

Boa



Presentert av
Boa Eiendomsmegling





VIKTIG INFORMASJON

Prisantydning
5 200 000,-

Omkostninger
149 176,-

Totalpris
5 349 176,-

Beskrivelse (Type bolig)
Tomannsbolig

Innhold

1. etasje: Entré/trappegang, kjøkken, stue/spisestue, soverom, dusj/wc, vaskerom, bod, trappekott. Sportsbod/teknisk rom.

2. etasje: Trappegang, stue, tre soverom, walk-in closet, dusj/wc og bod.

Areal

Primærrom: 120 m²

Bruksareal: 133 m²

BRA-I: 128 m²

Primærrom inkluderer

1. etasje: Entré/trappegang, kjøkken, stue/spisestue, soverom, dusj/wc, vaskerom.

2. etasje: Trappegang, stue, 3 soverom, walk-in closet, dusj/wc.

Konklusjon og kommentar til areal

Kommentar til lovlighet iht. tilstandsrapport:

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

Kommentar til areal iht. tilstandsrapport:

Alle areal er ca. målt og er oppmålt/kontrollmålt på stedet. Areal oppgis alltid i hele nærmeste kvadratmeter i rapporten. Grunnet avrundingsmetoder kan avvik på opptil +/- 2% forekomme. Alle arealer er oppmålt med håndholdt lasermåler, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Fra og med 01.01.2024 gjelder nye regler for arealmåling. Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene i NS 3940:2023. Arealene oppgis i

hovedsak som BRA-i, med tilleggsarealer som BRA-e. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling'.

Måleverdige arealer: Nisjer/innhuk ved åpninger til dører og vinduer i yttervegger er medregnet. Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha adkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må den bygningssakkyndige la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som oppholdsrom, selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Sportsbod/teknisk rom fungerer som mellombygning mellom seksjon 1 og 2.

Sportsbod/teknisk rom med utvendig adkomst er medtatt i boligens BRA areal, da den er vurdert til å tilhøre boligens hoveddel i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Antall rom / antall soverom

Antall rom: 5

Antall soverom: 4

Tomt

Tomtestørrelse: 777.8 m²

Beskaffenhet / Tomtebeskrivelse: Fellestomt for tomannsboligen Romskollen 69 og 71. Hver seksjon har sin bruksrett på tomten ref. vedtekter som følger.

Tomtetype: Eiet

Ferdigattest

Tomannsboligen har ferdigattest datert: 2021

Eiendommen er under seksjonering

Vei, vann, avløp
Kommunal vei, privat innkjørsel.
Eiendommen er tilknyttet vannforsyning via privat stikkledning/ privat fordelingsnett.
Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp via privat stikkledning/ privat fordelingsnett.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: Kommunale avgifter fakturert i 2023:
Avløp kr. 20 202,90
Feiing kr. 960,00
Vann kr. 14 528,38
Sum kr. 35 691,28

Kommunale avgifter varierer og faktureres etter forbruk.

Adgang til utleie
Eiendommen kan kun leies ut til boligformål.
Eiendommen har ikke en separat utleieenhet.

Formuesverdi
Primær formuesverdi: Kr 1 016 000,-
Årstall formuesverdi: 2022

Hvitevarer / Tilbehør
Det gjøres oppmerksom på liste som gjelder fra 01.01.2020 angående løsøre og tilbehør.
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe.
De integrerte hvitevarene på kjøkken medfølger.
Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

Oppvarming
Peis i loftstue. Elektrisk oppvarming med varmekabler i flere rom.

Energimerking
B - Orange

Parkering
Parkering i carport. Parkering på egen gårdsplass.

Regulering
Eiendommen ligger under reguleringsplan for Romskollen Id 012420090008 men formål frittliggende småhusbebyggelse.

Kommuneplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 3014202101
Navn Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035, Indre Østfold kommune
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 06.02.2024
Bestemmelser -
https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/6689/3014202101_02%20Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2006.02.2024.pdf
Delarealer Delareal 778 m
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
OmrådenavnB

Kommuneplaner under arbeid
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 3014202101
Navn Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035, Indre Østfold kommune
Status Endelig vedtatt arealplan
Plantype Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 012420090008
Navn Romskollen
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 26.11.2009
Bestemmelser -
https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/2489/20090008_Gjeldende_bestemmelser.pdf
Delarealer Delareal 778 m
Formål Frittliggende småhusbebyggelse
Feltnavn B

Kopi av reguleringsplan med bestemmelser følger vedlagt.

Tinglyste heftelser
Følgende heftelser vil følge eiendommen og kopi kan fås av megler. Kjøpers bank får prioritet etter disse heftelsene:

Omnummerering ved kommuneendring
Omnummerering ved kommuneendring

VIKTIG INFORMASJON

Registrering av grunn
Registrering av grunn

Viktig informasjon
Eiendommen er under seksjonering.

Diverse

- Altibox TV og internett
- Garderobeskap i master bedroom medfølger ikke ved salg.
- Badstue, badekar foran badstue og liten platting foran badstue medfølger ikke handelen, kjøper har mulighet til å kjøpe dette i tillegg om de ønsker det.
- Ladeboks til el bil medfølger ikke

Konsesjon

Konsesjon: Eiendommen er konsesjonsfri.
Odelsrett: Det er ikke odel på eiendommen.

Omkostninger

Kr 5 200 000,- (Prisantydning)

Kr 500,- (Tinglysing pantedokument)

Kr 500,- (Tinglysing skjøte)

Kr 276,- (Pantattest kjøper)

Kr 17 900,- (Bolkjøperforsikring)

Kr 130 000,- (Dokumentavgift)

Kr 149 176,- (Omkostninger totalt)

Kr 5 349 176,- (Totalpris inkl omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Bakgrunn for salgsoppgaven

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befarung av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/ tilstandsrapport.

Diverse iht selgers egenerklæring.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? -Ja -Alt er gjort fra juli til september 2021 -av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad -Firmanavn -Membran er utført av Janz flis, gulv på bad støpt av Kvadrat. Fliser er lagt på egeninnsats.

2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk

oppgradert/fornyhet? -Nei -Det er nybygg fra 2021, ferdigstilt november 2021.

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? -Ja -Huset er satt opp av Nielsen bygg. Terrasser, levegger/rekkverk og garasje er bygget på egeninnsats. Huset er satt opp sommeren 2021, terrasse og rekkverk våren 2022, garasje er bygget våren 2024 -av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad -Firmanavn -Viken tekniske.

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

-Ja.

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

-Ja -Har ladeboks.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post til: boa@boaeiendom.no, SMS til megler eller per fax til megler: Fax. 22 11 00 10. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger.

Oppgjør

Kjøpesum, samt omkostninger, skal være inne på meglers klientkonto innen overtagelse.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring i Söderberg & Partners. Vedlagt følger selgers egenerklæringsskjema. Interessenter bør sette seg inn i dette før budgivning.

Forbehold

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke. Partene er innforstått med at ovennevnte forbehold må være avklart innen overtagelse kan finne sted og at overtagelse i så fall må utsettes til ovennevnte er avklart. Kjøper bes kontrollere med meglerforetaket at forbehold er avklart før man overtar boligen. Selger er innforstått med at ovennevnte forbehold må oppfylles før helt eller delvis oppgjør kan foretas. Om ikke ovennevnte forbehold går i orden heves kontrakten uten ytterligere omkostninger for kjøper. Eventuelt innbetalt beløp tilbakebetales til kjøper i sin helhet, i tillegg til eventuelle opptjente renter.

Det er ikke kontrollert om det finnes godkjente bygningstegninger fra kommunen. Det vites derfor ikke om boligen er endret ut ifra de godkjente bygningstegningene.

Hvitvaskingsloven

Eiendomsmegleren er fra 1.1.04 underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om evt. mistenkelige transaksjoner samt å eventuelt stanse dem. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

Salg etter avhendingsloven ved salg til forbrukerkjøper: For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygningsakkyndig,

egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes Kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene.

I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.

Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges «som den er» eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning.

Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen.

Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen

VIKTIG INFORMASJON

ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers «egenandel»/ «egenrisiko»), om ikke annet er sagt i loven.

Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

* Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Salg etter avhendingsloven dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper: Dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper selges eiendommen «som den er».

Salgsvilkår/AS IS: Eiendommen selges i den forfatning den er under visning. Salget følger Avhendingsloven § 3-9: "Endå eiedomen er selt "som han er" eller med liknande allment atterhald, har eiedomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Eiedomen har også mangel dersom han er i vesentlig ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut i frå kjøpesummen og tilhøva ellers." Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter avhl. Kapittel 3, enn det som følger direkte av § 3-9. Dette reduserer selgers ansvar etter avhendingsloven og vil være en del av kontraktsvilkårene. Opplysninger om innvendige arealstørrelser i salgsoppgaven er hentet fra takst på eiendommen. Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Informasjonen ovenfor om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Ved spørsmål, kontakt megler for mer informasjon. I alle tilfeller forutsettes det, med mindre annet er avtalt, at hjemmel overføres til kjøper ved overtakelse.

Salgsvilkår/AS IS

Eiendommen selges i den forfatning den er under visning. Salget følger Avhendingsloven § 3-9: "Endå eiedomen er selt "som han er" eller med liknande allment atterhald, har eiedomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Eiedomen har også mangel dersom han er i vesentlig ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut i frå kjøpesummen og tilhøva ellers." Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter avhl. Kapittel 3, enn det som følger direkte av § 3-9. Dette reduserer selgers ansvar etter avhendingsloven og vil være en del av kontraktsvilkårene. Opplysninger om innvendige arealstørrelser i salgsoppgaven er hentet fra takst på eiendommen. Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Copyright

All tekst og alle bilder i denne annonse er © BOA Eiendomsmegling og uautorisert kopiering eller gjenbruk er ikke tillatt.

Vedlegg

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Energimerking
- Offentlige opplysninger
- Løsøre og tilbehør
- Vedtekter for 69 og 71

Selgers vederlag

- 1.3% (Provisjonssats av salgssum)
- Kr 0,- (Visningshonorar)
- Kr 7 000,- (Foto liten pakke - Foto, dagbilder av Boas eksklusive fotograf, samt plantegning)
- Kr 12 500,- (Tilretteleggingshonorar (Innhenting av opplysninger, produksjon av annonser, bolig tekst, lisenser, salgsmateriell, garantiforsikring, styling rådgivning og klargjøring for salg m.m.)
- Kr 7 000,- (Internettannonsering inkludert ukens bolig finn.no og SOME Markedsføring)
- Kr 3 500,- (Digitalt prospekt)
- Kr 5 500,- (Administrasjonsgebyr)
- Kr 5 500,- (Dronefoto av Boa s eksklusive fotograf)
- Kr 4 500,- (Fotovisualisering 3D (360 graders visning))
- Kr 8 000,- (Oppgjørshonorar)



69





Dette er en topp moderne bolig fra 2021 med familievennlig planløsning og ettertraktede kvaliteter. Hjemmet er utformet med stue/kjøkken, tre soverom, to bad, vaskerom og tv-stue, og kan skilte med særdeles flotte uteplasser som vil være gull verdt i det varme sommerhalvåret. Terrassene måler hele 27 og 47 kvm, og har gode lys- og solforhold. I tillegg byr hjemmet på en hyggelig hage med plen og beplantning.

Romskollen 69 er en del av et nyetablert nabolag på Romskollen. Området har en ypperlig plassering med gode solforhold, og har et barnevennlig preg med kort vei til barnehage, skoler og vakre turområder.





69



Ditt nye hjem

Uteplasser

Hjemmets flotte uteplasser vil være gull verdt i det varme sommerhalvåret. Her får du gleden av en to romslige markterrasser, en på 27 kvm og en på hele 47 kvm. Begge uterommene har gode solforhold, og byr på rikelig med plass for sittegruppe og lounge, og vil være utmerkede steder å invitere venner og familie hjem til. Hagen er pent inngjerdet, og er opparbeidet med plen og beplantning.

I sommerhalvåret kan du enkelt flytte deg rundt etter solens gang gjennom dagen. Terrassen på baksiden av huset byr på morgensol fram til ca. kl. 13, og terrassen på fremsiden av huset har sol fra ca. kl. 12.00 til sen ettermiddag.

Stue

Eneboligens nyere byggeår gjør at du her kan flytte rett inn i et topp moderne hjem. Alle farge- og materialvalg er nøye gjennomtenkt, og hjemmet er påkostet med dekorativ belysning og gjennomgående 1-stavs laminatgulv. Utsynet er luftig og idyllisk, og lysforholdene er særdeles gode. Et herlig hjem med flotte kvaliteter.

I hjemmets sosiale samlingsrom kommer du inn i en lys og romslig stue med tilhørende åpen kjøkkenløsning. Et hyggelig rom med god plass til sosiale sammenkomster med gode venner og familie så vel som avslappende tv-kvelder. Rommet er pent innredet med lyse veggoverflater, og har rikelig med areal til møblering.

Kjøkkenet har en tilbaketrukket plassering i rommet og består av en topp moderne innredning fra 2021 med over- og underskap, og integrerte hvitevarer. Her har du rikelig med lagringsplass til alt du trenger i hverdagen samt brede benkeflater med god plass til matlaging. De integrerte hvitevarene sørger for et helhetlig uttrykk, og det

lyse designet passer godt inn med rommets øvrige innredning. Hvitevarene inkluderer induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser.

Baderommet og vaskerommet i første etasje har en samlet plassering, og er rikelig utstyrt med alt du trenger i hverdagen. Rommene har et stilfullt og moderne preg med tidsmessige fargevalg og delikat innredning, hvor du enkelt kan se at ingenting er overlatt til tilfeldighetene. Baderommet inkluderer toalett, servant og dusj, mens vaskerommet inkluderer en omfangsrik skapinnredning samt servant og opplegg for vaskemaskin.

Andre etasje

Eneboligens tre soverom finner sin rettmessige plass i hjemmets andre etasje. Rommene har et tilbaketrukket, stille og rolig preg, hvor du umiddelbart får følelsen av å kunne sove godt i avslappende omgivelser. De tre rommene legger godt til rette for en større familie, og dersom du ikke har behov for alle soverommene kan du enkelt innrede et eller flere som gjesterom, treningsrom eller kontor. Hovedsoverommet er svært romslig utformet, og inkluderer et velinnredet walk-in closet med praktisk utforming.

Baderommet i andre etasje er nydelig innredet og møblert. Rommet inkluderer servant med underskap, toalett, dusj og speil, og har et særdeles flott og moderne uttrykk. Her kan du starte dagene på behagelig vis.

Andre etasje inkluderer også en romslig loftstue. Denne stuen er pent innredet i tråd med hjemmets fargepalett, og har godt med areal for sofagruppe og annen innredning. Det er godt plass for avslapning og rekreasjons, og rommet byr på gode lysforhold og luftig utsyn.

























Romskollen 69





























Standard og byggemåte hentet fra tilstandsrapport

Standard

Overflater og innredning hentet fra tilstandsrapport:

Gulv: Flisbelagte gulvoverflater i entré/trappegang. Gjennomgående 1-stavs laminatgulv på kjøkken og oppholdsrom i 1.etasje og 2. etasje.

Innervegger: Gipsplater med pussede og malte overflater i alle rom.

Himling: Gipshimlinger med pussede og malte overflater i alle rom. Innfelle LED spotter i flere rom.

Kjøkken: Kjøkkeninnredning med benkestammer, veggstammer og høyskap med glatte fronter med fargedet stålrep. Laminerte benkeplater. Nedfelt oppvaskkum i kompositt med 1-greps blandebatteri. Integreert induksjonstopp med integreert avtrekksventilator, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Synlig komfyrvakt montert i himling. Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass. Åpen løsning mot spisestue.

Bad: Dusj/wc er utstyrt og innredet med servantskap med glatte skuffefront med integrerte grep. Heldekkende servant med 1-greps blandebatteri. Veggspil med belysning. Vegghengt toalett med innebygget TECE sisterne. Dusjhjørne med veggmontert blandebatteri, hånd/regndusj. Innfellbare rette dusjvegger i herdet glass.

Vaskerom: Vaskerom er utstyrt og innredet med benkestammer med glatte fronter og integrerte grep. Laminert benkeplate med nedfelt vaskekum i børstet rustfritt stål og 1-greps blandebatteri. Avsatt plass for vaskemaskin/tørketrommel.

Bad: Dusj/wc er utstyrt og innredet med servantskap med glatte skuffefront. Heldekkende servant med 1-greps blandebatteri. Veggspil. Vegghengt toalett med innebygget TECE sisterne. Dusjhjørne med veggmontert blandebatteri, hånd/regndusj. Innfellbare rette dusjvegger i herdet glass.

Bygningsinformasjon / byggemåte

Taktekking

Taktekking på boligen er belagt med takshingel. Taktekkingen er besikket fra gårds plass. Taktekking er vurdert og ingen avvik er registrert. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør i stål. Takrenner og nedløpsrør er vurdert og ingen avvik er registrert.

Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i isolerte stenderverkskonstruksjoner i tre, utvendig belagt med beisede/malte trepanel. Forventet oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført. Veggkonstruksjoner er ikke videre vurdert da disse er skjulte/tette. TG er satt på bakgrunn av fremvist dokumentasjon.

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonene er oppført i trekonstruksjoner, antatt belagt med suplater og lekter/sløyfer. Forventet oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført. Takkonstruksjonen er uisolert og gjenbygget, og er ikke besikket. TG er satt på bakgrunn av at disse er nye og fremvist dokumentasjon. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vinduer

Malte vinduskarmer og vindusrammer med 3-lags isolerglass. Innvendige plissegardiner. Normal brukstid/levetid for vindusrammer i tre er 20-60 år. Normal brukstid/levetid for isolerglass er 15-20 år. Det er ved befarig ikke opplyst eller registrert at noen vinduer er punkterte. Dette er ingen garanti da det kan være vanskelig å kontrollere. Vinduene vurderes å være i funksjonell stand. De tilfeldig valgte vinduene som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduene er ikke testet ved åpning, og det vil derfor kunne forekomme avvik på vinduer som ikke er funksjonstestet. Det er normalt at vindusrammer og vinduskarmer kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Dører

Inngangsdør til entré/trappegang med malte glatte overflater, glassfelt og sideglass. Normal tid før utskifting av dører er 30-50 år. Døren er funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende. Døren synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Det er normalt at dørkarmer, lister og dørblader kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Balkonger/terrasser

Treplattning ved hovedinngangen til boligen på ca. 6m². Solrik terrasse på baksiden av huset på ca. 27m². Trappeavsats. Solrik markterrasse på forsiden av huset på ca. 47m². Plattning og terrasser er oppført i beisede impregnerte trematerialer. Det kan stedvis registreres noe ujevnheter i konstruksjonene. Dette er trolig grunnet nyoppføring og varierende tørking. Se vedlagt tilstandsrapport for informasjon om vurdering av tilstandsgrad, avvik og tiltak.

Se vedlagt tilstandsrapport for informasjon om vurdering av tilstandsgrad, evt. avvik og tiltak.









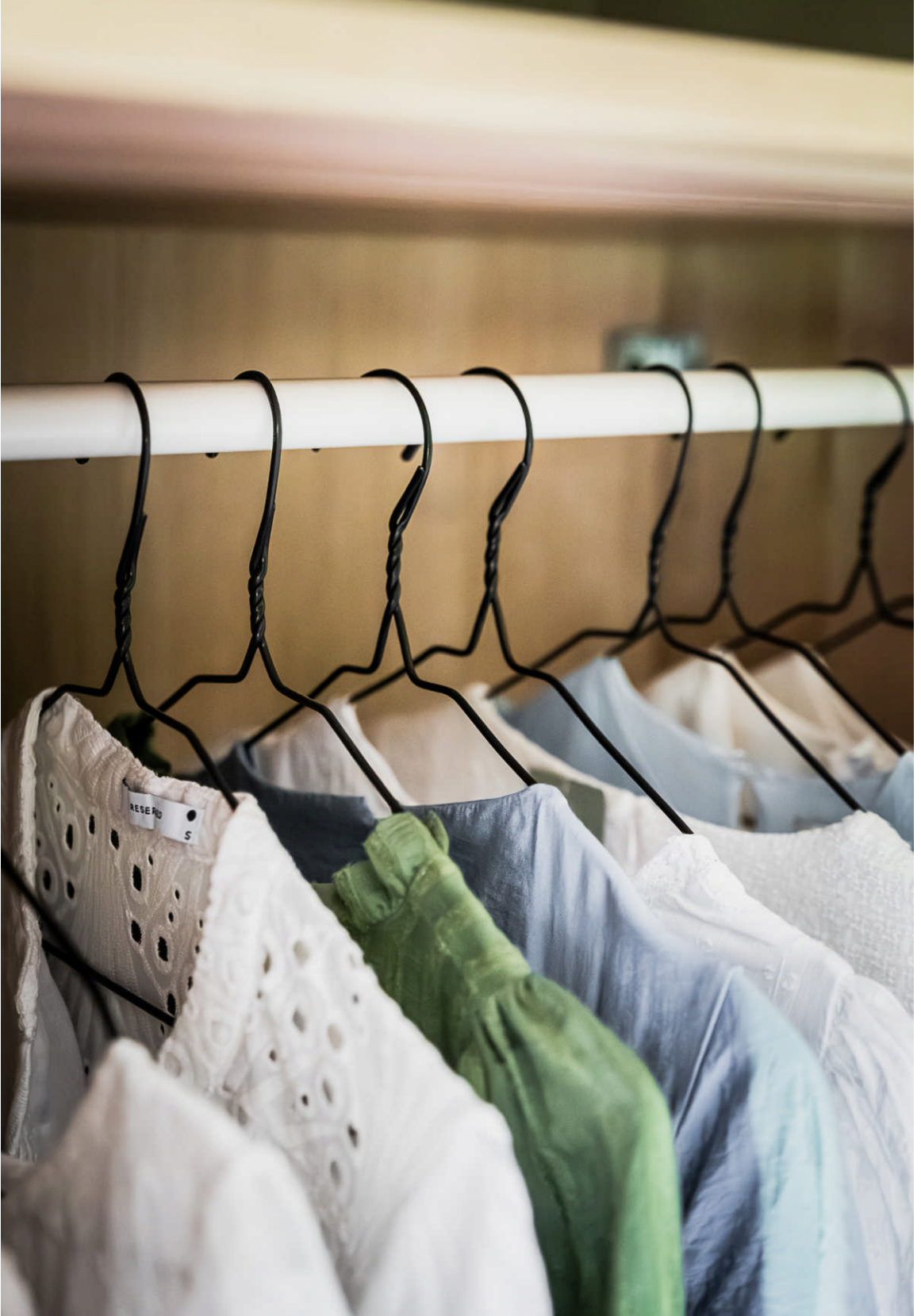


















WILLIAM MORRIS

















proziand
blood orange

Nabolagsprofil

Romskollen 69 - Nabolaget Ihlen/Tovenga - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyriere



Offentlig transport

🚶 Tovengen	4 min	🚶
Linje 404, 406	0.3 km	
🚶 Askim stasjon	6 min	🚶
Linje R22	4.1 km	
✈ Oslo Gardermoen	1 t 12 min	🚶
✈ Sandefjord lufthavn Torp	1 t 59 min	🚶

Skoler

Steinerskolen i Indre Østfold (1-10 kl.)	23 min	🚶
138 elever, 10 klasser	1.7 km	
Rom skole (1-7 kl.)	24 min	🚶
213 elever, 16 klasser	1.8 km	
Spydeberg ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min	🚶
238 elever, 10 klasser	5 km	
Askim ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min	🚶
619 elever, 35 klasser	4.7 km	
Askim videregående skole	8 min	🚶
850 elever, 47 klasser	4.7 km	
Mysen videregående skole	15 min	🚶
800 elever, 50 klasser	16.7 km	

Ladepunkt for el-bil

🚗 Rom skole Indre Østfold Kommune	24 min	🚶
-----------------------------------	--------	---



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

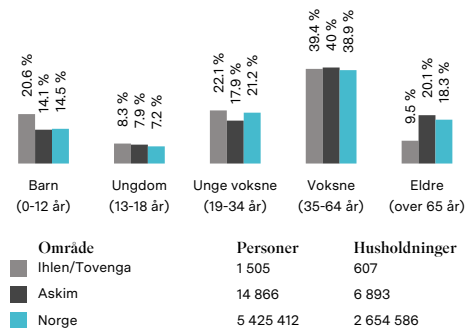
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Barnehager

Rom barnehage (1-5 år)	24 min	🚶
114 barn	1.8 km	
Stubbeskogen naturbarnehage (1-5 år)	25 min	🚶
38 barn	1.9 km	
Gullhaugen Steinerbarnehage (1-5 år)	26 min	🚶
32 barn	1.9 km	



Dagligvare

Rema 1000 Hurrahølet	4 min	🚶
Kiwi Hurrahølet	5 min	🚶
PostNord	2.8 km	



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Tog

 **Støynivået**
Lite støynivå 95/100

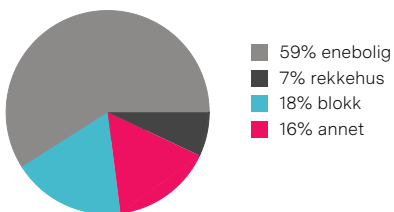
 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 95/100

 **Trafikk**
Lite trafikk 91/100

Sport

-  Ihlen nord - ballplass 16 min 
Ballspill 1.2 km
-  Rom skole 24 min 
Aktivitetshall, ballspill 1.8 km
-  Askim treningssenter 5 min 
-  Invictus treningssenter 5 min 

Boligmasse



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

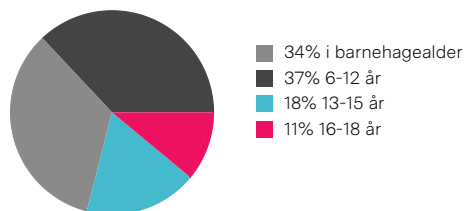
Sitat fra en lokalkjent



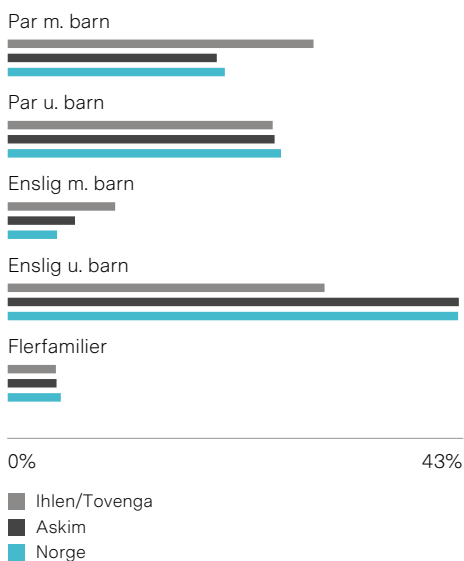
Varer/Tjenester

-  Askimtorget 7 min 
-  Vitusapotek Hurrahølet 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Nærområde

Område

Eneboligen har en familievennlig, stille og rolig beliggenhet i et nyere og moderne boligfelt på Romskollen i Askim. Her vil du få gleden av umiddelbar nærhet til vakre tur- og rekreasjonsområder så vel som kort vei til skoler, barnehager og dagligvareforretninger. Askim sentrum finner du ca. 8 minutters kjørevei unna hjemmet.

Offentlig transport

Nærmeste bussholdeplass er Tovengen som ligger ca. 7 minutters gange fra hjemmet, og videre har Askim togstasjon effektive linjer som blant annet tar deg inn til Oslo sentrum på knappe timen.

Skole og barnehage

Nærheten til Rom skole, Steinerskolen og flere barnehager legger godt til rette for enkel hverdagslogistikk. Rom skole og Rom barnehage ligger like ved hverandre og er idyllisk omkranset av hyggelige turområder for store og små. Skolen har i dag 267 elever, og har trinn fra 1. til 7. klasse. Det er tursti til Rom barnehage og barneskole gjennom skogen ved huset.





Dokumenter

For å finne relevante opplysninger om leiligheten besøk vår hjemmeside:

boaeiendom.no/hjem/67953

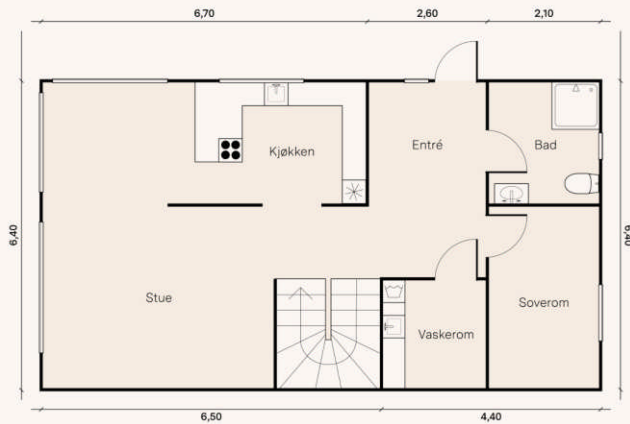
Interessenter oppfordres til å sette seg inn i disse opplysningene før budgivningen.

På hjemmesiden vår finner du følgende informasjon:

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Energimerking
- Offentlige opplysninger
- Løsøre og tilbehør
- Vedtekter for 69 og 71



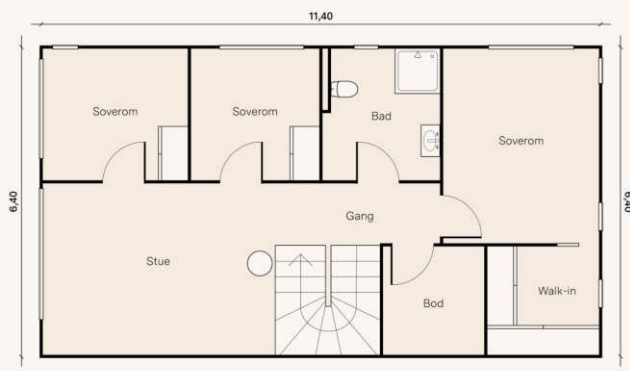
Plantegning



Romskollen 69

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

Boa



Romskollen 69

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

Boa

Bulent Yildirim

Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner -
Boa fikk årets Gullmegler 2024
Tlf: 472 99 794
Mail: by@boaeiendom.no

Om megleren:

Bulent er et konkurransemenneske som putter inn stor innsats for å oppnå sine mål.

Ingen utfordring er for stor! Hans engasjement og kompetanse gjorde han til Årets Gullmegler 2015 for landets beste prospekt i Norges Eiendomsmeglerforbunds årlige kåring.

Norges Eiendomsmeglerforbund gav han også Gullmeglerprisen for beste prospekt i 2008 og beste egenprofilering i 2009. I alle år har han jobbet iherdig. Bulent er særdeles opptatt av ryddighet og har rollen som daglig leder på vårt Oslo Vest kontor. Bulent har bred erfaring og et stort nettverk innen salg av næringsseiendom og har omsatt store prosjekter og bygårder.

Om Boa Eiendom:

Boa Eiendomsmegling Oslo Vest er et nytenkende og annerledes meglerforetak. Flere av våre meglere har blitt kåret til Årets Gullmegler.

I år vant 1. 2. og 3. plass i Gullmeglerkåringen for Norges beste prospektpresentasjon. Kun det beste er godt nok for deg som vår kunde.

Vi har erfarne meglere med stort engasjement og en folkelig tilnærming i møte med våre kunder. Vi fokuserer på 100% profesjonelle salg- og kjøpsprosesser. For oss handler det om salg og gode opplevelser for våre selgere, men ikke minst for våre verdifulle kjøpere.

Vi gleder oss til å fortelle deg mer om vårt unike og prisvinnende konsept.







69