



aktiv.

Haukeneslia 9, 1950 RØMSKOG

**Ny pris! Lys delikat bolig fra 2021
med alt på en flate. Solrik tomt
med flott utsyn mot Rømsjøen.**



Eiendomsmegler MNEF

Kenneth Sverre

Mobil 930 29 613

E-post kenneth.sverre@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

Bjørkeveien 18, 1941 Bjørkelangen. TLF. 63 85 40 00

Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 3 600 000,-
Omkostn.: Kr 109 140,-
Total ink omk.: Kr 3 709 140,-
Selger: Anette-Helen Olausdatter Wiik
Elisabeth Wiik

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2021
P-rom/BRA: 124/127 m²
Tomtstr.: 1940.4 m²
Soverom: 3
Antall rom: 41
Gnr./bnr. Gnr. 267, bnr. 238
Oppdragsnr.: 1107230013

Ny pris! Lys delikat bolig fra 2021 med alt på en flate. Mulighet for båt plass.

Haukeneslia 9 er en luftig, lettstelt enebolig på en flate fra 2021. Området er landlig med kort vei til buss, barnehage, skole, matbutikk og Rømsjøen. Her er det mulighet for båt plass. Tomten er stor og solrik. Her er det lagt tilrette for plen og beplantninger. Gårdsplassen er stor og gruset med god plass for oppføring av garasje. I tillegg er det velkomstterrasse og en sørøstvendt markterrasse med flott utsikt.

Boligen har en moderne standard med balansert ventilasjon og gulvvarme i alle rom, unntatt de tre soverommene og bod. I den midtre delen av boligen finner man entré, bad, toalettrom og vaskerom som alle har en tidløs stil. I den andre enden er det stue og kjøkken i åpen løsning. Stuen har vedovn og plass til spisebord, og kjøkkenet har en velfungerende innredning med hvitevarer.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	18
Egenerklæring	54
Budskjema	74



Ved inngangspartiet er det en overbygd adkomstterrasse, utelys og hvitmalt ytterdør.



Rømskog er også et sted med gode muligheter for et aktivt friluftsliv året rundt.





Området er landlig, men det er likevel kort vei til buss, barnehage, skole og matbutikk.



Tomten er tilrettelagt for plen og beplantninger. Det er utsikt mot Rømsjøen.

Velkommen inn..



Det er direkte adkomst til toalettrom, og veggene er i likhet med øvrige rom kledd med hvitmalte panelplater.



Vel innenfor har entreen garderobeskap og grå gulvfliser med gulvvarme.



Kjøkkenet, som er fra Ikea, har en halvøy mot stuen, hvite, profilerte fronter og en fin utforming som gir mye skap- og benkeplass.



Høyskap og overskap er foret opp til taket og benkeplaten er i eikefarget laminat. Nedfelt i benkeplaten er det en dobbel oppvaskkum av porselen.





Hvitevarer som koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert.



Stuen og kjøkkenet ligger i en vellykket åpen løsning med en særdeles luftig atmosfære og store, flotte vinduer.



De store, flotte vinduer ivaretar den naturskjønne utsikten utenfor i hele allrommet.



Som oppvarming er det behagelig gulvvarme som kan suppleres med en vedovn tilknyttet stålpipe på de riktig kalde dagene.





Samlet i den ene enden har boligen tre lyse, fine soverom.





Alle tre rommene har lik standard som øvrige rom med hvitmalt panelplater på veggene og parkettgulv.



Hver av rommene har også fine vindusløsninger og god plass til senger med tilhørende soverommsmøblement.



Baderommet har hvite flisplater på veggene. På gulvet er det matte, mørkegrå fliser med sokkelkant og gulvvarme.





Toalettrommet har hvitmalt panelplater på veggene og parkettgulv over gulvvarme



Vaskerommet har opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 127kvm

P-rom 124kvm

Arealbeskrivelse

Bruksareal

1. etasje: 127 kvm

Primærrom

1. etasje: 124 kvm Entré, wc, kjøkken, stue, gang, 3 soverom, bad, vaskerom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1940.4 m²

Tomtebeskrivelse

Boligen ligger åpent og fritt til med nydelig utsikt mot åkerlapper og idylliske Rømsjøen. Eiendommen er solrik og har et romslig areal på rundt 1940 kvm. Tomten skråner lett mot sørøst, og er det er tilrettelagt for plen og beplantning. Gårdsplassen er stor og gruset.

I tilknytning til inngangspartiet er det en overbygget velkomstterrasse på ca. 9 kvm. I tillegg har boligen en sørøstvendt markterrasse på ca. 39 kvm med utsikt mot innsjøen. Begge terrassene er for øvrig oppført med impregnerte terrassebord.

Beliggenhet

Eneboligen ligger fredelig og landlig til på vestsiden av Rømsjøen, i Aurskog-Høland kommune. Her bor du i naturskjønne, stille og rolige omgivelser, men også med kort vei til nærmeste naboer og kollektivtransport. Det er omtrent 5 km til Rømskog sentrum hvor det blant annet er barneskole, dagligvarebutikk og bygdekino.

Rømskog er også et sted med gode muligheter for et aktivt friluftsliv. Du kan sykle Rømsjøen rundt og stoppe ved de mange fine bade- og rasteplassene langs veien, hvor det også er mulighet for fiske. Det er også flere andre vann i området, samt skog og mark som byr på fine rekreasjonsmuligheter. Ca. 10 min unna ligger Rømskog Spa & Resort, Norges vakreste innlands spahotell.

Rømskog IL har tilbud innen fotball, motorsport, ski og orientering. I tillegg er det trimgruppe med fokus på kondisjons- og styrketrening. Rømskogen Stadion har gressbane, og ved skolen er det lekeplass. I sentrum er det treningssenter og bare 2 minutter med bil til Rømskog skytebane. For den golfinteresserte er det golfanlegg på Aursmoen.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Joker Rømskog med post i butikk. Ønsker du ytterligere servicetilbud er Amfi Bjørkelangen torg et kjøpesenter som byr på unike forretninger og konsepter i en hyggelig atmosfære. Töcksfors i Sverige ligger også godt innen rekkevidde, noe som legger til rette for hyggelig grensehandel.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra eiendommen er det ca. 6 km til Rømskog barneskole, som er en fådelt skole. Det er skolebussordning til Bjørkelangen ungdomsskole. Nærmeste videregående skoler er Bjørkelangen og Kjelle, som begge ligger i Bjørkelangen, ca. 24 km fra boligen. For de minste ligger hyggelige Rømskog barnehage ved skolen, hvor de holder til i samme lokaler som SFO.

Offentlig kommunikasjon

Området har offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Skjønhaug som ligger ca. 3 min gange fra boligen. Med bil fra Rømskog tar det ca. 25 min til Bjørkelangen, 33 min til Töcksfors, 58 min til Lillestrøm, samt 1 time og 12 min til Oslo S.

Bygningssakkyndig

Henning Fagersand

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnmur av grunnmurs elementer og støpt plate på mark. Yttervegger i trekonstruksjon med liggende panel. Saltak i trekonstruksjon med kryploft over boligen. Tekket med betongtakstein med undertak av forenklet undertaksplater. Takrenner, nedløp og beslag i metall. Takstige til pipe. Tett, kald loftkonstruksjon, isolert etasjeskiller med løssull. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Ytterdør av tre med 3-lags isolerglass til entré. Terrassedør av tre med 2-lags isolerglass fra stue til

terrasse. Utvendig terrasse mot sør/øst og overbygget terrasse tilknyttet inngangsparti. Gulv bestående av: Parkett og fliser. Vegger bestående av: MDF-panel plater. Himlinger bestående av: MDF panel. Formpressede innerdører med 3-speil. Plassbygde garderober i entre. Pipe i stål, tilknyttet vedovn i stue. Skorstein over tak med heldekkende beslag.

Sammendrag selgers egenerklæring

Følgende er opplyst i selgers egenerklæring:

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Begynnende vepsebol i takskjegg mot øst. Tiltak før det fikk etablert seg.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av faglært. Vi fikk malt huset ferdig. Huset er grunnet + 2 strøk nå. Uført av: Roald Berg.

