



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

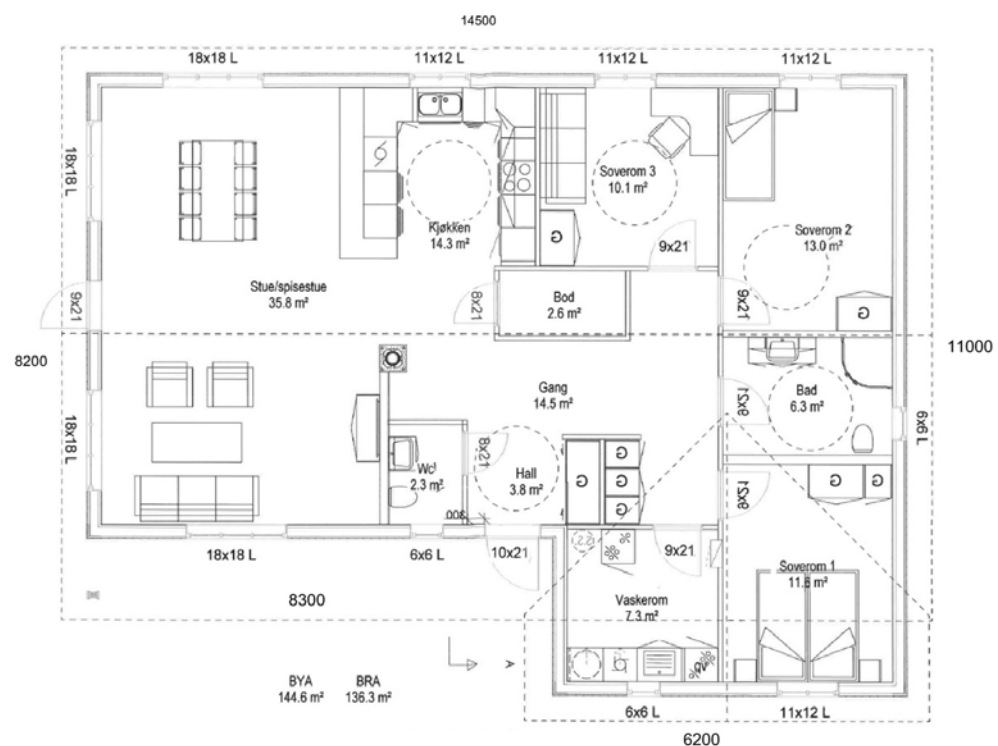
Steinbyveien 45, 1950 RØMSKOG

Nyoppført familiebolig med alt på ett plan. Stilrent og lettstelt, stor terrasse, stue med ildsted og grense til skogen.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.





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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 790 000,-
Omkostn.: Kr 13 740,-
Total ink omk.: Kr 3 803 740,-
Selger: Bergquist Og Holth AS

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2022
:
Tomtstr.: 1253.9 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 271, bnr. 104

Oppdragsnr.: 1107230029

Nyoppført familiebolig med alt på ett plan. Stilrent og lettstelt.

Velkommen til Steinbyveien 45 - en nyoppført og tiltalende enebolig med en familievennlig planløsning der alt er samlet i en etasje. Her bor man i trafikkstille omgivelser, med skogen som nærmeste nabo og få minutters gange til skole, barnehage og butikk. Fra stuen er det utgang til en stor markterrasse. Tomten har gruset gårdsplass og er ellers planert slik at man kan lage den hagen man har lyst på.

Her kan man flytte rett inn, uten tanke på oppgraderinger på mange år. Farge- og materialvalgene er stilrene og pene. Det naturlige samlingspunktet blir den store, luftige stuen som har peisovn. Det er åpen løsning til et kledelig og funksjonelt utformet kjøkken med integrerte hvitevarer. Eneboligen har bad, vaskerom og separat toalett. Videre finnes det tre gode soverom, entré og bod.



Innhold

Velkommen4
Plantegninger18
Om eiendommen19
Tilstandsrapport28
Energiattest44
Nabolagsprofil44
Forbrukerinformasjon53
Budskjema54



IMG_6054.jpeg



Utendørs er eneboligen levert med
frostfri kran med kaldtvann og fire
utelamper tilknyttet astrour.



Kjøkkenet har en pen Ikeainnredning. Det er montert i en hestekoform og er avgrenset med en barløsning ut mot stuen. Hestekoformen gir mye benke- og skapplass og sikrer god arbeidsflyt. Innredningen har hvite, slette fronter og benkeplate i heltre. Benken har nedfelt oppvaskkum i stål, og bak er det vindu. I benken er det også nedfelt koketopp med kullfilterventilator over. Ellers er stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap integrert.





Stuen er lys og lett med store vindusflater i tre himmelretninger, deriblant en glassdør ut til terrassen.

Peisovnen har glassfelt på tre sider.



Eneboligen har tre soverom med god plass til garderobe og møblement med en størrelse på henholdsvis 13 kvm, 11,6 kvm og 10,1 kvm.

Alle tre har parkettgulv og hvite panelplater på veggene.

Utenom entreen er det også plass til garderobe i gangen utenfor vaskerommet. For lagring er det en innvendig bod på 2,6 kvm.





Badet har vegghengt toalett, dusjkabinett, speil med integrert belysning og 120 cm bred, hvit skuffeseksjon med heldekkende servant.

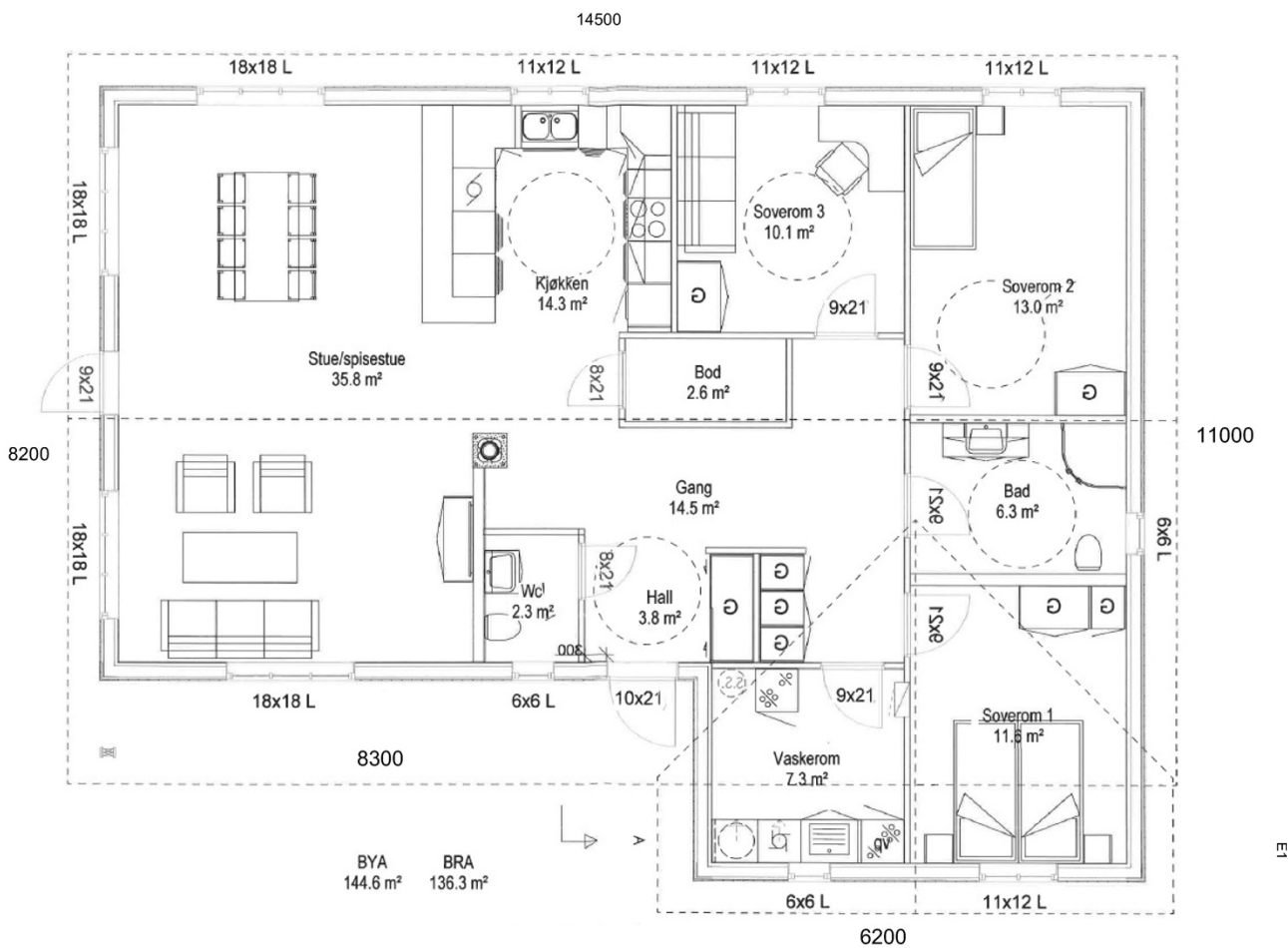
Vaskerommet har en praktisk benke- og skapinnredning fra Ikea med nedfelt utslagsvask i stål. Under benken er det plass og opplegg til vaskemaskin.

Toalett med vegghengt toalett og servant i servantskap.



Plantegning

1. etasje



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

Om eiendommen

Om boligen

Areal
Bra/P-rom: 124 NB. På tegning står det feil arealer.
1.et: 124 kvm Bra
Følgende rom inngår i primærareal:
1. etg.: Stue, kjøkken, hall, wc, 3 soverom, vaskerom, bad/wc og wc.

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
1253.9 m²

Tomtebeskrivelse
Eneboligen har en god intern plassering i et barnevennlig nabolag uten gjennomgangstrafikk. Eiendommen ligger på den øverste delen av feltet og grenser til store skogsområder. Per i dag er tomten opparbeidet med gruset innkjørsel og gårdsplass, samt en markterasse. Ellers er det planert og klargjort for opparbeidelse.

Terrassen har utgang fra stuen og strekker seg langs to sider av boligen og ned til inngangspartiet. Rett utenfor stuen er det god plass til sittegrupper, grill og soling. Utendørs er eneboligen levert med frostfri kran med kaldt vann og fire utelamper tilknyttet astrour.

Beliggenhet
Eneboligen ligger i et landlig og barnevennlig område på Rømskog i Aurskog-Høland kommune. Boligen har nærhet til skole, barnehage, offentlig kommunikasjon og Joker nærbutikk. Rømskog er

også et sted med gode muligheter for et aktivt friluftsliv.

Rømskog IL har tilbud innen fotball, motorsport, ski og orientering. I tillegg er det trimgruppe. Rømskoge Stadion har gressbane, og ved skolen er det lekeplass.

Det er flere bade- og fiskevann i nærområdet, samt fine rekreasjonsmuligheter i nærliggende skog og mark. Rømskog Spa & Resort, Norges vakreste innlands spahotell, ligger ca. 14 minutters kjøring fra boligen. For den golfinteresserte er det 18 hulls golfanlegg på Aursmoen.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Joker Rømskog som ligger rett i nærheten. Rømskog sentrum har i tillegg legesenter, sykehjem, bibliotek og kirke. 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
Eneboligen ligger ca. 5 minutters gange fra Rømskog barneskole, som er en fådelt skole. Det er skolebussordning til Bjørkelangen ungdomsskole. For de minste ligger hyggelige Rømskog barnehage i skogkanten, ca. 400 meter fra boligen. Nærmeste

videregående skoler er Bjørkelangen og Kjelle, som begge ligger i Bjørkelangen, ca. 30 min kjørevei fra boligen.

Offentlig kommunikasjon

Området har offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Rømskog skole, som ligger ca. 500 m unna. Med bil fra Rømskog tar det ca. 25 min til Bjørkelangen, 33 min til Töcksfors, 58 min til Lillestrøm og 72 min til Oslo S.

Byggemåte

Arbeidet blir utført i henhold til Tek17 og NS 3420, 3. utgave og toleransekrav i henhold til tabell 51 i NBI blad 520.008.

Innhold

Velkommen til Steinbyveien 45 - en nyoppført og tiltalende enebolig med en familievennlig planløsning der alt er samlet i en etasje. Her bor man i trafikkstille omgivelser, med skogen som nærmeste nabo og få minutters gange til skole, barnehage og butikk. Fra stuen er det utgang til en stor markterrasse. Tomten har gruset gårdsplass og er ellers planert slik at man kan lage den hagen man har lyst på.

Her kan man flytte rett inn, uten tanke på oppgraderinger på mange år. Farge- og materialvalgene er stilrene og pene. Det naturlige samlingspunktet blir den store, luftige stuen som har peisovn. Det er åpen løsning til et kledelig og funksjonelt utformet kjøkken med integrerte hvitevarer. Eneboligen har bad, vaskerom og separat toalett. Videre finnes det tre gode soverom, entré og bod.

Planløsning

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

Kort fortalt

- Tiltalende, helt ny enebolig.
- God planløsning på en etasje.
- Skogen som nærmeste nabo.
- Nært skole, barnehage og butikk.
- Parkering på gruset gårdsplass.
- Stor markterrasse foran stuen.
- Luftig, møbleringsvennlig stue.
- Peisovn og store vindusflater.
- Åpen løsning til pent kjøkken.
- Alle hvitevarer er integrert.
- Tidløst bad, vaskerom og wc.
- Tre soverom av god størrelse.
- Innvendig bod for lagring.
- Gulvvarme i flere rom.
- Balansert ventilasjonsanlegg.

Entré

Det er adkomst til eneboligen via markterrassen. Innenfor en hvit ytterdør med glassfelt venter en entré som er tiltalende og stilren, akkurat som resten av boligen. Gulvet er lagt med grafittgrå fliser og varmekabler, mens veggene er kledd i hvite panelplater. Entreen har en nisje som passer ypperlig til garderobe, og det er dør inn til toalettrom. Like innenfor ligger det også bod.

Stue

Fra entreen er det delvis åpent mot stuen og kjøkkenet som ligger i åpen løsning. Stuen er lys og lett med store vindusflater i tre himmelretninger, deriblant en glassdør ut til terrassen.

Stuen er romslig og har en avlang form som er enkel å møblere med både sofagruppe og spisebord. De

hvite panelflatene er videreført, men kombinert med et hvitpigmentert, trestavs parkettgulv i eik med underliggende varmekabler. Peisovnen har glassfelt på tre sider.

Kjøkken

Kjøkkenet har en pen Ikea-innredning. Det er montert i en hestekoform og er avgrenset med en barløsning ut mot stuen. Hestekoformen gir mye benke- og skapplass og sikrer god arbeidsflyt. Innredningen har hvite, slette fronter og benkeplate i heltre. Benken har nedfelt oppvaskkum i stål, og bak er det vindu. I benken er det også nedfelt koketopp med kullfilterventilator over. Ellers er stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap integrert.

Bad/wc

I eneboligen er det bad, vaskerom og separat toalettrom. Badet er holdt i en tidløs stil med mørke gulvfliser og hvite, flisemønstrede baderomsplater på veggene. Her er det gulvvarme og naturlig lys fra et lite vindu. Badet har vegghengt toalett, dusjkabinett, speil med integrert belysning og 120 cm bred, hvit skuffeseksjon med heldekkende servant.

Vaskerom

Vaskerommet har en praktisk benke- og skapinnredning fra Ikea med nedfelt utslagsvask i stål. Under benken er det plass og opplegg til vaskemaskin. Overflatene er i samme utførelse som badet.

Toalettrom

Foruten vegghengt toalett har de separate toalettrommet vindu, gulvvarme, speil og en hvit, 60 cm bred skuffeseksjon med heldekkende servant. Gulvet er lagt med parkett og veggene er kledd i

hvite panelplater.

Soverom og garderobe

Eneboligen har tre soverom med god plass til garderobe og møblement med en størrelse på henholdsvis 13 kvm, 11,6 kvm og 10,1 kvm. Alle tre har parkettgulv og hvite panelplater på veggene. Utenom entreen er det også plass til garderobe i gangen utenfor vaskerommet. For lagring er det en innvendig bod på 2,6 kvm.

Standard

Det er ikke avholdt tilstandsrapport over boligen. Boligen er oppført i 2022. Arbeidet blir utført i henhold til Tek17 og NS 3420, 3. utgave og toleransekrav i henhold til tabell 51 i NBI blad 520.008.

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 parkering på den grusede gårdsplassen, hvor det er plass til flere biler. Øvrig parkering etter skjer områdets gjeldende bestemmelser.

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.

Sikringsskapet er montert på vaskerommet. Det har overspenningsvern og 11 fordelingskurser med jordfeilautomater. Det er lagt fiberrør til boligen og trådløs ruter får plass i sikringsskapet. Boligen har en 200 liters varmtvannsbereder med blandeventil og alle rør er lagt rør-i-rør. Videre har kjøkkenet komfyrvakt og automatisk vannstopperventil.

**Energi
Oppvarming**

Eneboligen er elektrisk oppvarmet med varmekabler i bad, entré, toalettrom, stue og kjøkken. I stuen suppleres det elektriske med vedfyring. Et balansert ventilasjonssystem sikrer et godt og sunt inneklima. Systemet har varmegjenvinning og er fra Flexit.

Energikarakter
D

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 15 000

Kommunale avgifter år
2022

Info kommunale avgifter
I tillegg kommer vannavgift til Nordre Rømskog Vannverk.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt vil påløpe når fritaksperioden for nye boliger utløper.

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 271, bruksnummer 104 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:

3026/271/104:
06.02.2017 - Dokumentnr: 108571 - Jordskifte
Sak: 15-197899REN-JSAR Steinby
Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.2009 - Dokumentnr: 218542 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3026 Gnr:271 Bnr:100

01.01.2020 - Dokumentnr: 488308 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0121 Gnr:71 Bnr:104

Ferdigattest/brukstillatelse

Hytta ble for liten. Kommer derfor ikke med bud på Kattebuveien 1.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
05.02.2022.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløpsnett via privat stikkledning. Eiendommen er tilknyttet Nordre Rømskog Vannverk. Eiendommen er tilknyttet kommunal vei.

Det gjøres oppmerksom på at Aurskog-Høland kommune har vedtatt i hovedplan vann- og avløp 2022-2023 at alle nyoppførte boliger tilknyttet kommunal vannforsyning får installert vannmåler. Dette er starten på en langsiktig plan om gradvis innføring av vannmålere hos alle abonnenter i kommunen.

Regulerings og arealplaner
Kunne ikke komme på visningen pga sykdom.
Ønsker hytte på denne størrelsen.

Legalpant
Det er legalpant for kommunale avgifter.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår
Eiendommen selges etter avhendingsloven som nyoppført og ikke tatt i bruk; jf. avhendingsloven § 1-2 (2).
Boligen ble ifølge selger ferdigstilt 02.05.2022. Garanti etter buofl. §12 skal stilles dersom selger gjør avtalen som ledd i næringsvirksomhet og

avtalen inngås innen seks måneder etter ferdigstillelse, jf. avhl. § 2-11. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse og minst 5 % i fem år etter overtakelse. Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers rett til å gjøre mangel gjeldene mot selgers tidligere avtaleparter iht. avhendingsloven § 4 - 16 jf. bustadoppføringsloven § 37. 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 og dette 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). Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, 1. ledd, 2. punktum. Avhl. § 3-3, 2. ledd fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse
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
3 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
240 (Panteattest kjøper)
12 500,- (Dokumentavgift (beregnet av tomteverdi 500 000,-))

13 740,- (Omkostninger totalt)

3 803 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 13 740

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har ikke utarbeidet en egenerklæring.

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. 40.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørsgebyr 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 i henhold til oppdragsavtale totalt ca kr. 22.000,-. 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. 15.000,-. 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
09.01.2024

Vedlegg

LEVERANSEBESKRIVELSE

Tiltakshaver: Bergquist og Holth AS

Adresse: Bøen

Postnr.: 1950 Poststed: Rømskog

Gnr. 271 Bnr. 104

Innholdsfortegnelse

0.0 Generelt

1.0 Tomt, mur og betong samt grunnarbeid

2.0 Gulv/ himling

3.0 Utvendige trevegger

4.0 Utvendige murvegger

5.0 Dører

6.0 Vindu

7.0 Veranda

8.0 Takkonstruksjon og taktekking

9.0 Beslag

10.0 Innvendige vegger

11.0 Listverk

12.0 Ventilasjon/varmegjenvinning

13.0 Sentralstøvsuger

14.0 Kjøkkeninnredning

15.0 Garderobe

16.0 Baderomsinnredning

17.0 Innvendige trapper

18.0 Snekkerarbeid

19.0 Rørleggerleveranse og arbeid

20.0 El. Leveranse

21.0 Diverse

1

1

1

2

2

2

3

3

3

4

4

4

5

5

5

6

6

6

7

9

0.0 Generelt
0.01 Ansvar m.h.t. PBL Som ansvarlig prosjekterende og beskrivende for LM Utemiljø skal våre tegninger, detaljtegningerog byggebeskrivelser danne grunnlaget for byggingen av tiltaket. Vårt ansvar forutsetter komplett prosjektering innenfor vårt ansvarsområde. Denne beskrivelsen er utarbeidet etter gjeldende PBL med tilhørende forskrifter. Alle tiltak som LM Utemiljø sine medlemmer er involvert i skal innrette seg etter dette. Alt prosjekteringsarbeid i tiltaket skal være utført av ansvarlige prosjekterende (PRO) for det aktuelle området i tiltaket. Arbeid som blir utført av tiltakshaveren eller andre, uten å være kvalitetssikret og godkjent av ansvarlig prosjekterende, er de selv fullt ut ansvarlig for. All prosjektering som blir utført i tiltaket skal kvalitetssikres og godkjennes av ansvarlig prosjekterende (PRO) for de aktuelle områder i tiltaket. Der det er krav om uavhengig kontroll av prosjekteringen skal disse fagområdene kontrolleres av uavhengig kontrollerende for prosjektering (KPR). Alt arbeidet i tiltaket skal være utført av ansvarlig utførende (UTF) for det aktuelle området i tiltaket. Alt arbeid som blir utført i tiltaket skal kvalitetssikres og godkjennes av ansvarlig utførende (UTF) for de aktuelle områder i tiltaket. Der det er krav om uavhengig kontroll av utførelsen skal disse fagområdene kontrolleres av uavhengig kontrollerende for utførelse (KUT). Hvert tiltak skal i tillegg ha en ansvarlig søker (SØK).
1.0 Tomt, mur og betong samt grunnarbeid
1.01 - Radonsperre av typen RMS 3500. - Ringmur 520MM glava – 520x247x1200mm - Isolasjon EPS s80
2.0 Gulv / himling
2.01 Gulv/himling på grunnmur blir levert som følger - Lekt 48x048 klasse 1 og lekt 30x048 Klasse 1 - Gran 48x198 konstruksjonsvirke - isolasjon i henhold til TEK17 - Klassisk skygge skrå panelprofil i ferdigmalt mdf i fargekoden NCS S 0502 Y (Bomull) i tak - Parkett Eik Casa 13mm 3-stav - Arc Graphite fliser

3.0 Utvendige trevegger

3.01

Vindtett plate samt vindsperrer med tapete skjøter på alle yttervegger.

3.02

23 x 48 mm lekter for bordkledning for å sikre god utluftning av utvendigliggende kledning.

3.03

Yttervegger er oppbygd som følger:

- utvendig listverk og beslag
- liggende kledning 148 mm grunnet og malt ett strøk i fargen hvit (S0502-Y)
- 23 x 48 mm stående lekter
- musesperre
- vindsperre med klemte skjøter
- vindtett plate
- stenderverk 198 mm
- Isolasjon i henhold til Tek17
- Plast
- Focus MDF vegg fas hvit (S0502-Y)
- hvitmalte lister og foringer
- Vegger bad: Baderomsplater 3091-M63 HG Denver White

3.04

Alle takutstikk blir kledd med granpanel. Takutstikk utføres med vindsperre der det er nødvendig for å få en lufttett takkonstruksjon. All lufting av takkonstruksjon utføres med utvendig lufting.

4.0 Utvendige trevegger

4.01

Ikkje relevant for denne leveransen

5.0 Dører

5.01

Alle innvendige dører leveres som hvite formpressede av typen Kari. Alle innvendige dører leveres med luftespalte for balansert ventilasjon.

5.02

Hovedinngangsdør Møre hvit med klart glass.

5.03

Balkongdører leveres med glass tilpasset tiltakets energiberegninger ferdigbehandlet hvit utvendig og innvendig. U-verdi i henhold til energiberegning.

6.0 Vindu

6.01

Alle vinduer er med i leveransen og leveres ferdig hvitmalt innvendig og utvendig.

6.02

Det blir levert topphengslede vindu med energiglass til alle åpningsvindu.

6.03

Der det ikke er åpningsvindu, blir det levert fastkarmsvindu med energiglass.

6.04

Alle vinduer leveres med utvendige vindussprosser.

7.0 Veranda

7.01

Treveranda blir levert med trykkimpregnerte bærebjelker og dragere. Impregnert verandadekke.

8.0 Takkonstruksjon og takteking

8.01

Det leveres W-takstoler, med eventuelle nødvendige dragere, bjelker o.l., alt dimensjonert for aktuell takteking og snølast etter lokaleforhold.

8.02

Takstein Skapnes dobbel edelrød

8.03

Stigetrinn i mørk rød blir montert for å gi sikker tilkomst til pipe.

8.08

Snørekkverk mørk rød

9.0 Beslag

9.01

Beslag for vindu i trevegger er med i leveransen.

9.02

Takrenner leveres som ståltakrenner i sort utførelse med alle nødvendige beslag.

9.03

Takhatter og ventiler er med i leveransen og der det er nødvendig er disse isolert for å unngå kondens.

9.04

Entreprenøren leverer og monterer beslag for gjennomføring av pipe i undertak. Videre leveres det beslag for gjennomføring av pipe i takteking.

9.05

Pipekledning er del av leveransen.

10.0 Innvendige vegger

10.01

- Focus MDF vegg fas hvit (S0502-Y)
- hvitmalte lister og foringer
- Vegger bad: Baderomsplater 3091-M63 HG Denver White

10.02

Alle innvendige vegger blir levert med isolasjon.

10.03

Bærende vegger/vegger med rør for vask, dus og avløp/lufting fra wc blir levert med148 mm stenderverk, mens lettvegger leveres med 73 mm stenderverk.

11.0 Listverk

11.01

Alle typer listverk og foringer blir levert hvitmalt. Type 12x58 mm listverk.

12.0 Ventilasjon/Varmegjenvinning

12.01

Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinning frå Flexit.

12.02

Der kanalene blir liggende i kalde soner blir disse isolert, eller levert som isolerte kanaler.

12.03

Ventilasjonsanlegget blir dimensjonert etter husets størrelse og volum.

12.04

Det blir levert og montert kontrollpanel for ventilasjonssystemet.

12.05

Kjøkkenventilator over komfyr monteres separat med egen utblåsning for best effekt og renslighet i ventilasjonsanlegget. Kjøkkenventilator er en del av kjøkkenleveransen.

13.0 Sentralstøvsuger

13.01

Det leveres ikke sentralstøvsuger

14.0 Kjøkkeninnredning

14.01

Kjøkken leveres komplett med integrert kjøleskap og oppvaskmaskin. Kjøkkenet er Metod kjøkkensystem fra Ikea.

14.04

Kjøkkenventilator er fra Ikea med kullfilter.

15.0 Garderobe

15.01

Ingen garderobe i leveransen.

16.0 Baderom/WC/vaskeromsinnredning

16.01

Baderomsinnredning leveres med Alterna Malin baderomsinnredning med skuffer og speil inkl lys, grå, 120 cm. Dusjløsning med Alterna Picto 90x90 dusjvegger og Oras Apollo dusjgarnityr. Vegghengt klosett med safebag for montering utenfor membran.

16.02

Innredning WC i yttergang leveres med Alterna Malin baderomsinnredning med skuffer og speil inkl lys, hvit, 60 cm

16.03

Vaskeromsinnredning frå Ikea

16.04

Aqua safe vannstopper med sensor

17.0 Innvendige trapper

17.01

Ikke relevant i denne leveransen

18.0 Snekkerarbeid

18.01

Under snekkerarbeidet inngår arbeid med bygging av huset etter nevnte punkt i denne beskrivelsen, samt tegninger.

18.02

Entreprenøren er ansvarlig i henhold til tiltaksprofil for tiltaket.

19.0 Rørleggerleveranse og arbeid

19.01

Entreprenøren leverer komplett fordelingsnett for varmt og kaldt vann fra innvendig stoppekran over plate på grunn frem til alle inntegnede tappesteder. Som standard blir avløp og fordelingsnettet lagt skjult i vegger og tak etter at råbygg er ferdig før isolering der dette er praktisk mulig og lovlig jfr. brann- og lydkonstruksjoner. Anlegget blir levert komplett etter systemet ”rør i rør”. På koblingsskap for ”rør i rør” system skal det leveres låsbar dør i hvitlakkert stål, avløp føres til rom med sluk.

19.02

Avløpssystemet blir lagt opp i plast PP/PVC komplett fra alt inntegnet utstyr og tappesteder, også ventilasjonsanlegget, fra og med oppstikk fra bunnledninger over plate på grunn. Da avløpsrørene skal legges skjult i vegger og himlinger, der dette er mulig, er det viktig at bunnledningene blir lagt slik at dette kan gjennomføres. Det er derfor viktig at en i god tid før legging av bunnledninger kontakter entreprenøren og/ eller rørlegger som skal utføre det videre arbeidet. (slik at en kan få anvisning for dette arbeidet.) Alle sluker leveres med klemming for membran. Dette er arbeid som må meldes og utføres av godkjent rørlegger.

19.03

Entreprenøren leverer alle tilførsel og avløpsledninger til innstiplet utstyr (det som ikke blir levert). Ledningene blir da proppet.

19.04

Dersom tegningene viser innstiplet sanitærutstyr på loft for eventuell senere innredning blir alle rør avsluttet over gulvnivå på loft, for senere montasje av veggbokser.

19.05

Sluker på kjellergulv eller på terreng, samt jordingsmuffe og avløpsrør hører med til bunnledningssystemet.

19.06

Det leveres en 200 l varmtvannsbereder med blandeventil, som plasseres i rommed støpsel for stikkontakt og gulvsluk.

19.07

Det blir levert og montert en utvendig frostfri tappekran for kaldt vann. Denne plasseres ut i fra vaskerom.

19.08

Det blir levert og montert 1 stk skyllekar i rustfritt stål med blandebatteri for varmt og kaldt vann med svingbar tut, samt 1 stk vannkran for kaldt vannuttak for vaskemaskin. Dette monteres i vaskerommet.

19.09

Inntegnede vasker, klosett, osv. blir levert i hvit utførelse. Klosett leveres som vegghengt.

19.10

Blandebatteri til kjøkkenbenk, servanter på bad og wc blir levert som ettgrep. Vannmengdebegrenser og temperatursperre er standard. Til kjøkken der oppvaskmaskin er inntegnet, monteres oppvask batteri med kran og automatisk vannstopp-ventil.

19.11

Utførende rørlegger har ansvaret for røropplegg og tilhørende utstyr, og at arbeidet er utført etter gjeldende forskrifter. Skader som oppstår som en direkte følge av rørleggers arbeid, eller mangel på dette, er han også fullt ut ansvarlig for.

20.0 El. leveranse og arbeid

20.01

Elektrisk anlegg leveres fra og med innvendig sikringsskap. Sikringsskap plasseres på vaskerom. Leveransen inneholder jordelektrode i/rundt såle, inntaksskap med nødvendig kortslutningsvern og inntakskabel til innvendig sikringsskap og ellers lokale særkrav. Trekkerør i såle for inntakskabel og fiberrør. Dette arbeidet må utføres av en registrert elektroentreprenør.

20.02

Utvendig tilknytningsskap (TKS) med kortslutningsvern og overspenningsvern. Klargjort for måleroppsett Overbelastningsvern (hovedsikring) blir levert i henhold til gjeldende forskrifter og lokale bestemmelser.

20.03

Sikringsskap med 11 stk. kombiautomater (automatsikringer med innebygd jordfeilbryter) Multiskap/ svakstrømskap for tilkobling av svakstrøms utrustning, slik som fiber eller andre Tv/ telefon-signaler, og plass for montering av trådløs ruter o.l. (x2)

20.04

Det leveres skjult elektrisk anlegg.

20.05

Det leveres komplett ringeanlegg med trafo til hovedinngang.

20.06

Det leveres 1 stk komfyrvakt til komfyr.

20.07

Det leveres 1 stk røykvarsler iht TEK 17.

20.08

Astrour utelysstyring

20.09

Det leveres 3 stk. utelamper SG- Sorrento E27 for vegg, og 1 stk Primo uteløape E27 for tak.

20.10

Ventilasjon/varmegjenvinner tilkobles på felles kurs.

20.11

Entreprenøren leverer varmekabel inkl. termostat m/ gulvføler til baderom gang, yttergang, wc, stue/spisestue og kjøkken. Dette arbeidet utføres av registrert elektroentreprenør.

20.12

Utførende installatør er ansvarlig for at arbeidet blir utført ihht stedlige bestemmelser og etter gjeldende forskrifter. Eventuelle skader som oppstår som følge av installatørens arbeid, eller mangel på dette må dekkes av installatøren.

21.0 Diverse

21.01

Arbeid eller leveranser som ikke er nevnt i beskrivelsen eller på tilleggsskjema er ikke med i vår levering.

21.01

Alle forandringer i forhold til tegninger, beskrivelser eller kontrakter skal være skriftlige, og gå gjennom LM Utemiljø AS sitt kvalitetssikringssystem. Dette for å unngå misforståelser for begge parter. Rett til endringer for tiltakshaveren blir ellers regulert av Bustadoppføringslova.

21.03

Det skal avholdes overtakelsesforretning i henhold til kontrakt og Bustadoppføringslova før tiltakshaveren kan overta og ta i bruk boligen.

21.04

Alle materialer og leveringer til huset er av god kvalitet. Alternative produkter til det som er nevnt i beskrivelsen kan benyttes om dette er likeverdig eller bedre.

21.05

Garantier og reklamasjoner blir regulert i henhold til kontrakt og Bustadoppføringslova før tiltakshaveren kan overta og ta i bruk boligen.

21.06

Ved kjøp av kun byggesett, gjelder forbrukerkjøpsloven med vanlige produktgarantier (og NS 3420)

21.07

Tiltakshaveren har ansvar for vedlikehold av leverte produkter, i henhold til produsenten av produktet sine anvisninger.

21.08

Tiltakshaveren betaler byggeforsikring.

21.09

Arbeidet blir utført i henhold til NS 3420, 3. utgave og toleransekrav i henhold til tabell 51 i NBI blad 520.008.

21.10

Alle møbler og andre illustrasjoner på tegningene er ikke med i leveransen fra entreprenøren, unntatt når dette er spesielt nevnt i leveringsbeskrivelsen.



LM UTEMILJØ AS
Setskogveien 1742
1954 Setskog

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
21/02816-9

Saksbehandler:
Marianne Bekkerhus

Dato: 02.05.2022

271/104 Ferdigattest

Tillatelse til tiltak er gitt 07.07.2021.

Endringstillatelse er gitt 02.11.2021

Gjelder: Nybygg enebolig

Gnr/bnr: 271/104

Byggested: Steinbyveien 45, 1950 Rømskog

Plangrunnlag: Reguleringsplan-Skuråsfeltet og deler av Steinbyfeltet

Ansvarlig søker: LM Utemiljø AS

Tiltakshaver: Bergquist og Holth AS

Søknad om ferdigattest og gjennomføringsplan er mottatt 28.04.2022. 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

Marianne Bekkerhus
byggesaksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk uten underskrift.

Vedlegg:

Informasjon om klagerettigheter

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

Adresse Rådhusveien 3 1940 Bjørkelangen	E-post postmottak@ahk.no	Telefon 63 85 25 00	Telefaks 63 85 25 12	Internett www.ahk.no	Foretaksregisteret 948 164 256
--	------------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--

Steinbyveien 45

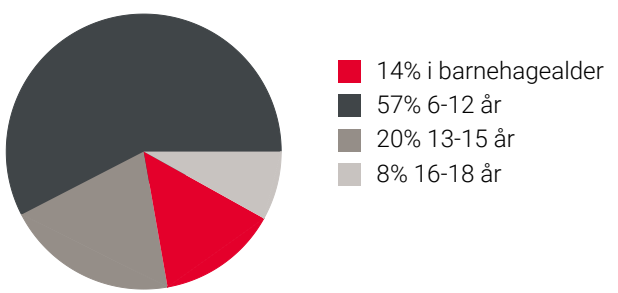
Offentlig transport

Rømskog skole Linje 470	7 min 0.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 22 min

Skoler

Rømskog skole (1-7 kl.) 48 elever, 4 klasser	6 min 0.4 km
Bjørkelangen skole (1-10 kl.) 621 elever, 36 klasser	31 min 29.6 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	29 min 28 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	30 min 28.9 km

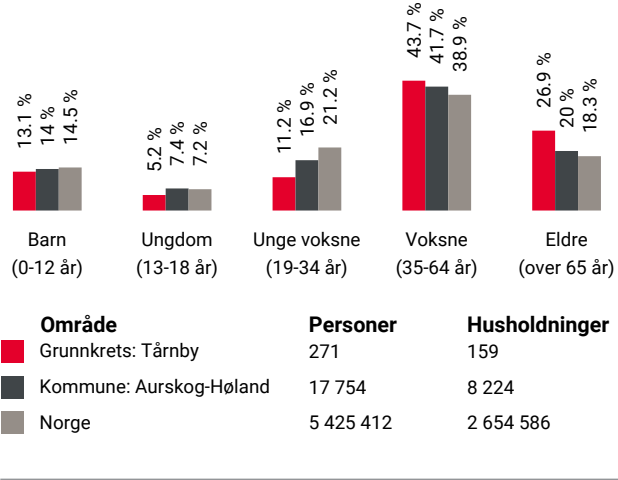
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	38%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	12%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

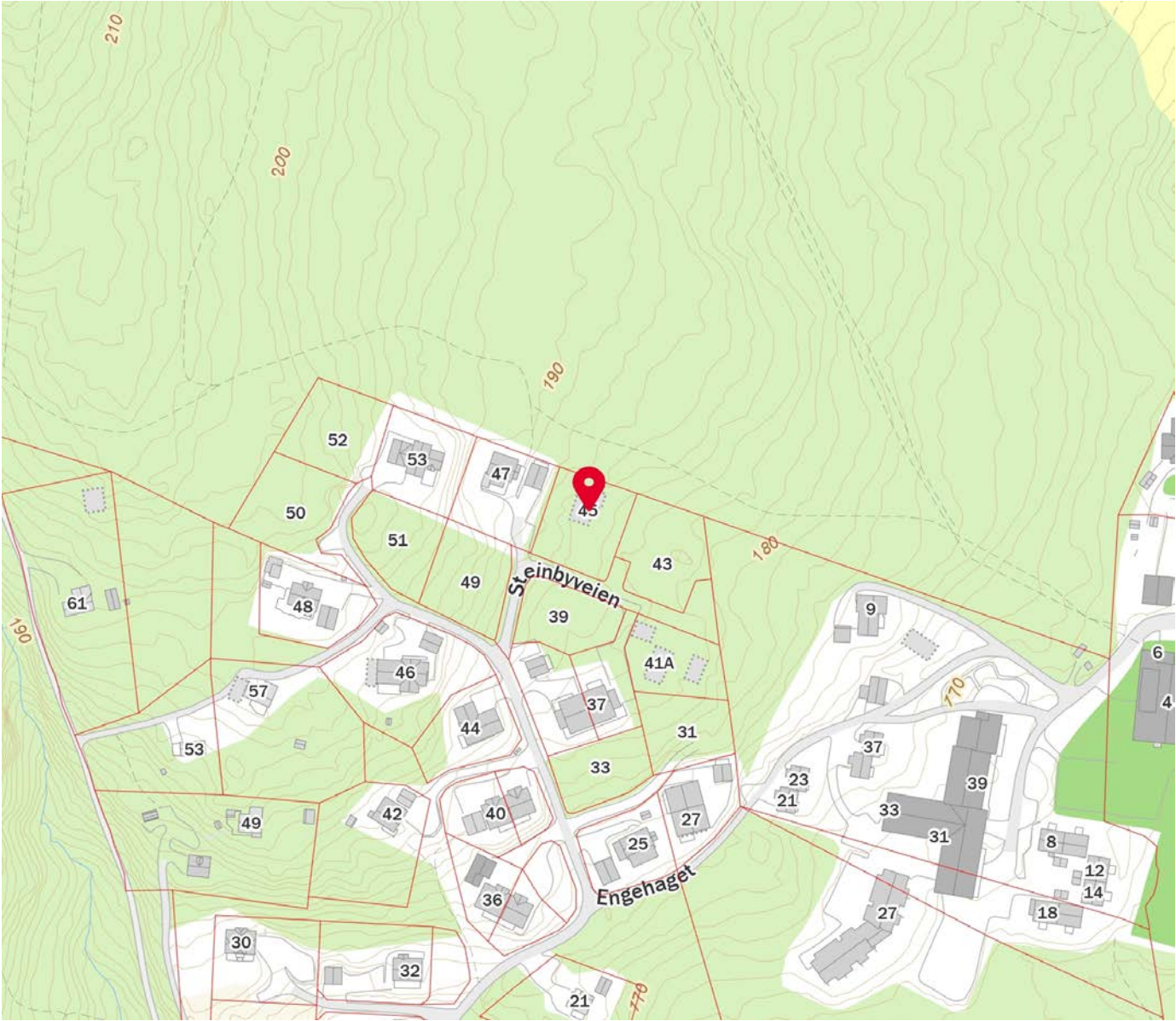
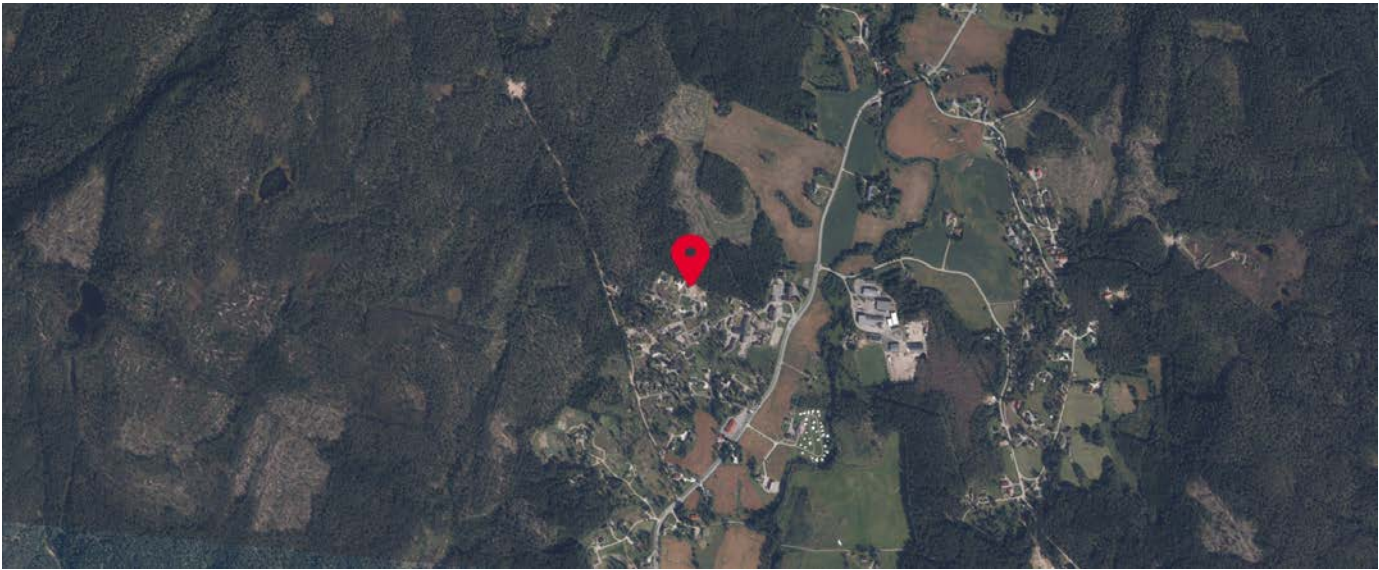
Rømskog barnehage (1-5 år) 17 barn	7 min 0.5 km
---------------------------------------	-----------------

Dagligvare

Joker Rømskog Post i butikk, PostNord	14 min 1.1 km
--	------------------

Sport

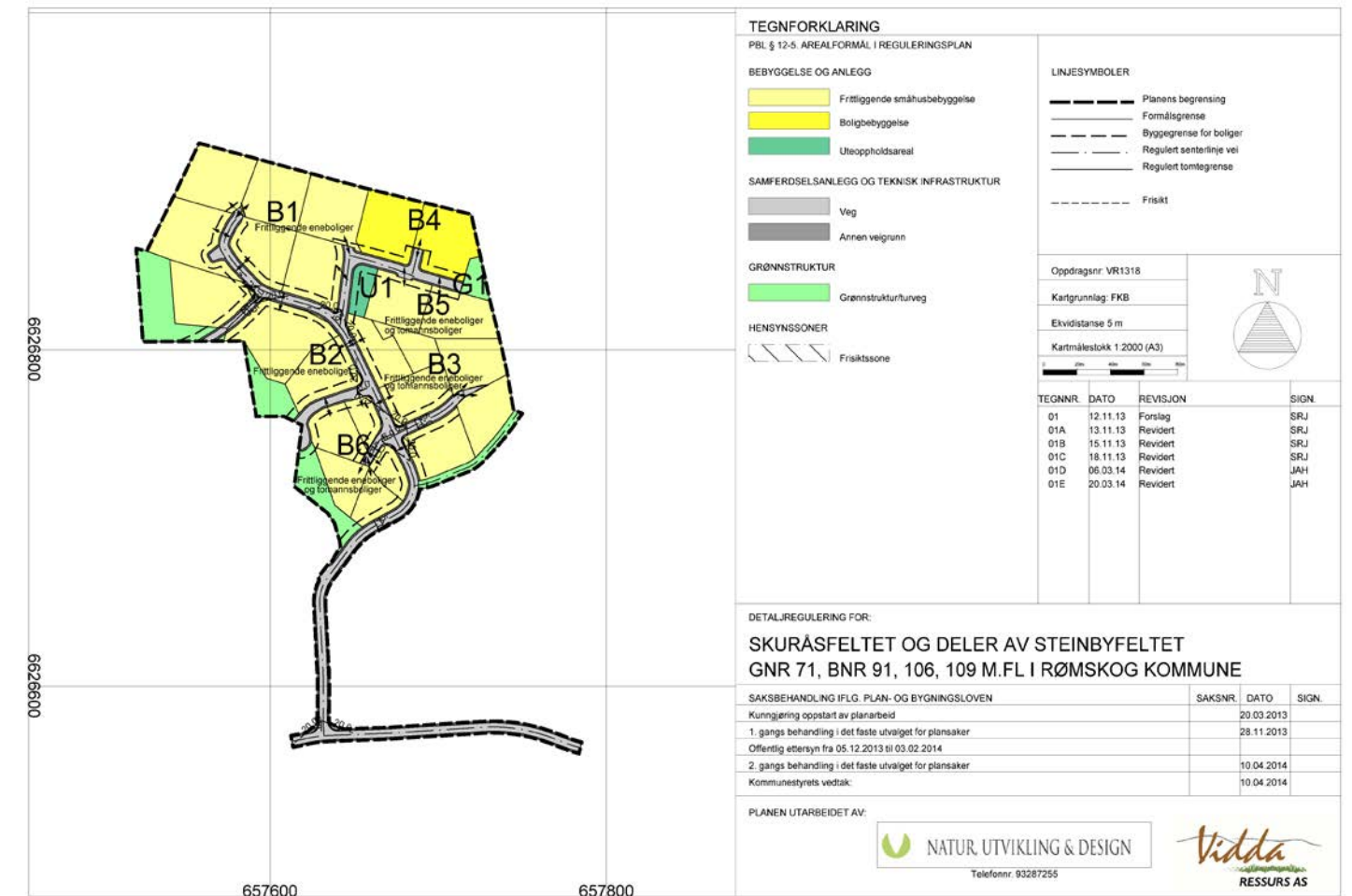
Rømskog skole Aktivitetshall, ballspill	8 min 0.6 km
Rømskogbanen Fotball	14 min 1 km
Avancia Xpress Bjørkelangen	30 min
Trento Bjørkelangen Express	30 min



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 situatene 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 situatene 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

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 271	Bnr: 104	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Steinbyveien 45, 1950 RØMSKOG					
Hj.haver/Fester:						
AURSKOG-HØLAND KOMMUNE Dato: 12/5-2022 Sign:					Målestokk 1:1000	





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

aktiv.
Tar deg videre

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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



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.



“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. 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





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 riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplys-ningene 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 risikopplysninger 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 boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-megling § 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 oppdrags-giver. 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, eks-empelvis 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, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold 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 orient-ere 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 for-behold. 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 bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet 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 eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Steinbyveien 45
1950 RØMSKOG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen
Saksbehandler: Kenneth Sverre

Oppdragsnummer: 1107230029

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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 09.01.2024

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon