlen nord - ballplass	15 min
Rom skole	24 min
Askim treningssenter	5 min
Invictus treningssenter	5 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

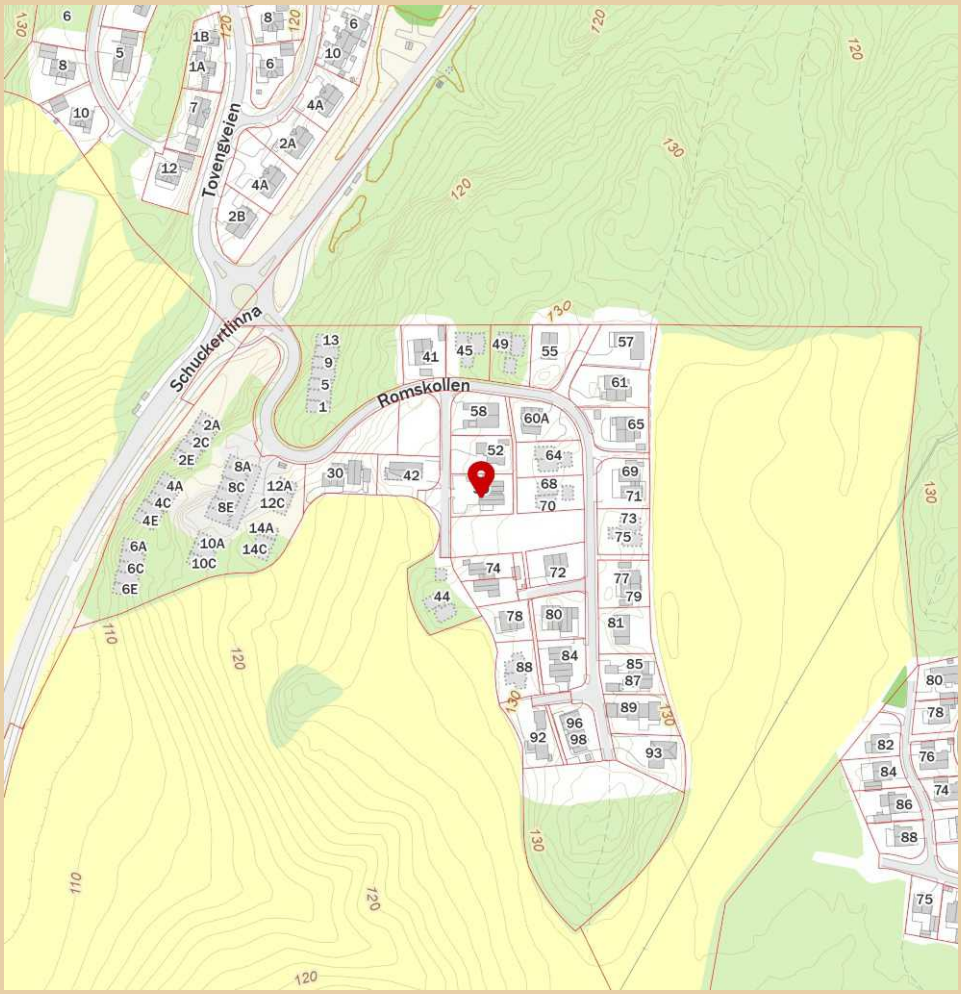
Støynivået
Lite støynivå 95/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

Trafikk
Lite trafikk 91/100



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

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 48, 1832 Askim
Gnr. 92, Bnr. 109, Snr. 1, Indre Østfold kommune.

Oppdragsnummer:
306250039

Meglerforetak: Privatmegleren Komplett

Saksbehandler: Robert Borgås

Telefon / Mobil: 23 13 59 00 / 970 76 899

E-post: robert.borgas@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.