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? Ja. Vi har signert nabovarsel for et tilsvarende hus som skal bygges på tomten bak av det samme firmaet som bygde vårt.

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger? Ja. Det er utført en tilstandsrapport til dette salget.

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)? Ja. Det har gått en gammel sti over innmarken til nabogården (og tomten) som er merket på offentlig kart. Stien har aldri vært tinglyst etc. En del av denne innmarken er gjort om til flere hustomter. Definisjonen hustomt gir ikke lenger rett til bruk av stien juridisk. Vi har gitt beskjed til ærområdet, som resulterte i at det ble laget en ny sti på dugnad langs en åker lenger ned hos nabogården. Så dette er løst. Videre har vi inngått en privat avtale med to naboer om å få justere tomtegrensene mot 2 sider mot at man betaler gebyret hos kommunen for selve oppmåling/justeringen. Dette vil gi litt mer tomteareal til ny eier, hvis nye eier ønsker å gå videre med denne avtalen. Tomten er planert og det er lagt matjord ut over tomtegrensen, så kun oppmåling mangler.

Innhold

Haukeneslia 9 er en luftig, lettstelt enebolig fra 2021, med alt på en flate. Området er landlig, men det er likevel kort vei til buss, barnehage, skole og matbutikk. Tomten er stor og solrik. Her er det lag tilrette for plen og beplantninger. Gårdsplassen er stor og gruset. I tillegg er det velkomstterrasse og en sørøstvendt markterrasse med naturskjønn utsikt.

Boligen har en moderne standard med balansert ventilasjon og gulvvarme i alle rom,

unntatt soverom og bod. Soverommene er tre i antall og plassert i den ene enden. I den midtre delen av boligen finner man entré, bad, toalettrom og vaskerom som alle har en tidløs stil. I den andre enden er det stue og kjøkken i åpen løsning. Stuen har vedovn og plass til spisebord, og kjøkkenet har en velfungerende innredning med hvitevarer.

Kort fortalt

- Moderne, lettstelt enebolig fra 2021.
- Fin planløsning med alt på en flate.
- Kort vei til barneskole og matbutikk.
- Parkering på romslig gårdsplass.
- Grunn for oppføring av dobbel er klargjort.
- Solrikt utsiktstomt på 1940 kvm.
- Sørøstvendt terrasse på ca. 39 kvm.
- Overbygget velkomstterrasse.
- Flislagt entré med garderobeskap.
- Stue og kjøkken - husets hjerte.
- Store vinduer og luftig atmosfære.
- Vedovn tilknytt stålpipeline i stuen.
- Alle hvitevarer er integrerte.
- Baderom, vaskerom og wc-rom.
- Alle rommene har en tidløs stil.
- Benkeinnredning på vaskerommet.
- Tre soverom med plass til skap.
- Innvendig bod på 3 kvm til lagring.
- Gulvvarme i flere av rommene.
- Balansert ventilasjonsanlegg.
- Boligen er nylig malt utvendig.

Planløsning

1. etasje: Entré, wc, kjøkken, stue, gang, 3 soverom, bad/wc, vaskerom og bod.

Entré

Ved inngangspartiet er det en overbygd adkomstterrasse, utelys og hvitmalt ytterdør med glassfelt. Vel innenfor har entreen plassbygde garderobeskap og grå gulvfliser med gulvvarme. Det er direkte adkomst til toalettrom, og veggene er i likhet med øvrige rom kledd med hvitmalte panelplater.

Stue

Stuen og kjøkkenet ligger i en vellykket åpen løsning med en luftig atmosfære og store, flotte vinduer som ivaretar den naturskjønne utsikten utenfor. Hele rommet har parkettgulv og hvitmalte panelplater på veggene. Som oppvarming er det behagelig gulvvarme som kan suppleres med en vedovn tilknyttet stålpipeline på de riktig kalde dagene. Den ene delen av stuen kan lett møbleres med sofa og tv-løsning og nærmest

kjøkkenet er det naturlig med spisebord.

Kjøkken

Kjøkkenet, som er fra Ikea, har en halvøy mot stuen, hvite, profilerte fronter og en fin utforming som gir mye skap- og benkeplass. Høyskap og overskap er foret opp til taket og benkeplaten er i eikefarget laminat. Nedfelt i benkeplaten er det en dobbel oppvaskkum av porselen. Hvitevarer som koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjølfrys er integrert. Over koketoppen er det komfyrvakt og avtrekk fra kjøkkenventilator med kullfilter.

Bad/wc/vaskerom

Boligen har bad, toalettrom og eget vaskerom. Samtlige rom er holdt i en nøytral og tidløs stil. Baderommet ligger nærmest soverommene og har hvite flisplater på veggene. På gulvet er det matte, mørkegrå fliser med sokkelkant og gulvvarme.

Av innredning er det vegghengt toalett, dusjkabinett og en moderne baderomsinnredning i hvit, høyglanset utførelse. Innredningen består av vegghengt skuffeseksjon, heldekkende servant og et stort speil. Høyt oppe på veggen er det et lite vindu, og det er montert taklampe i himlingen.

Toalettrom

Toalettrommet ligger praktisk til med adkomst fra entreen. Rommet har hvitmalte panelplater på veggene og parkettgulv over gulvvarme. Det er videre innredet med vegghengt toalett, skuffeseksjon med hvite, glatte fronter og heldekkende servant. Over servanten er det speil.

Vaskerom

Vaskerommet ligger vegg-i-vegg med toalettrommet. Langs den ene veggen av rommet er det langtrukket benkeplate med nedfelt kum og god arbeidsplass. Under er det et benkeskap med hvit profilfront, samt opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel. Videre er det varmtvannsbereder, aggregat til ventilasjonsanlegg og et lite, høytsittende vindu. Veggene er kledd med hvite flisplater og på gulvet er det grå fliser med sokkelflis og gulvvarme.

Soverom og garderobe

Samlet i den ene enden har boligen tre lyse, fine soverom. Alle tre rommene har lik standard som øvrige rom med hvitmalte panelplater på veggene og parkettgulv. Hver av rommene har også fine vindusløsninger og god plass til senger med tilhørende soveromsmøblement. Soverommene har plass til garderobeskap og det er plassbygde garderobeskap i entreen. For lagring har boligen en innvendig bod. Boden er på 3 kvm, praktisk plassert mellom to av soverommene.

Standard

For fullstendig og utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte

tilstandsrapport avholdt 17.08.22 av Henning Fagersand. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring for visning. Nedenfor følger et utdrag av takstrappen og selgers egenerklæring.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten anmerket med tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige avvik:
Ingen

Følgende punkter er i tilstandsrapporten anmerket med tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:

Innvendig > Innvendige dører

Formpressede innerdører med 3-speil. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører. Tiltak: Enkelte dører må justeres.

Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken

Kjøkkenventilator med kullfilter. Vurdering av avvik: Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter). Tiltak: Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten anmerket med tilstandsgrad 2 - avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Innvendig > Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, det er ikke fremvist dokumenter om bygget er utført med radonsperre Eiendommen ligger i et område som NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad. Det er avvik: Det er ikke fremvist dokumentasjon om radontiltak. Tiltak: Om mulig innhent dokumentasjon om radontiltak.

Diverse:

Det er ikke utført kontroll av anlegget. Det foreligger ikke pålegg om utbedring. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Det er ikke innhentet opplysninger fra Brann- og Redningsvesen vedrørende eventuelle tilsyn. For spørsmål knyttet til det elektriske eller feiing/brann anbefaler vi å ta kontakt med hhv. el-verket eller brann- og feiervesenet for ytterligere opplysninger, da megler eller bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

Lovlighet

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

Innbo og løsøre

Listen over løsøre og tilbehør utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020,

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

Hvitevarer

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

Parkering

Det er gode parkeringsmuligheter på romslig, gruslagt gårdsplass. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

KLP

Polisenummer

84847984

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Se punktet om standard samt løsøre- og tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse. Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

For et sunt og økonomisk inneklima er det balansert ventilasjonsanlegg, i tillegg er det kullfilterventilator på kjøkkenet. Sikringsskapet har selvfølgelig automatsikringer. Boligens varmtvannsbereder er plassert på vaskerommet og har et volum på rundt 200 liter.

Energi

Oppvarming

Eneboligen oppvarmes med elektriske varmekabler i stue, kjøkken, entré, bad, vaskerom og wc. Som tilleggsvarme er det vedfyring med peisovn tilknyttet stålpipeline i stuen.

Energikarakter

C

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut bolig må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 13 046

Kommunale avgifter år

2022

Info kommunale avgifter

Eiendomsskatt utgjør kr. 1.380,- av de kommunale avgiftene. I tillegg til kommunale avgifter kommer vannavgift til privat vannverk.

Eiendomsskatt

Kr 1 380

Eiendomsskatt år

2022

Formuesverdi primær

Kr 1 009 104

Formuesverdi primær år

2021

Formuesverdi sekundær

Kr 3 632 774

Formuesverdi sekundær år

2021

Info vannavgift

Eiendommen er tilknyttet privat vannverk. Avgift og gebyr tilkommer.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 267, bruksnummer 238 i Aurskog-Høland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3026/267/238:

01.09.2022 - Dokumentnr: 964291 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Bankenes Boligmegler AS

Org.nr: 981 129 792

Elektronisk innsendt

21.12.2017 - Dokumentnr: 1432826 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3026 Gnr:267 Bnr:163

01.01.2020 - Dokumentnr: 1525277 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0121 Gnr:67 Bnr:238

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg enebolig datert 24.11.2021.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløpsnett via privat stikkledning. Det er privat vannforsyning i området via Erte vann Vannverk. Eiendommen er tilknyttet kommunal vei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kommuneplan for Rømskog kommune. 11.04-2019. Bestemmelser til kommuneplanens arealdel 2018-2030. 12.03.19. Reguleringsplan: Reguleringsbestemmelser for reguleringsplan "Sandumfeltet". 06.01.09 - Småhusbebyggelse.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Legalpant

Det er legalpant for kommunale avgifter.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne

forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

Overtakelse

Etter avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

90 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 600 000,00))

109 140,- (Omkostninger totalt)

3 709 140,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglers vederlag

Det er avtalt fast vederlag tilsvarende kr. 49.500,- for gjennomføring av salgsoppgøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørsgjeld kr. 18.900,- og visninger kr. 2.500,- pr stk med representant fra Aktiv tilstede. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg og øvrige vederlag i henhold til oppdragsavtale totalt ca kr. 27.000,-. Utleggene og øvrige vederlag omfatter markedsføring og innhenting av opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg samt et vederlag begrenset oppad til kr. 30.000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Kenneth Sverre
Eiendomsmegler MNEF
kenneth.sverre@aktiv.no
Tlf: 930 29 613

Ansvarlig megler

Kenneth Sverre
Eiendomsmegler MNEF
kenneth.sverre@aktiv.no
Tlf: 930 29 613

Bankenes Boligmegler AS avdeling Bjørkelangen, Bjørkeveien 18
1941 Bjørkelangen
Tlf: 638 54 000

Salgsoppgavedato

05.01.2024

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Haukeneslia 9 , 1950 RØMSKOG

📖 AURSKOG-HØLAND kommune

Gnr. 267, Bnr. 238

Markedsverdi

3 850 000

Areal (BRA): Enebolig 127 m²



Befaringsdato: 17.08.2022

Rapportdato: 30.08.2022

Oppdragsnr: 13998-1137

Referansenummer: VI3948

Autorisert foretak: Fagersand AS

Sertifisert takstmann: Henning Fagersand



Gyldig rapport
30.08.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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.

Kløver Rådgivning AS

Bygningssakkyndig/takstmann Henning Fagersand har på vegne av Kløver Rådgivning AS utført denne rapporten.

Kløver Rådgivning AS har tilhold på Bjørkelangen i Aurskog Høland kommune og dekker store deler av Østlandet.

I tillegg til takstopppdrag tilbyr de alle tjenester som er nødvendige for at et byggeprosjekt skal få et best mulig resultat, som byggherretjenester, bygge- og prosjektledelse. De tilbyr også et bredt utvalg av juridiske tjenester.

Henning Fagersand har ca. 30 års erfaring fra bygningsbransjen, som tømrer og byggmester. Er utdannet takstmann gjennom Norsk Takst og er sertifisert for Ny Tilstandsrapport for bolig, verditakster, skade- og reklamasjonstakster og naturskade



Henning Fagersand
Uavhengig Takstmann
30.08.2022 | SETSKOG

Fagersand AS

Kaldåkerveien 7
920 57 576

Rapportansvarlig

Henning Fagersand
Uavhengig Takstmann
henning@fagersand.no
920 57 576



Sertifikater

- Bolig verdi
- Bolig tilstand
- Skade
- Skjønn
- Naturskade



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Straktiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

Bolig fra 2021 med nye bygningsdeler. Ingen markante avvik.
Viser til rapporten for nærmere beskrivelser og vurdering av tilstand.

Enebolig - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmur av grunnmurs elementer og støpt plate på mark.

Yttervegger i trekonstruksjon med liggende panel.

Saltak i trekonstruksjon med kryploft over boligen.

Tekket med betongtakstein med undertak av forenklet undertaksplater.

Takrenner, nedløp og beslag i metall. Takstige til pipe.

Tett, kald loftkonstruksjon, isolert etasjeskiller med løssull.

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

Ytterdør av tre med 3-lags isolerglass til entré.

Terrassedør av tre med 2-lags isolerglass fra stue til terrasse.

Utvendig terrasse mot sør/øst og overbygget terrasse tilknyttet inngangsparti.

[Gå til side](#)

INNENDIG

Gulv bestående av: Parkett og fliser.

Vegger bestående av: MDF-panel plater.

Himlinger bestående av: MDF panel.

Formpressede innerdører med 3-speil.

Plassbygde garderobeskap i entre.

Pipe i stål, tilknyttet vedovn i stue. Skorstein over tak med heldekkende beslag.

[Gå til side](#)

VÅTROM

VASKEROM

Vegger av baderomsplater.

Himling av MDF - panel.

Fliser på gulv med elektriske varmekabler.

Plastluk med synlig membranmansjett.

Sanitærutstyr og innredning består av laminert benkeplate med oppvaskkum. Opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og aggregat til ventilasjonsanlegg.

Mekanisk avtrekk med tilluft under dør.

BAD

Vegger av baderomsplater.

Himling av MDF-panel.

Fliser på gulv med sokkelkant og gulvvarme.

Plastluk under dusjkabinett med synlig membransmansjett.

Sanitærutstyr og innredning består av dusjkabinett, vegghengt toalett, heldekkende servant med underskap og speil.

Mekanisk avtrekk med tilluft under dør.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning av profilerte formpressede fronter, laminert benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum av porselen e.l. og platetopp med komfyrvakt. Integrert oppvaskmaskin, kjølfrys. Kjøkkenventilator med kullfilter.

[Gå til side](#)

SPEIALROM

WC

Vegger av MDF-panel plater.

Himling av MDF-panel.

Gulv av parkett med elektriske varmekabler.

Vegghengt toalett.

Sisterne med underskuffer og speil.

Vannstopper på gulv.

Mekanisk avtrekk, med tilluft under dør.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Synlige innvendige vannledninger av plast (rør i rør) og kobber.

Avløpsrør i plast.

Balansert ventilasjonsanlegg, med aggregat plassert i vaskerom.

Elektriske varmekabler i stue, kjøkken, gang, bad, vaskerom og WC.

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter er plassert i vaskerom.

El-anlegg med i hovedsak skjult ledningsnett og el-skap med automatsikringer.

Det er observert brannslukningsapparat i boligen og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomt på ca. 1,940 kvm, lett skrånet mot sør/øst, ved boligen er tomte flat og opparbeidet med plen, beplantning og gruset innkjøring og parkering.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via privat stikkledning.
Eiendommen er tilknyttet privat Erte vann vannverk.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	127 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	127 m ²
Totalpris	3 850 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	127	124	3
Sum	127	124	3

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

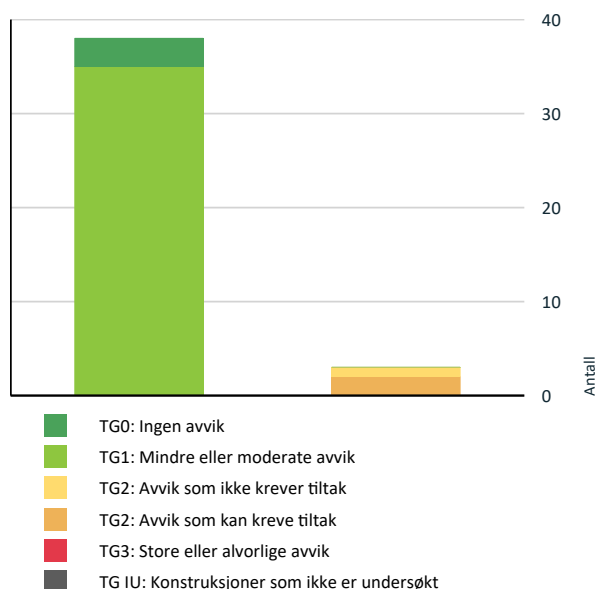
[Gå til side](#)

Enebolig

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

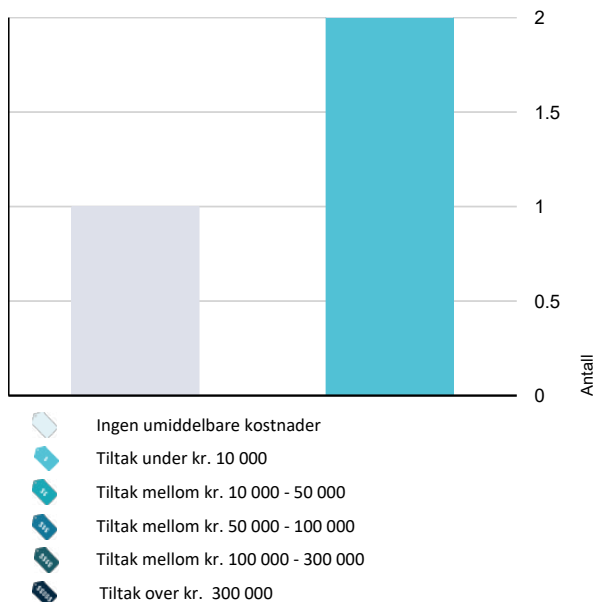
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet er tilstandsrapport for bolig med teknisk verdi og markedsverdi.

Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter.

Tekniske innretninger og hvitevarer er ikke funksjonstestet hvis det ikke er opplyst.

For beregning av teknisk verdi er det brukt beregningsprogrammet "Byggekost.no".

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken

[Gå til side](#)

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).



Kostnadsestimat : Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon om radontiltak.



Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
2021

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Standard

Nyere enebolig fra 2021 oppført på ett plan. Planløsningen består av entre, wc, gang, bad, vaskerom, kjøkken, stue, 3 soverom og bod.

Vedlikehold

Boligen er nylig malt utvendig. Normalt godt vedlikehold.

UTVENDIG

Taktekking

Betongtakstein med undertak av forenklet undertaksplater. Besiktiget fra tak, stige og kryploft.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i metall. Snøfangere og takstige til pipe. Besiktiget fra tak, stige og bakkenivå.

Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon med liggende panel.

Takkonstruksjon/Loft

Saltak i trekonstruksjon med kryploft over boligen, besiktiget fra kryploft og bakkenivå.

Tett, kald loftkonstruksjon, isolert etasjeskiller med løssull. Utvendig tilgang i gavl via luke. Gangbane i senter av takstoler.



Tett loftkonstruksjon.

Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

Alder: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

Ytterdør av tre med 3-lags isolerglass til entré.

Terrassedør av tre med 2-lags isolerglass fra stue til terrasse.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utvendig terrasse mot sør/øst og overbygget terrasse tilknyttet inngangsparti. Terrasser i trekonstruksjon bygget på grunn.

INNENDIG

Overflater

Gulv bestående av: Parkett og fliser.

Vegger bestående av: MDF-panel plater.

Himlinger bestående av: MDF panel.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt plate på grunn. Målt tilfredsstillende høydeforskjeller på etasjeskiller.

Tilstandsrapport

Radon

TG 2

Det er ikke foretatt radonmålinger, det er ikke fremvist dokumenter om bygget er utført med radonsperre



Eiendommen ligger i et område som NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon om radontiltak.

Tiltak

- Tiltak:

Om mulig innhent dokumentasjon om radontiltak.

Pipe og ildsted

TG 1

Pipe i stål, tilknyttet vedovn i stue. Skorstein over tak med heldekkende beslag.

Innvendige dører

TG 2

Formpressede innerdører med 3-speil.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Andre innvendige forhold

TG 1

Plassbygde garderobeskap i entre.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeår, vurdert etter teknisk forskrift 2017.

Overflater vegger og himling

TG 1

Baderomsplater på vegg.
MDF-panel i himling.

Overflater Gulv

TG 1

Fliser på gulv med sokkelkant og gulvvarme. Målt fall i dusjsone til ca. 1:50 og 30 mm fra gulv ved terskel til slukkant.

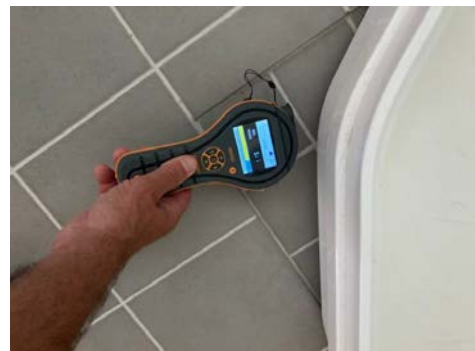
Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Plastsluk under dusjkabinett med synlig membransmansjett.



Plastsluk under dusjkabinett.



Ved bruk av fuktindikator ble det registrert normale verdier på utsatte steder.

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Sanitærutstyr og innredning består av dusjkabinett, vegghengt toalett, heldekkende servant med underskap og speil.



Vegghengt toalett med innebygget systerne.

Ventilasjon

TG 1

Mekanisk avtrekk med tilluft under dør.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 0

Hulltaking er ikke foretatt da badet er fortrinnsvis nytt.

ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra byggeår, vurdert etter teknisk forskrift 2017.

Overflater vegger og himling

TG 1

Vegger av baderomsplater.
Himling av MDF - panel.

Overflater Gulv

TG 1

Flis på gulv med elektriske varmekabler. Målt 1:100 fall på gulv.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Plastsluk med synlig membranmansjett.



Plastsluk.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Laminert benkeplate med oppvaskkum. Opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og aggregat til ventilasjonsanlegg.

Ventilasjon

TG 1

Mekanisk avtrekk med tilluft under dør.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 0

Hulltaking er ikke foretatt da badet er fortrinnsvis nytt.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning av profilerte formpressede fronter, laminert benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum av porselen e.l. og platetopp med komfyrvakt. Integrert oppvaskmaskin, kjøll/frys. Lekkasjestopper er ikke observert, ikke undersøkt bak sokkel.

Tilstandsrapport

Avtrekk

TG 2

Kjøkkenventilator med kullfilter.



Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

Tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

Kostnadsestimat : Under 10 000

SPESIALROM

ETASJE > WC

Overflater og konstruksjon

TG 1

WC bestående av MDF plater på vegger, himling av MDF-panel og parkett på gulv med varme.
Sanitærutstyr består av vegghengt toalett, servant med underskuffer og speil.
Observert vannstopper på gulv.

Teknisk anlegg

TG 1

Mekanisk avtrekk, med tilluft under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Synlige innvendige vannledninger av plast (rør i rør) og kobber, besiktiget i rørskap. Stoppekran er plassert på vaskerom, funksjonstestet ok.



Fordelerskap på vaskerom.

Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør i plast.



Avløpslufting.

Ventilasjon

TG 1

Balansert ventilasjonsanlegg, med aggregat plassert i vaskerom.

Varmesentral

TG 1

Elektriske varmekabler i stue, kjøkken, gang, bad, vaskerom og WC.

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter er plassert i vaskerom.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

! TG 1

El-anlegg med i hovedsak skjult ledningsnett og el-skap med automatsikringer.

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)?
Ja



El-skap med automatsikringer.

Branntekniske forhold

! TG 0

Det er observert brannslukningsapparat i boligen og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
4. Er det skader på røykvarsler?
Nei



Røykvarsler.

Byggegrunn

! TG 1

Byggegrunn er ukjent.

Grunnundersøkelser er ikke foretatt eller mottatt opplysninger, vurdering er satt ut i fra observasjoner av mur og eventuelle utsigninger av masser.

Drenering

! TG 1

Fuksikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng.

Grunnmur og fundamenter

! TG 1

Grunnmurs elementer.

Terrengforhold

! TG 1

Tomt er flat og lett skrånet mot øst.

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 1

Eiendommen er tilknyttet privat Ertevannet vannverk og offentlig avløp.

TOMTEFORHOLD

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

127 m²/124 m²

Entré, Wc, Kjøkken, Stue, Bod, Gang, 3 Soverom, Bad, Vaskerom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr. 3 850 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr. 4 450 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 850 000

Konklusjon markedsverdi

3 850 000

Markedsvurdering

Markedsverdien er satt etter følgende vurderinger:

Slik eiendommen fremstår på befaringstidspunktet, med beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid.

Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene og etter takstmannens skjønn.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSdato	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Kirkeveien 112 ,1950 RØMSKOG 128 m² 1995 4 sov	22-09-2021	2 700 000	2 950 000	0	2 950 000	23 047
2 Haukeneslia 26 ,1950 RØMSKOG 141 m² 2008 3 sov	17-03-2019	3 200 000	3 200 000	0	3 200 000	22 695
3 Klubbeveien 103 ,1950 RØMSKOG 95 m² 1938 2 sov	01-04-2021	1 900 000	1 825 000	0	1 825 000	19 211
4 Brochmannsveien 38 ,1950 RØMSKOG 96 m² 1976 3 sov	11-05-2020	1 790 000	1 740 000	0	1 740 000	18 125
5 Steinbyveien 24 ,1950 RØMSKOG 138 m² 1996 4 sov	02-09-2020	2 490 000	2 500 000	0	2 500 000	18 116
6 Steinbyveien 17 ,1950 RØMSKOG 113 m² 1994 3 sov	26-09-2021	2 100 000	1 900 000	0	1 900 000	16 814
7 Steinbyveien 16 ,1950 RØMSKOG 164 m² 1997 5 sov	21-10-2020	2 390 000	2 225 000	0	2 225 000	13 567
8 Klubbeveien 112 ,1950 RØMSKOG 189 m² 1970 4 sov	19-06-2022	2 500 000	2 500 000	0	2 500 000	13 228

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter, beregnet årsbeløp for 2022	Kr.	13 047
Ordinær renov. gebyr, feier/tilsyngebyr, ABB. gebyr avløp bolig, forbruksgebyr bolig, eiendomsskatt.		
Utover dette påløper kostnader til bl.a. strøm, forsikring, fyring/brensel, nett, drift mm. Det er ikke mottatt opplysninger.	Kr.	
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	13 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 050 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 050 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 050 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	400 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 450 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	127	124	3	Entré , Wc , Kjøkken , Stue , Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad , Vaskerom	Bod
Sum	127	124	3		

Kommentar

Takhøyde er målt til ca. 2,42 m.

I tillegg er det en terrasseplattning på ca. 39 kvm mot sør/øst og en terrasseplattning ved inngangspartiet på ca. 9 kvm.

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling".

Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
17.8.2022	Henning Fagersand	Takstmann
	Anette-Helen Olaugsdatter Wiik	Kunde
	Magnus Fagersand	Takstassistent

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3026 AURSKOG-HØLAND	267	238		0	1940 m ²	Eiendomsverdi	Eiet
Adresse Haukeneslia 9, 1940 Bjørkelangen							
Hjemmelshaver Wiik, Anette-Helen Olaugsdatter 1/2 Wiik, Elisabeth 1/2							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Sandumfeltet på Rømskog i Aurskog-Høland kommune.

Regulering

Kommuneplan for Rømskog kommune. 11.04-2019
Bestemmelser til kommuneplanens arealdel 2018-2030. 12.03.19.

Reguleringsplan:

Reguleringsbestemmelser for reguleringsplan "Sandumfeltet". 06.01.09 - Småhusbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Eier opplyser følgende i egenerklæringen:

"Det har gått en gammel sti over innmarken til nabogården (og tomten) som er merket på offentlig kart. Stien har aldri vært tinglyst etc. En del av denne innmarken er gjort om til flere hustomter. Definisjonen hustomt gir ikke lenger rett til bruk av stien juridisk. Vi har gitt beskjed til nabolaget, som resulterte i at det ble laget en ny sti på dugnad langs en åker lenger ned hos nabogården. Så dette er løst. Videre har vi inngått en privat avtale med to naboer om å få justere tomtegrensene mot 2 sider mot at man betaler gebyret hos kommunen for selve oppmåling/justeringen. Dette vil gi litt mer tomteareal til ny eier, hvis nye eier ønsker å gå videre med denne avtalen. Tomten er planert og det er lagt matjord ut over tomtegrensen, så kun oppmåling mangler."

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
3 690 000	2021	Kilde: Eiendomsverdi AS

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.08.2022	Utfylt av eier og gjennomgått.	Innhentet	0	Nei
Megler	23.08.2022	Aktiv Bjørkelangen. Oversendt meglerpakke med bla. matrikkelrapport,	Innhentet	0	Nei
Ferdigattest	24.11.2021		Innhentet	0	Nei
Eier	17.08.2022	Viste og ga opplysninger om eiendommen.	Fremvist	0	Nei
Offentlige planer	23.08.2022	Reg.plan og bestemmelser.	Innhentet	0	Nei
El- Samsvarserklæring/dok.h åndverkere	26.08.2022		Ikke vist	0	Nei
Eiendomsverdi.no	29.06.2022	Matrikkel opplysninger, link til tidligere salgsdok.	Innhentet	0	Nei
Situasjonskart	22.08.2022	Iht. Aurskog-Høland	Innhentet	0	Nei
Tidligere salgsdokumenter	17.08.2022	Salgsprospekt fra 2021	Innhentet	0	Nei
Tegninger	23.08.2022	Tegningssett fra byggeår.	Innhentet	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• 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 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampsperrer 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 elektro faglig 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 funksjonssprøving 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.

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 fukttinnhold 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, 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 www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

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/VI3948>

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	
Aktiv EM Bjørkelangen	
Oppdragsnr.	
93220198	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anette-helen O Wiik	Elisabeth Wiik
Gateadresse	
Haukeneslia 9	
Poststed	Postnr
Rømskog	1950
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	2021
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	KLP
Polise/avtalnr.	84847984

Document reference: 93220198

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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 i boligen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 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
- 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
- 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, tømmerarbeid 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 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

- 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

Beskrivelse

Vi har signert nabovarsel for et tilsvarende hus som skal bygges på tomten bak av det samme firmaet som bygde vårt.

- 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

Beskrivelse

Det er utført en tilstandsrapport til dette salget.

- 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

Beskrivelse

Det har gått en gammel sti over innmarken til nabogården (og tomten) som er merket på offentlig kart. Stien har aldri vært tinglyst etc. En del av denne innmarken er gjort om til flere hustomter. Definisjonen hustomt gir ikke lenger rett til bruk av stien juridisk. Vi har gitt beskjed til nærområdet, som resulterte i at det ble laget en ny sti på dugnad langs en åker lenger ned hos nabogården. Så dette er løst. Videre har vi inngått en privat avtale med to naboer om å få justere tomtegrensene mot 2 sider mot at man betaler gebyret hos kommunen for selve oppmåling/justeringen. Dette vil gi litt mer tomteareal til ny eier, hvis nye eier ønsker å gå videre med denne avtalen. Tomten er planert og det er lagt matjord ut over tomtegrensen, så kun oppmåling mangler.

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 (akjseboliger), 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 avhendingsloven § 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.
- ☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Haukeneslia 9

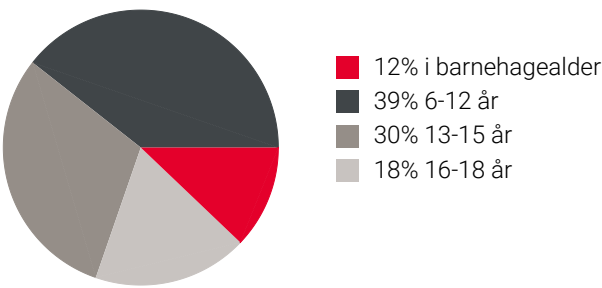
Offentlig transport

Skjønhaug	3 min
Linje 470, 471	0.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 27 min

Skoler

Rømskog skole (1-7 kl.)	8 min
48 elever, 4 klasser	5.7 km
Bjørkelangen skole (1-10 kl.)	35 min
621 elever, 36 klasser	34.3 km
Kjelle videregående skole	33 min
180 elever, 17 klasser	32.7 km
Bjørkelangen videregående skole	34 min
674 elever, 32 klasser	33.4 km

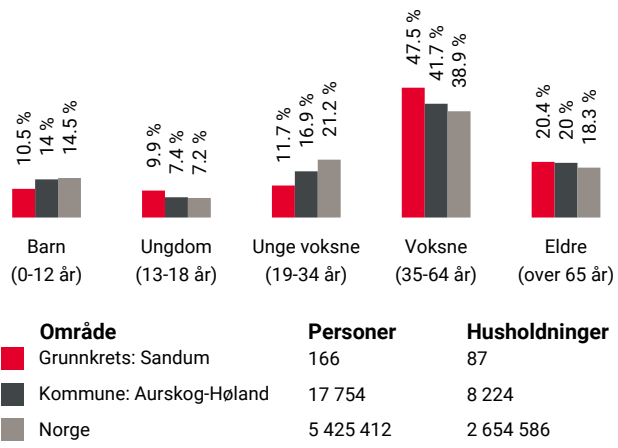
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	46%	33%
Ikke gift	40%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Rømskog barnehage (1-5 år)	8 min
17 barn	5.7 km
Setskog barnehage (1-5 år)	20 min
21 barn	19.2 km

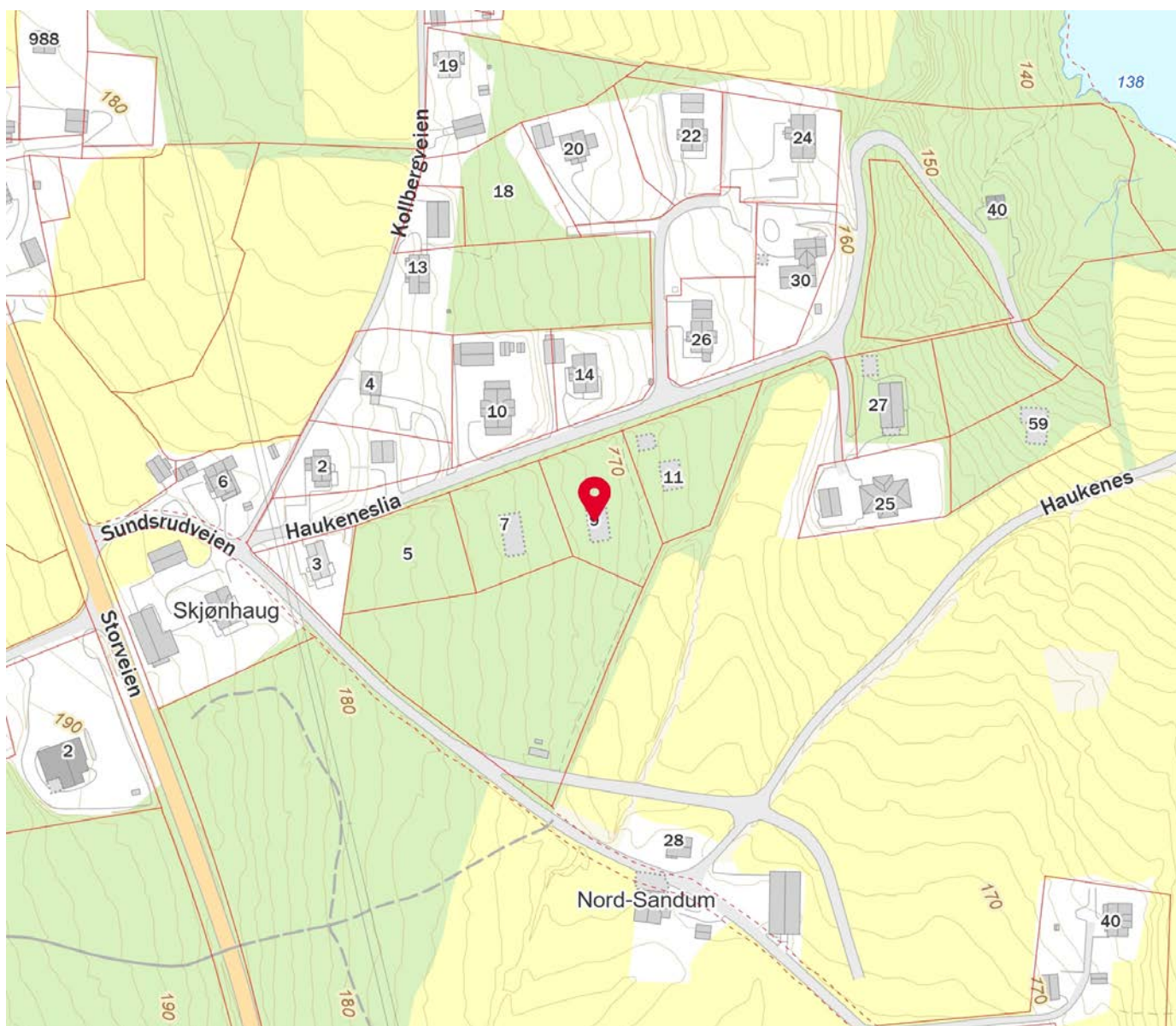
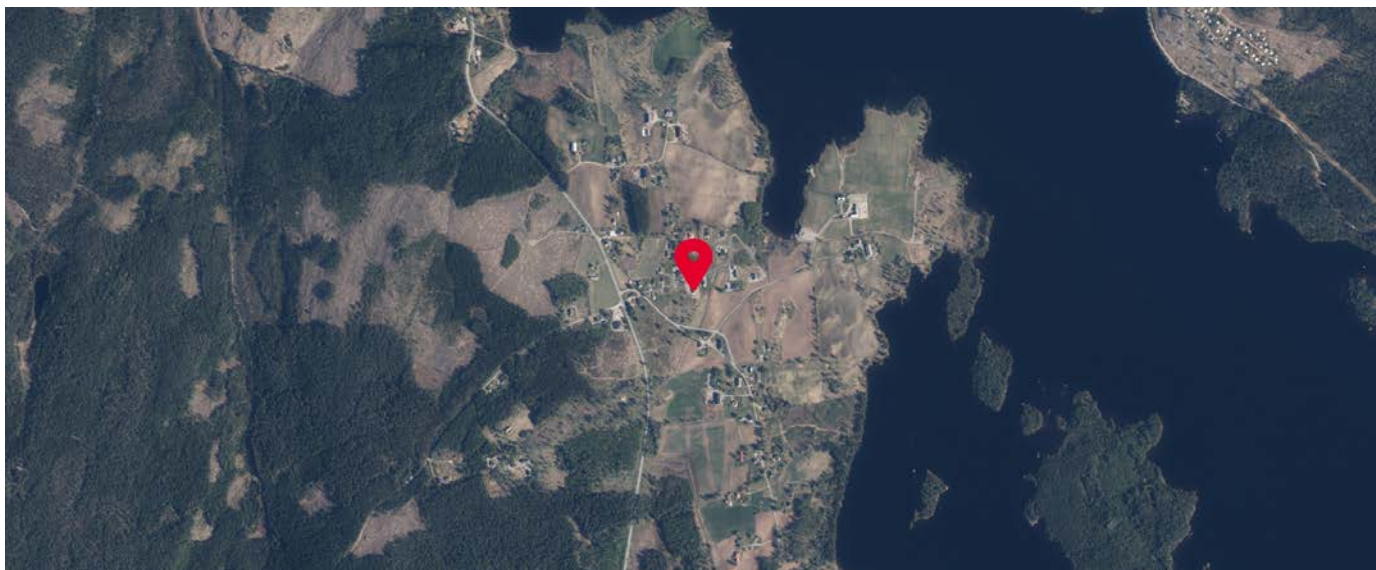
Dagligvare

Joker Rømskog	6 min
Post i butikk, PostNord	4.6 km
Joker Setskog	20 min
PostNord, søndagsåpent	19.2 km

Sport

Rømskog skole	7 min
Aktivitetshall, ballspill	5.5 km
Rømskogbanen	8 min
Fotball	6.1 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Bjørkelangen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Bjørkelangen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

LM UTEMILJØ AS
Setskogveien 1742
1954 Setskog

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
20/07341-16

Saksbehandler:
Pål Vigdal

Dato: 24.11.2021

267/238 Ferdigattest

Tillatelse til tiltak er gitt 21.10.2020. Endringstillatelse I er gitt 10.12.2020, endringstillatelse II er gitt 05.11.2021.

Gjelder: Nybygg enebolig
Gnr/bnr: 267/238
Byggested: Haukeneslia 9, 1950 RØMSKOG
Plangrunnlag: Reguleringsplan for Sandumfeltet

Ansvarlig søker: LM Utemiljø AS
Tiltakshaver: Bergquist Og Holth AS

Søknad om ferdigattest er mottatt 23.11.2021. Gjennom dette er det bekreftet overfor kommunen at tiltaket er gjennomført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Ferdigattest er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken. Det kan allikevel gjennomføres tilsyn i tiltaket inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jfr. plan- og bygningsloven § 25-2 jfr. § 23-3 andre ledd.

Med vennlig hilsen

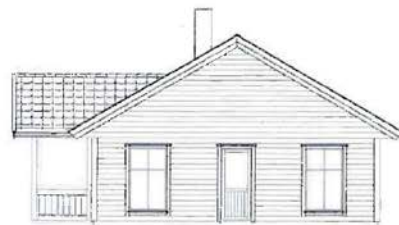
Kjetil Hauger
leder

Pål Vigdal
byggesaksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk uten underskrift.

Vedlegg:
Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak

Liste over kopimottakere:
BERGQUIST OG HOLTH AS, Bøen 57, 1950 RØMSKOG



Grombygg AS

vn: 30294807

e-post: grombygg@gmail.com

© Tegning er beskyttet av lov om opphavsrett

Tittel sheet

Prosjekt nr.

Kunde nr.

Oppr.

Fig. 302

Skala: 1 : 100

Bygghetning 302

Dato:

For:

Bygghetning:

Bygghetning: 302

Bygghetning: 302

5



SITUASJONSKART

Eiendom:

Gnr: 267

Bnr: 238

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Haukeneslia 9, 1950 RØMSKOG

Hj.haver/Fester:

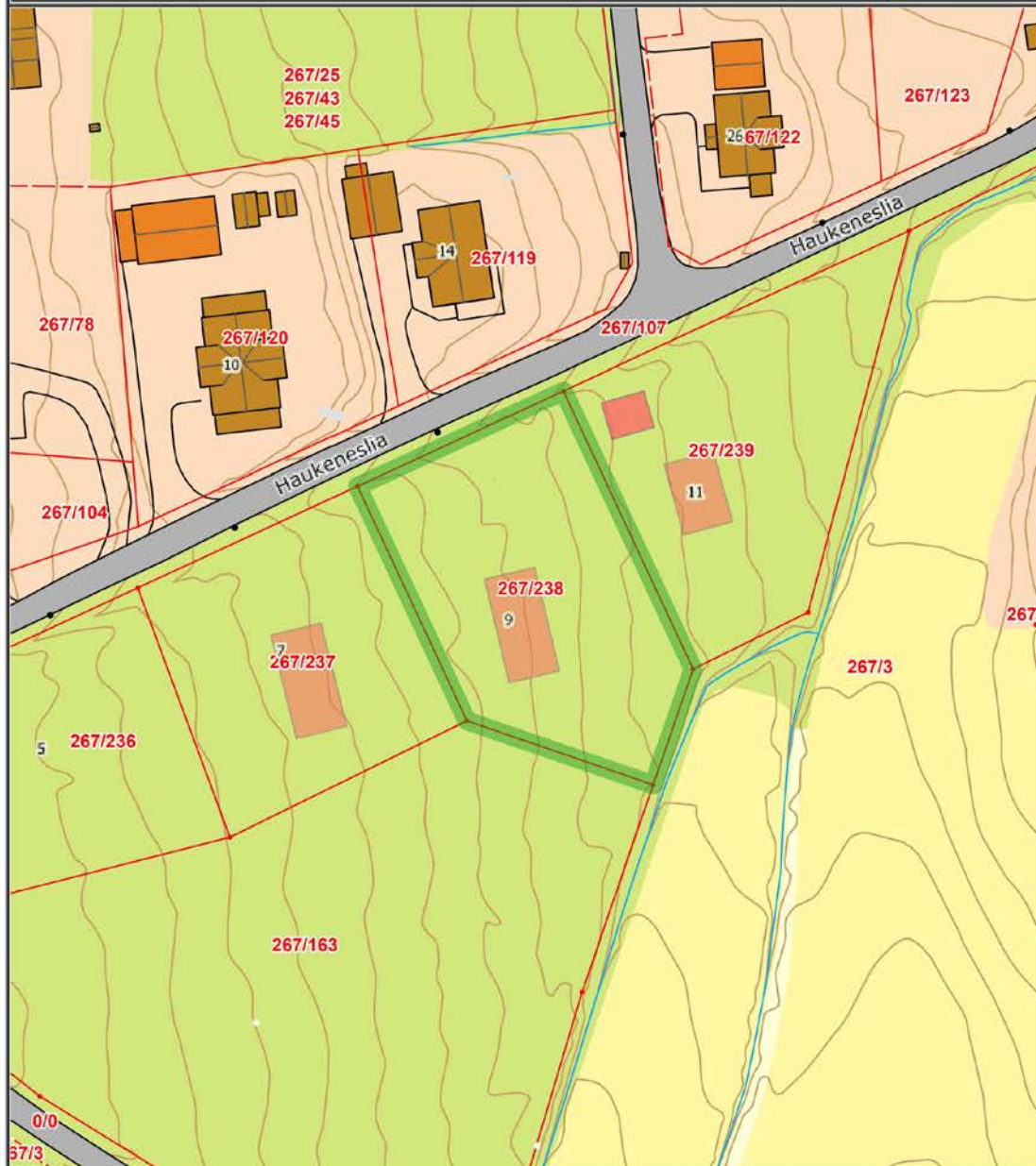
WIIK ANETTE-HELEN O, Haukeneslia 9, 1950
RØMSKOG, med flere



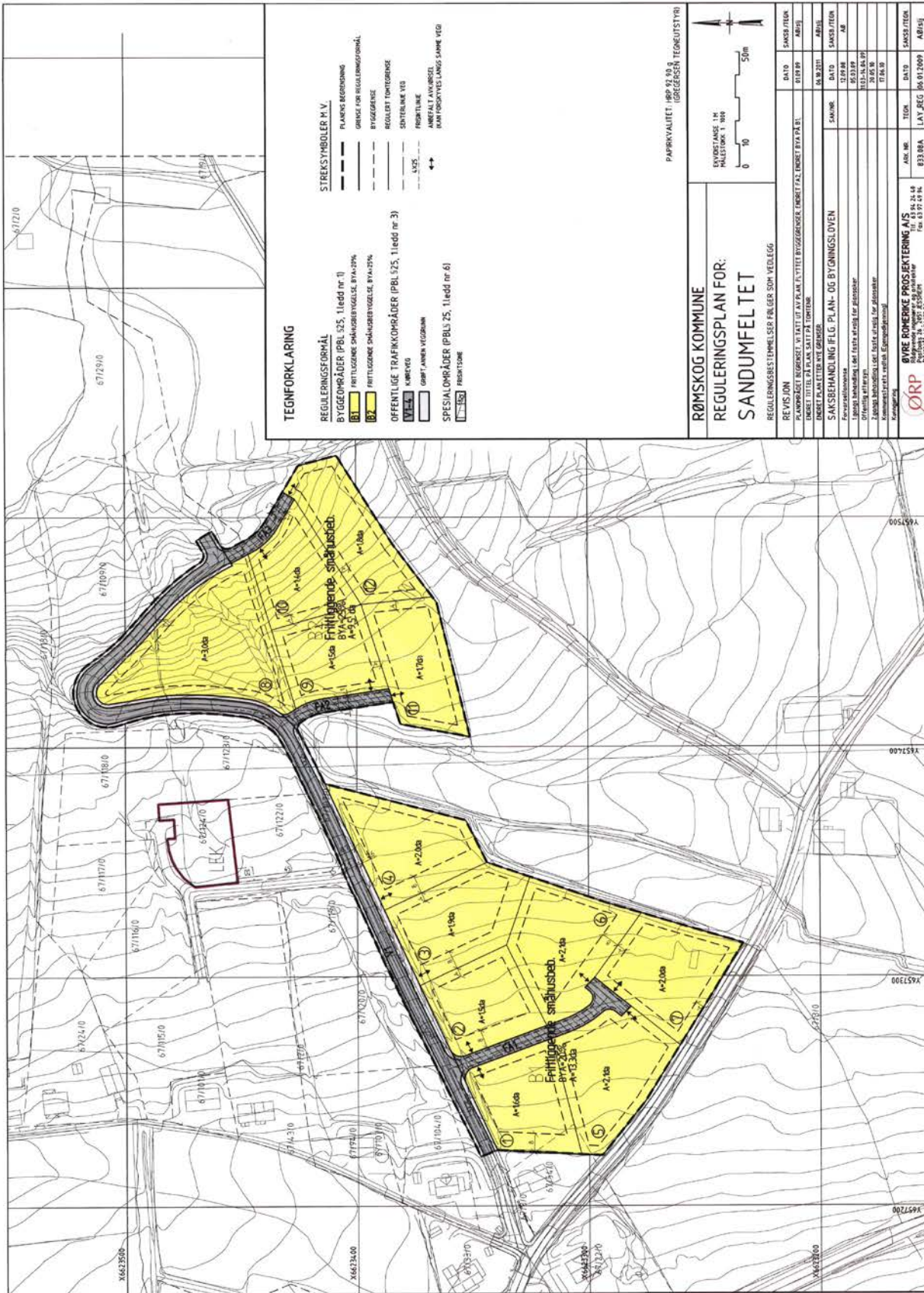
**AURSKOG-
HØLAND
KOMMUNE**

Dato: 22/8-2022 Sign:

Målestokk
1:1000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



TEGNFORKLARING

- REGULERINGSFØRML**
- BYGGEOMRÅDE (PBL §25, 1. ledd nr. 1)
 - 81 FRIHTILGJENDE SMÅHUSBEBYGGELSE, BYA 2504
 - 82 FRIHTILGJENDE SMÅHUSBEBYGGELSE, BYA 2504
 - OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 3)
 - V-1 KUBETEGN
 - GOMT JAKKEN VEDKOM
 - SPECIALOMRÅDE (PBL §25, 1. ledd nr. 6)
 - FRONTLINJE

- STREKSYMBOLER M.V.**
- PLANENS BEGRÆNSEL
 - GRÆNSE FOR REGULERINGSMÅL
 - BYGGEOMRÅDE
 - REGULERT TØRTEGENSE
 - SONTEGENSE
 - FRONTLINJE
 - ANNEKST AVANSE
 - KOMFORTYTES LANGS SAMME

PAPIRKVALITET: HSB 10, 15
(BEGRENSN. TEGNUTSTYR)

RØMSKOG KOMMUNE REGULERINGSPÅN FOR: SANDUMFELTET



REVISJON	PLANKOMITÉ	REVISJON	PLANKOMITÉ
1	1	1	1
2	2	2	2
3	3	3	3
4	4	4	4
5	5	5	5
6	6	6	6
7	7	7	7
8	8	8	8
9	9	9	9
10	10	10	10
11	11	11	11
12	12	12	12
13	13	13	13
14	14	14	14
15	15	15	15
16	16	16	16
17	17	17	17
18	18	18	18
19	19	19	19
20	20	20	20
21	21	21	21
22	22	22	22
23	23	23	23
24	24	24	24
25	25	25	25
26	26	26	26
27	27	27	27
28	28	28	28
29	29	29	29
30	30	30	30
31	31	31	31
32	32	32	32
33	33	33	33
34	34	34	34
35	35	35	35
36	36	36	36
37	37	37	37
38	38	38	38
39	39	39	39
40	40	40	40
41	41	41	41
42	42	42	42
43	43	43	43
44	44	44	44
45	45	45	45
46	46	46	46
47	47	47	47
48	48	48	48
49	49	49	49
50	50	50	50

ØYRE RØMERKE PROSJEKTERING A/S
Rømerke, 4100, 4100, 4100
Rømerke, 4100, 4100, 4100
Rømerke, 4100, 4100, 4100



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål?
Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99
eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktige. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påreg-nelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, følger vi saken for deg til den er løst.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

La meg hjelpe deg i boligmarkedet!

Mitt mål er å gjøre deg som kunde 100% fornøyd ved å levere kvalitet i alle ledd.



Dersom du planlegger salg, vurderer å flytte eller bare vil vite hva din eiendom er verdt så kan jeg hjelpe deg.

Jeg har unik lokalkunnskap, god kompetanse og et stadig voksende kontaktnett etter over 20 år i bransje og marked.

Jeg brenner for jobben min og jobber hardt for at du som kunde skal føle deg ivaretatt helt fra oppdragsinngåelse og frem til ny eier står der med nøklene i hånda.

Kontakt meg gjerne for en uforpliktende samtale for kjøp eller salg av eiendom!



Kenneth Sverre
Aktiv Bjørkelangen

930 29 613
kenneth.sverre@aktiv.no

Skal du kjøpe bolig?



Boligkjøp er en av de største investeringene du gjør i livet. Få noen gode råd på veien!

Våre rådgivere har god lokalkunnskap og kan bidra med god helhetlig rådgivning rundt dine bank- og forsikringsbehov.

Kontakt oss i dag!

63 85 70 70 • post@hsbank.no • hsbank.no

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK



Aurskog

SPAREBANK



Velkommen til banken med hjerte for kundene,
lokalt næringsliv og gode lokalsamfunn.

**Hos Anne, Trond, Geir, Marit og Lise
får du god og personlig rådgivning tilpasset ditt behov.**

Vi samarbeider tett med Aktiv Bjørkelangen og sammen gjør
vi boligprosessen trygg og enkel for deg. Ta kontakt med oss
for en hyggelig prat i Gågata på Bjørkelangen.

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

Aurskog | Bjørkelangen | Jessheim | Sørumsand | Årnes

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse 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.

For eiendommen:

Adresse: Haukeneslia 9
1950 RØMSKOG**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kenneth Sverre**Oppdragsnummer:** 1107230013**Telefon:** 930 29 613
E-post: kenneth.sverre@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

05.01.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre