NORDVIK

Hareåsen 16A

3 soverom | 121 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Hareåsen 16A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
23	Om boligen
34	Nabolagsprofil
36	Tilstandsrapport
55	Egenerklæringsskjema
62	Andre vedlegg
111	Kontaktinfo
114	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
117	Forbrukerinformasjon om budgivning
118	Budskjema

Salgsoppgave produsert 19.08.2026









Nøkkelinformasjon

Tomannsbolig på Vinterbro med stor hage | 3 soverom | Barnevennlig | Nærhet til barnehage, skole og natur

Prisantydning	**6 200 000,-**
Omkostninger	**156 090,-**
Totalpris	**6 356 090,-**
BRA-i	**121 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**2011**
Eierform	**Eierseksjon**

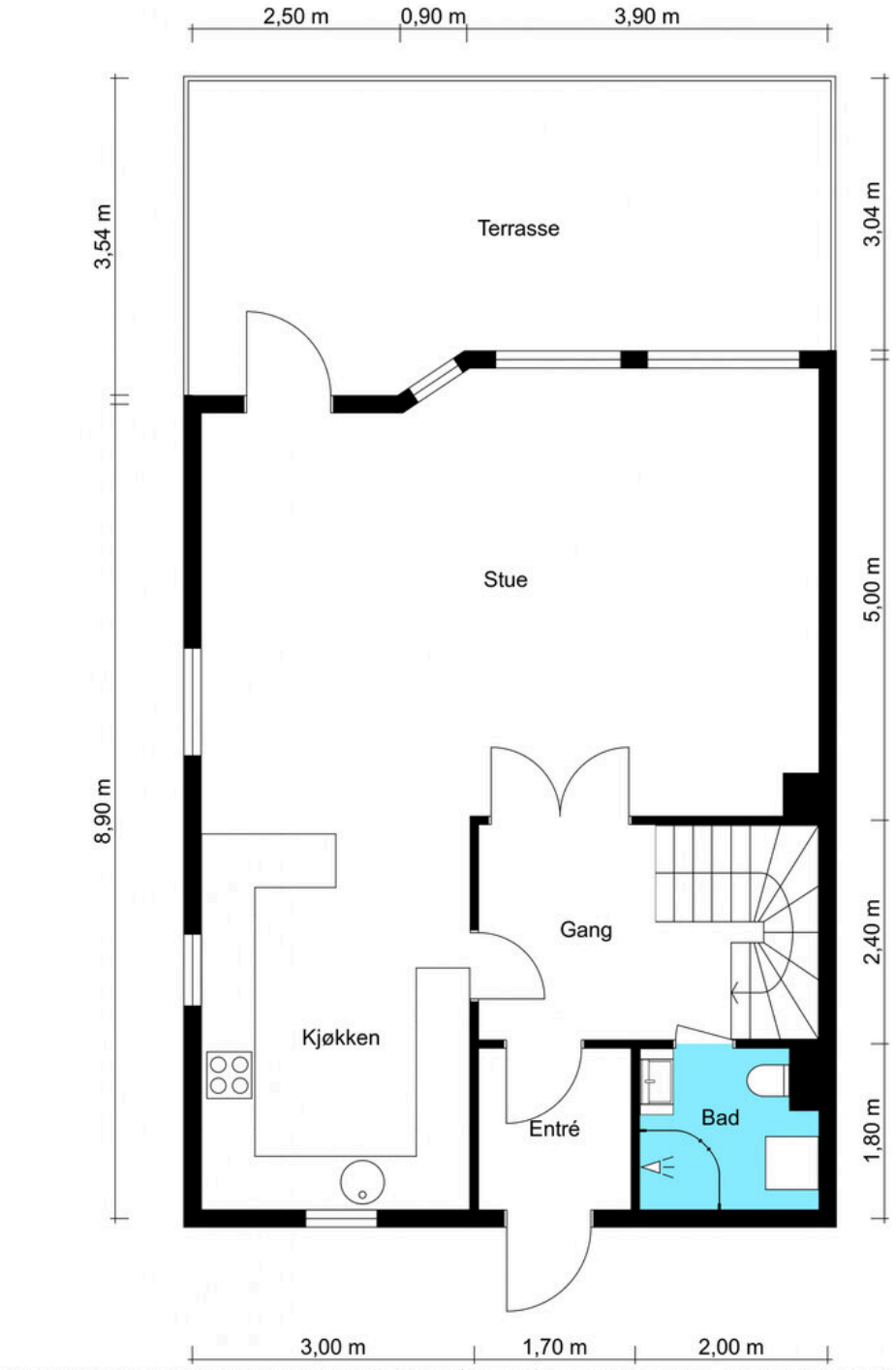
Kort fortalt

Velholdt tomannsbolig i et nyere og attraktivt boligområde på Vinterbro. Boligen ligger høyt og fritt i barnevennlig blindvei. Innvendig byr boligen på en romslig stue med store vindusflater, oppgradert bad og tre gode soverom. Beliggenheten er ideell for deg som ønsker en fredelig hverdag i naturskjønne omgivelser, samtidig med kort vei til skole, barnehage, turområder og Tusenfryd, og ca. 25 minutter til Oslo.

Høydepunkter:
Lys stue med store vindusflater
Oppgradert bad (2026) med mikrosement
Tre romslige soverom
Barnevennlig blindvei
Turområder og badeplass i nærheten
5 min til Tusenfryd, 3 min til Alti Vinterbro
25 min til Oslo, 10 min til Ski

Planløsning

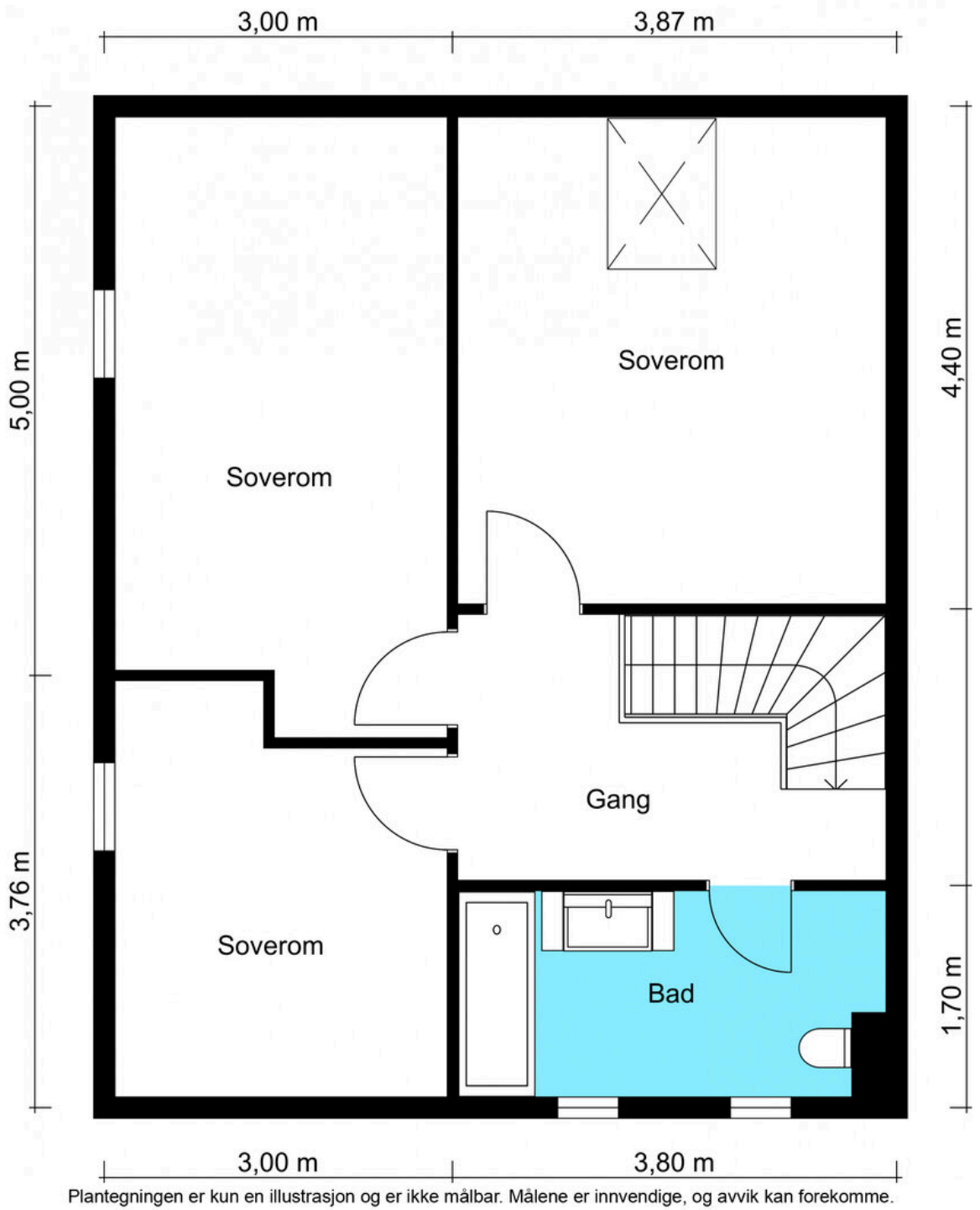
1. Etasje
BRA-i: 65 kvm
Total BRA: 68 kvm



Plantegningen er kun en illustrasjon og er ikke målbar. Målene er innvendige, og avvik kan forekomme.

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 65 kvm
Total BRA: 68 kvm



Plantegningen er kun en illustrasjon og er ikke målbar. Målene er innvendige, og avvik kan forekomme.





























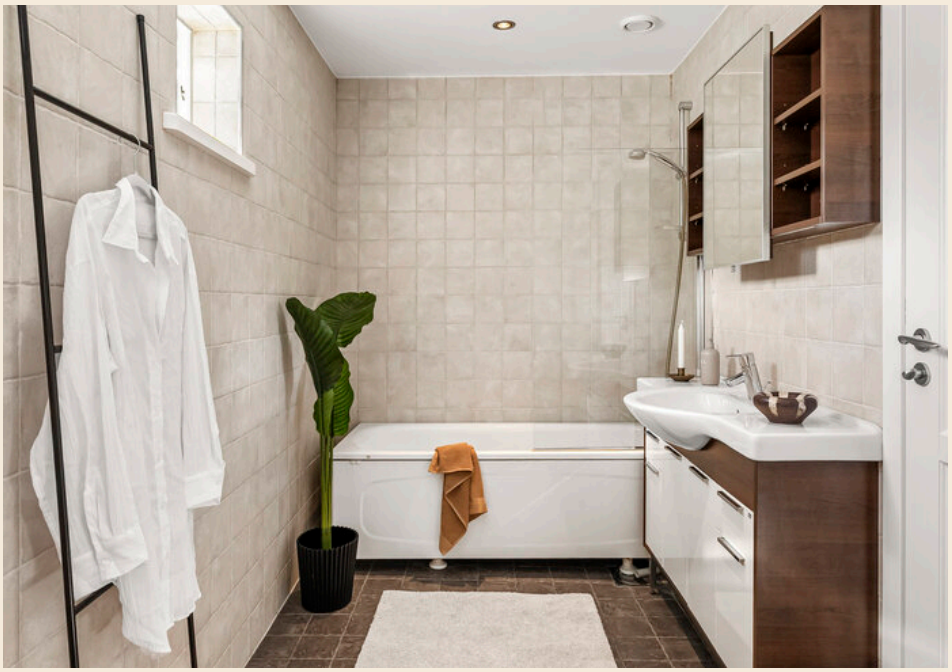












Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
46-0075/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Hareåsen 16A, 1407 VINTERBRO
Gnr 107, bnr 217, snr 3 i Ås kommune

Selger
Flemming Bordoy

Kjøpesum og omkostninger
6 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
155 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
156 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
175 790,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 356 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 375 790,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2011

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 121 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 124 kvm
TBA: 25 kvm

Beskrivelse:

Tomannsbolig
1. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Entré, bad, gang, stue/kjøkken
BRA-e: 3 kvm. Bod
Total BRA: 68 kvm.
TBA: 25 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Gang, bad og 3 soverom
Total BRA: 56 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm. Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Ikke målbare arealer:

I 2.etasje er det 7 m^2 som ikke er måleverdig areal.

Innhold
Velkommen til Hareåsen 16A, presentert av Kristoffer Sætrenes ved Nordvik Ski og Ås. Boligen ligger høyt og fritt i en barnevennlig blindvei på Vinterbro, med fantastisk utsikt og et hyggelig nabolag preget av barnefamilier. Kort vei til lekeplass, turområder og skoler, samt Tusenfryd og Alti Vinterbro og ca. 25 minutter til Oslo.

Du møtes av en lys og innbydende entré med sparklede og malte vegger og flislagt gulv med varmekabler, som skaper en behagelig temperatur året rundt. Den romslige gangen er også flislagt og fungerer som et naturlig knutepunkt i boligen, med tilgang til bad, stue og trapp opp til 2. etasje.

Stuen er et av boligens store trekk, med flotte og store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og gir en fin utsikt til uteplass og hage. Rommet er romslig og gir god plass til både en sofagruppe for avslapning og et stort spisebord for hyggelige måltider med familie og venner. Nytt gulv og nypussede vegger bidrar til et friskt og innbydende preg.

Kjøkkenet har en praktisk innredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er lagt til rette med opplegg for oppvaskmaskin, samt avsatt plass til både komfyr og kjøleskap. Kjøkkenventilator med avtrekk over platetoppen sørger for god ventilasjon under matlaging.

Badet i 1. etasje ble oppgradert i 2026 og fremstår i dag som moderne og tidsriktig, med mikrosement på både gulv og vegger og slette overflater i himling. Her finner du skap med glatte fronter, speil med innebygd belysning, servant, klosett og et innbydende dusjhjørne, i tillegg til opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk og rist for lufttilførsel i dørbladet sikrer god luftsirkulasjon.

I 2. etasje finner du boligens tre soverom, som alle er romslige og gir god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning, og som passer godt for både barn, voksne og gjester.

Badet i denne etasjen har fliser på både vegger og gulv, slette overflater i himling, samt skap med glatte fronter og overskap med speilfront. Her er det også servant, klosett og badekar, i tillegg til mekanisk avtrekk for god ventilasjon.

Innvendig overflater, utover våtrom:
- Gulv: Fliser, laminat og parkett.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde: ca. 2,40 meter, målt i stue i 1. Etasje.
- Himlingshøyde: ca. 2,45 meter, målt i gang i 2. Etasje.

Tekniske intallasjoner:
- Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
- Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 194 liter, produsert i 2023.

Standard
Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Boligen har gårdsplass der det er plass til flere biler.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Juni 2026. Smurt mikrosement på fliser.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Malt huset innvendig

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Spekk i parketten i 2 etg

Bygningssakkyndig
Boligkonsult AS

Byggemåte
TOMANNSBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er fra byggeåret.
Yttertaket er tekket med takstein.
Undertaket er ukjent.

Vurderte forhold: For tekkingen er materialer, helning, alder, vedlikeholdsnivå og symptomer på svekkelser vurdert. På grunn av høyden og med hensyn til personsikkerhet, ble ikke undertak og lekter undersøkt fra utsiden. Det er også sett etter synlige skader på skorstein, men dette er enkelt skjønnsmessig vurdert fra bakkenivå.
Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner fra bakkenivå, uten bruk av stige eller drone.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.
Alder: Byggeår.
Bortledning av vann:
Nedløp har utkast på tomten.
Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, detaljert lengre ned i rapporten.
Snøfanger: Snøfanger er montert.
Tilkomst pipe over yttertak: Det er montert stigetrinn mot pipe.
Vurderingen er basert en enkel visuell inspeksjon av de delene som er tilgjengelig fra bakkenivået.

Takkonstruksjon/Loft: Yttertaket er utført i trekonstruksjon.
Loftet er et kaldt loft med adkomst via loftsluke. Det er gangbart gulv på loftet.
Loftkonstruksjonen er fra byggeåret.

Vurderte forhold:
Konstruksjonen er kontrollert der det var tilgjengelig, med tanke på lekkasjer, fuktskader, råte, biologiske skadegjørere, svai/svank i møne, tetthet rundt gjennomføringer samt ventilering/lufting av konstruksjonen. Mindre skader, biologiske skadegjørere og fuktmerker kan være vanskelig å oppdage og kan variere med årstid og værforhold. Bæreevne og dimensjonering er ikke vurdert.
Undersøkt fra:

Loft og utvendig bakkenivå, uten bruk av stige eller drone. Dette gir en begrenset inspeksjonsmulighet av detaljer.

Yttervegger/Veggkonstruksjon: Yttervegger er i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.
Vurderte forhold: Ytterveggen er kontrollert med tanke på deformasjoner og forhold som kan indikere fuktskade. Fasaden er kontrollert med tanke på sprekker, vedlikeholdsnivå, lufting, materialvalg og synlige konstruksjonsdetaljer. Stikktaking er utført på tilfeldige punkter ved nedre kant av kledning og vinduer, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme.
Konstruksjonen er undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert. Enkelte sprekker er observert på utvendige vinduskarmer; normalt vedlikehold må påregnes, og sprekkene bør holdes under oppsyn.

Ytterdører: Ytterdør i tre.
Terrassedør med isolerglass.
Dører er fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Enkelte sprekker er observert på utvendige karmer; normalt vedlikehold må påregnes, og sprekkene bør holdes under oppsyn.

Innvendig:

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Pipe:
Type: Lecapipe.
Pipen er ikke tilknyttet ildsted og er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten.
Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Byggegrunn er ukjent.

Her opplyses det kun om byggegrunn er kjent, men det gjøres ikke undersøkelser utover dette.

Fuktsikring og drenering: Boligen er oppført med støpt plate på mark. Fuktsikringen for slike konstruksjoner ligger normalt skjult og kan ikke kontrolleres. Det er i dette tilfellet ikke vært mulig å undersøke om det er noe fuktsikring om denne er tilfredstillende.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmur/plate i betong kledd utvendig med grunnmursplater. Fundamentering er ikke synlig.
Vurderte forhold: Synlige deler av grunnmuren er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skader og avskallet puss.

Terrengforhold: Vurderte forhold: Det er visuelt vurdert om terrenget har tilstrekkelig fall fra grunnmur eller skråner inn mot boligen, samt bortledning av takvann. Andre tomteforhold er ikke vurdert.

Terrenget bør ha tilfredsstillende fall bort fra grunnmur og kan kreve justeringer over tid. Punktet må ses i sammenheng med drenering, nedløp og beslag.

TG2
Taktekking
Det er registrert noe mose på taket. Dersom det er mye mose kan dette holde på fuktighet, noe som over tid kan skade tekkingen og øke risikoen for skader som kan føre til lekkasjer. Vannet kan også ledes mot undertaket på en måte som gir økt belastning. Det anbefales å fjerne mose som en del av normalt vedlikehold. Undertak (det vanntette sjiktet) er av oljeimpregnerte trefiberplater som har passert en alder hvor tekkingen har usikker fremtidig funksjon. Impregneringen som skal avvise vann brytes ned over tid, noe som kan føre til at platene begynner å trekke til seg fukt, svelle og forårsake fuktrelaterte skader på omkringliggende materialer som lekter og takstoler. Det må derfor påregnes utskifting av undertaket på sikt.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Beslag, takrenner og nedløp har oppnådd en alder der slitasje kan øke muligheten for reparasjoner/utskiftning. Over tid kan metallene brytes ned og føre til utettheter.
På sikt må utskifting påregnes, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig. Det anbefales å følge med på tilstanden jevnlig.

Takkonstruksjon/Loft
Det er registrert tegn til kondensering i takkonstruksjonen. Dette kan ha sammenheng med forhold som luftlekkasjer, mangelfull isolasjon eller utilstrekkelig ventilasjon. Kondens kan over tid øke risikoen for fuktrelaterte skader. Nærmere undersøkelser anbefales for å avklare årsak og behov for eventuelle tiltak. Det er registrert at isolasjonen i etasjeskilleren er ført helt ut i gesimsene slik at luftespaltene er blokkert. Dette reduserer ventilasjonen.
Begrenset

lufting kan føre til at fuktig luft blir stående i konstruksjonen og øke risikoen for kondens og fuktskader. Manglende ventilasjon kan også bidra til isdannelser ved takfot i perioder med snø og kulde. For å sikre tilfredsstillende lufting bør isolasjonen trekkes tilbake eller tilpasses slik at det etableres fri luftespalte mellom isolasjon og undertak.

Yttervegger/Veggkonstruksjon
Det er funnet enkelte steder med råte i trekledningen, spesielt på forsiden på husets sydøstlige side, som skjer når treverket er fuktig over lang tid uten å få tørke ordentlig. Dette gjør at treverket starter å gå i oppløsning og blir mykt og svakt. Det må påregnes lokale utbedringer - for å unngå spredning av råte. Det er registrert slitasje på overflatebehandlingen i form av sprekker i treverket og vridning på panelbord. Slike sprekker kan oppstå over tid fordi treverket beveger seg naturlig i takt med været, men de fungerer som inngangsporter for fukt. Over tid kan dette føre til at råteskader som gjør at treverket brytes ned innenfra og mister sin beskyttende funksjon. For å unngå råteskader på kledningen eller veggen bak, må det på sikt påregnes å skifte ut og/eller vedlikeholde den slitte delen av kledningen. Det mangler en rist på utsiden av veggen til en klaffventil til det ene soverommet i 2. Etasje. Rist bør monteres slik at ikke slagregn eller andre flyvende dyr har fritt lende inn.

Terrasser og plattinger på terreng
Det er registrert slitasje og tørkesprekker på konstruksjonen. Slitasjen tilsier at det må påregnes vedlikehold innen rimelig tid. Det er påvist stedvis mindre råteskader på terrassebord og levegg mot nabo. Råte oppstår når treverk over tid utsettes for fukt og fører til at materialet mister styrke. Dersom forholdet ikke utbedres, kan skaden utvikle seg og påvirke konstruksjonens stabilitet og levetid. Utskifting av skadet treverk må påregnes innen nær fremtid. Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.

Andre innvendige forhold
Det er registrert sprekker/glippe i parkettgulv i 2. Etasje, og bom (hulrom) under flis i gangen i 1. Etasje.
Slike sprekker kan oppstå ved normale bevegelser i bygningen, men kan også være tegn på bevegelser eller påvirkning av temperaturforskjeller. Dersom årsaken vedvarer, kan sprekkene utvikle seg over tid. Forholdet bør derfor holdes under oppsikt.

1. Etasje - Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk
Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

1. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke etablert drensspalte eller annen synlig lekkasjevarsling for toalettet. Badet er oppført før dagens krav til slik løsning ved innebygde sisterner.
Dersom lekkasje oppstår, kan vann bli stående skjult i veggen, noe som gir økt risiko for fuktskader dersom forholdet ikke oppdages tidlig.

2. Etasje - Bad - Overflater, vegger og himling
Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid. Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger. Det er registrert sprekker/glippe i silikonfuger langs med deler av der hvor veggen møter gulvet.
Slike sprekker kan oppstå ved normale bevegelser i bygningen, men kan også være tegn på bevegelser eller påvirkning fra fukt. Dersom årsaken vedvarer, kan sprekkene utvikle seg over tid. Forholdet bør derfor holdes under oppsikt.

2. Etasje - Bad - Overflater gulv
Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid.

Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

2. Etasje - Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk
Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

2. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke etablert drensspalte eller annen synlig lekkasjevarsling for toalettet. Badet er oppført før dagens krav til slik løsning ved innebygde sisterner.
Dersom lekkasje oppstår, kan vann bli stående skjult i veggen, noe som gir økt risiko for fuktskader dersom forholdet ikke oppdages tidlig.

1. Etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning
Innredningen er eldre og viser bruksslitasje i form av enkelte hakk/merker og skevheter.

Grunnmur og fundamenter
Det er synlige riss i grunnmursplatene.
Riss skyldes ofte bevegelse eller uttørking og bør overvåkes for utvikling.

Terrengforhold
- Terrenget har ikke tilfredstillende fall fra bygningen (mindre enn ca. 1:50 over 3 m).
Dette øker sannsynligheten for at vann kan samle seg mot bygningen og gi høyere fuktbelastning på betongsålen og yttervegg. Terrengjusteringer anbefales.

TGIU
Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
Pipe:
Type: Lecapipe.
Pipen er ikke tilknyttet ildsted og er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten.
Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Fuktsikring og drenering
Boligen er oppført med støpt plate på mark.
Fuktsikringen for slike konstruksjoner ligger normalt skjult og kan ikke kontrolleres. Det er i dette tilfellet ikke vært mulig å undersøke om det er noe fuktsikring om denne er tilfredstillende.

Helse, miljø og sikkerhet
Dokumentasjon på radonmåling foreligger ikke, som etter NS3600 utgjør et avvik. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler. Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler i to bad og entrè. Pipeløp (ingen ildsted er tilknyttet).

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Det var strømkostnad på ca. kr 12.000,- i fjor.

Økonomi

Felleskostnader
Inkluderer: Sameiet er uorganisert og det betales ikke felleskostnader.

Kommunale avgifter
Kr 16 290,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:

Avløp: kr 6103,68,-
Renovasjon: kr 4300,00,-
Vann: kr 5886,72,-

Velavgift
Kr 450,- pr. år
Sjøskogen vel

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring ca. kr 4000,- pr år.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Snømåking og strøing utføres av Fjeldstad, og kostnaden fordeles på de 6 enhetene. I fjor utgjorde dette ca. kr 1 500,- per enhet.

Det planlegges også regrusing av veien ned til eiendommene. Kostnaden er estimert til ca. kr 4 000,- per enhet, og denne vil bli belastet ny eier.

Eiendomsskatt
Kr 3 085,- pr. 01.01.2025
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Ås kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 510 640,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 042 560,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 431 kvm (Eiertomt)
Boligen ligger på fellestomt, med stor oppstillingsplass for bil på adkomstsiden, opparbeidet med grus. Hagen er fint opparbeidet med gressplen.

Adkomst
Se kartskisse i annonser. Det vil bli skiltet med visningsskilt under annonserte visninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et nyere og attraktivt boligområde på Vinterbro, rett over 2 mil syd for Oslo sentrum. Boligen ligger høyt og fritt til i barnevennlig blindvei, med fantastisk utsikt og et hyggelig nabolag. Dette er en ideell beliggenhet for deg som ønsker en fredelig hverdag i naturskjønne omgivelser, med samtidig nærhet til byens fasiliteter.

Det er lekeplass rett ved boligen med blant annet huske og sandkasse, og nærområdet preges av et godt bomiljø med flere barnefamilier. Videre er det gapahuk, badeplass og flotte turområder rett utenfor døren, samt gangavstand til Sjøskogen barneskole og flere barnehage. Videre ligger Nordbytun ungdomsskole, idrettshall, svømmehall og idrettsanlegg med fotballbane innen 8 min. kjøretur. Nordby idrettslag tilbyr et variert aktivitetstilbud for både barn og voksne.

Fra boligen er det kun 5 min. med bil til Tusenfryd, med mer enn 30 spennende og unike attraksjoner tilpasset alle aldersgrupper. Dette blir garantert en slager for barna og gir det lille ekstra til adrenalinjagerne. Kjøpesenteret Alti Vinterbro ligger 3 min. kjøretur unna, med et bredt og godt service- og handelstilbud i over 70 butikker, flere serveringssteder og treningssenter. I tillegg er det kort vei til døgnåpen bensinstasjon.

Ås Turlag har flere forslag til både rundturer og kortere turer ved Pollevannet og Nordre Pollen naturreservat. Her er skogområder nydelig for turgåing og blant annet blåbærplukking, der det nordre reservatet ligger rett i utkanten av boligfeltet. Pollevannet byr dessuten på brygge og bademuligheter. Bunnefjorden byr på sjøliv/badestrand en liten kjøretur unna med blant annet friområdet Breivoll med sandstrender, skog, turstier kajakkutleie og grillmulighet. Stedet drives av DNT der selve gården fungerer som en betjent DNT-hytte med kafé, overnatting og aktiviteter for hele familien. Populære Nøstvedtmarka ligger mot nordøst og regnes normalt som en del av Oslomarka, selv om den i likhet med bl.a. Svartskog ikke er omfattet av Markaloven. Mot nord er det turmulighet langs Gjersjøen med fine fiskemuligheter og stopp hos Kiosken på Hjulet for en softis på sommeren.

Nærmeste bussholdeplass ligger i ca. 13 min. gangeavstand med hyppige avganger til Oslo, Ski og Drøbak. Beliggenheten gir enkel adkomst til både E6 og E18, samt pendlerparkering ved Tusenfryd. Reisetiden er ca. 20 minutter til Oslo og ca. 10 minutter til Ski.

Bebyggelse
Typisk moderne eneboliger og rekkehus med familievennlig struktur.

Offentlig kommunikasjon
Vinterbro senter (busstopp): 13 min. gange
Oppegård stasjon: 11 min. kjøring
Til Gardermoen er det ca. 50 minutter kjøretid. Se hjemmesidene til kollektivtilbyderne og vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Skoler og barnehager
Barnehager:
Sjøskogen Kanvas-barnehage - 4 min å gå.
Vinterbro barnehage - 13 min å gå.
Orrestien barnehage - 23 min å gå.

Barneskole:
Sjøskogen skole - 11 min å gå.

Ungdomsskole:
Nordbytun ungdomsskole - 9 min å kjøre.

Videregående skoler:
Ski videregående skole - 17 min å gå.
Frogn videregående skole - 14 min å kjøre.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Ferdigattest for Hareåsen 16A (gnr./bnr. 107/217, bygningsnr. 21900877) ble utstedt av Ås kommune, Teknisk etat, 31.01.2011, jf. plan- og bygningslovens § 99 nr. 1 (saksnr. D 162/06, vår ref. 05/1975/GB 107/217,218, løpenr. 2085/11). Attesten gjelder nybygg av tomannsbolig, der Hareåsen 16A utgjør én av de to boenhetene med bebygd areal 76 m² og bruksareal 131 m² (totalt for hele tomannsboligen 16A+16B: bebygd areal 152 m² og bruksareal 262 m²).

Kommunen ga midlertidig brukstillatelse for hele bygget 07.08.2008 (saksnr. 344/07), med gjenstående arbeid i form av utvendig planering. Ved søknad om ferdigattest gjensto graving og sprengning for adkomst og biloppstillingsplasser, som ble kontrollert og godkjent av ansvarlig foretak John Eriksen Fjellsprengning. Ås kommune besiktiget eiendommen 24.01.2011 og fant adkomst og biloppstillingsplasser tilfredsstillende.

På dette grunnlaget ble det gitt ferdigattest for hele boligen. Attesten bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med gitt tillatelse, og at det ikke er avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest. Det bemerkes at bygningen ikke kan tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter — bruksendring krever særskilt tillatelse etter plan- og bygningsloven.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i område regulert til småhusbebyggelse og annen veigrunn, tilknyttet to reguleringsplaner. Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Reguleringsplaner
Id: 328. Navn: Områderegulering for frittliggende småhusbebyggelse. Plantype: Områderegulering. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse 25.10.2023. Delareal 7 815 m2. Formål: Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse. Feltnavn: Felt A26.

Id: 102. Navn: Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Homannskollen og Pollenga. Plantype: Eldre reguleringsplan. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse 24.10.1990. Delareal: 8 m2. Formål: Annen veigrunn.

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

Kommuneplaner
Id: KPL_22-34. Navn: Kommuneplanens arealdel 2022-2034. Plantype: Kommuneplanens arealdel. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse 15.06.2022. Delareal 7 823 m2. Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende.

Kommuneplaner under arbeid
Id: KPL_26-38. Navn: Kommuneplanens arealdel 2026-2038. Status: Planforslag. Plantype: Kommuneplanens arealdel.

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

3218/107/217/3:
18.08.1972 - Dokumentnr: 205441 - Erklæring/avtale
FORBUD MOT VISSE FORMER FOR NÆRINGSVIRKSOMHET
MED FLERE BESTEMMELSER
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om veg
AVSTÅELSE AV AREAL TIL VEGGRUNN
Bestemmelser om kraft- og telefonledninger.
Bestemmelser om hugst på tomten.
Overført fra: Knr:3218 Gnr:107 Bnr:217
Gjelder denne registerenheten med flere

18.08.1972 - Dokumentnr: 205442 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om bebyggelse
AVSTÅELSE AV AREAL TIL VEGGRUNN
Bestemmelser om kraft- og telefonledninger.
Bestemmelser om hugst på tomten.
Overført fra: Knr:3218 Gnr:107 Bnr:217
Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.2007 - Dokumentnr: 361325 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3218 Gnr:107 Bnr:220
Rettighetshaver: Knr:3218 Gnr:107 Bnr:578
Overført fra: Knr:3218 Gnr:107 Bnr:217
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til

sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Dødsbo
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon,

finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 49 600,-
Grunnpakke Hus kr. 13 400,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5

MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Utlegg foto - Dagbilder ca. kr. 5 000,-

Samlet skal selger betale kr. 134 400,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 22. august 2026

Ansvarlig megler
Håkon Sumstad Andresen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93202589

Megler
Kristoffer Sætrenes, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 48213313

Megler 2
Håkon Sumstad Andresen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93202589

Meglerforetaket
Nordvik Ski
Idrettsveien 9
1400 SKI
Juridisk navn: Meglerhuset Ski AS
Org. nr.: 936229972

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Hareåsen 16A

Nabolaget Sjøskogen/Fåleslorâsen - vurdert av 94 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Sjøskogen skole (1-7 kl.)	11 min	
222 elever, 14 klasser	1 km	
Nordbytun ungdomsskole (8-10 k...	9 min	
314 elever, 17 klasser	5 km	
Ski videregående skole	17 min	
640 elever, 25 klasser	8.9 km	
Frogn videregående skole	14 min	
426 elever	12.1 km	

Ladepunkt for el-bil

Alti Vinterbro	10 min
Vinterbro Senter	11 min

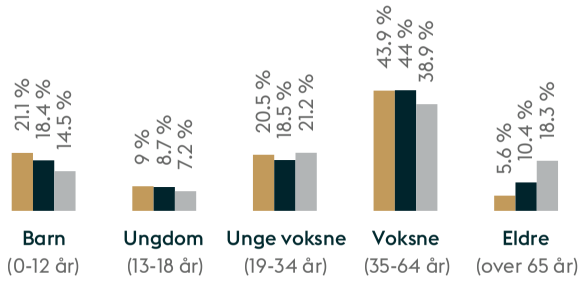
Offentlig transport

Vinterbro senter	11 min	
Linje 520, 523, 524	0.9 km	
Oppegård stasjon	11 min	
Linje L2, L2x	7 km	
Oslo S	27 min	
Totalt 24 ulike linjer	25.9 km	
Oslo Gardermoen	52 min	

Barnehager

Sjøskogen Kanvas-barnehage (0-...	4 min	
56 barn	0.4 km	
Vinterbro barnehage (0-5 år)	13 min	
82 barn	1.1 km	
Orrestien barnehage (0-5 år)	23 min	
55 barn	2 km	

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sjøskogen/Fåleslorâsen	2 212	823
Togrenda	5 173	1 992
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Sjøskogen skole	11 min
Falkeveien fellesareal balløkk...	17 min
SportSenter1 Vinterbro Senter	11 min
PDL Center Ski	13 min

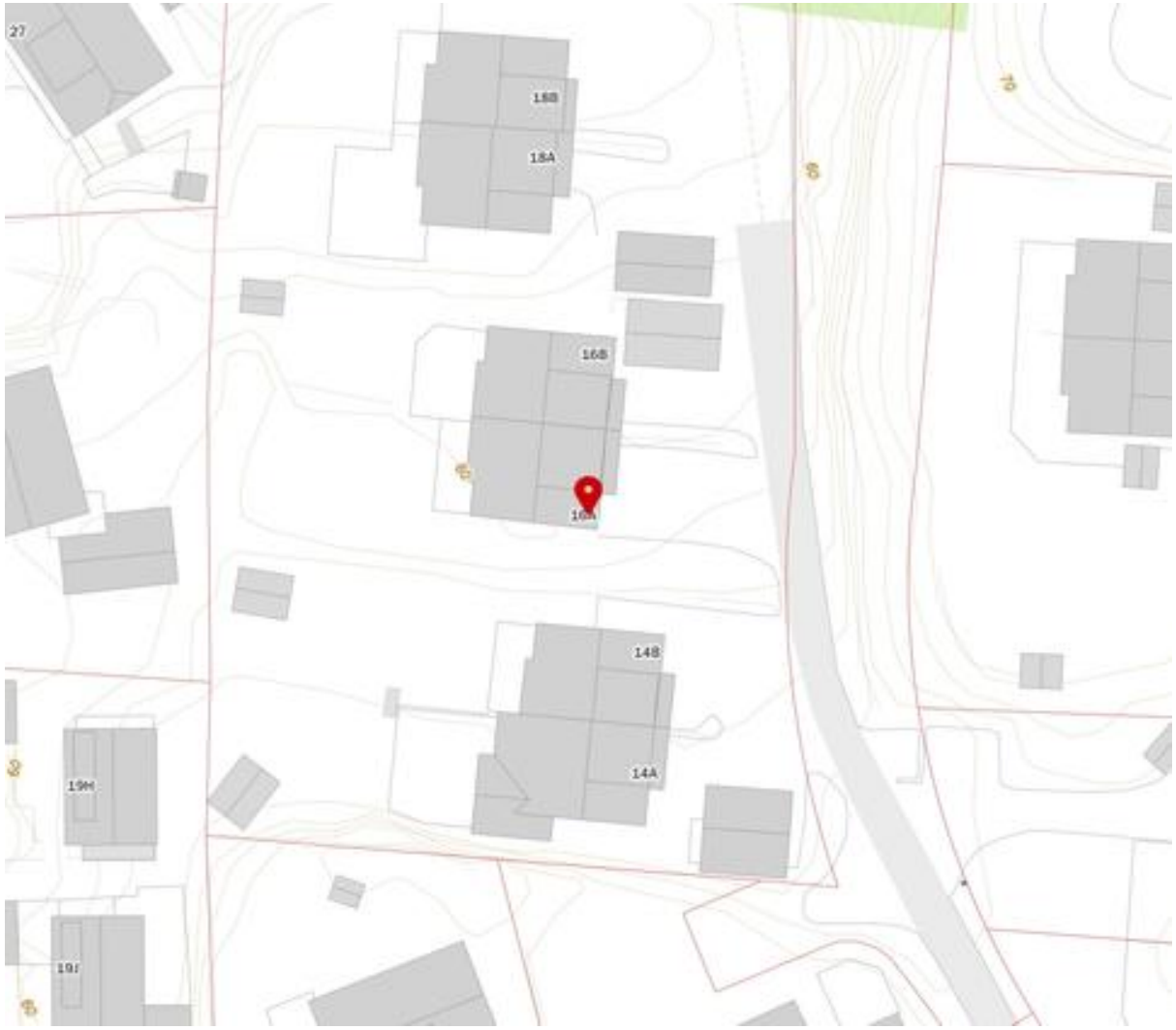
«Her er det stille og rolig. Fint for barn og deres familie. Kort vei til støyende Oslo og fredelige Drøbak.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Gateparkering
Lett 91/100



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

Tilstandsrapport

Hareåsen 16A , 1407 VINTERBRO

ÅS kommune

gnr. 107, bnr. 217, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 124 m² BRA-i: 121 m²



Befaringsdato: 11.08.2026 **Rapportdato:** 13.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22424-1814 **Referansenummer:** XB5385

Foretak: BOLIGKONSULT AS

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

Boligkonsult AS

Boligkonsult AS utfører de fleste typer takseringstjenester i Oslo og omegn. Vi er bygningssakkyndige med bred bransjeerfaring. Alle våre sakkyndige er utdannede fagskoleingeniører, og har over en årrekke tilegnet seg kunnskaper fra enkle oppussingsprosjekter, til større bolig- og industribygg.
Bedriften er medlem av NITO som et stempel på seriøsitet.

Norske Boligrapporter

Rapportansvarlig

Martin Sjønnesen

Martin Sjønnesen

post@bolig-konsult.no
948 21 574

Norske Boligrapporter

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER
Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

Tomannsbolig - Byggeår: 2011

UTVENDIG Gå til side

- Bygningen er oppført med plate/grunnmur i betong.
- Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Parkering:
- Biloppstillingsplasser foran boligen.
Parkeringsplass er opplyst av rekvirent, men bruksrett og funksjonalitet er ikke undersøkt.

INNVENDIG Gå til side

- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Trapp i trekonstruksjon.

Innvendig overflater, utover våtrom:
- Gulv: Fliser, laminat og parkett.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 2,40 meter, målt i stue i 1. Etasje.
- Himlingshøyde: Ca. 2,45 meter, målt i gang i 2. Etasje.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming:
- Boligen har elektrisk oppvarming.
- Varmekabler i to bad og entré.
- Pipeløp (ingen ildsted er tilknyttet).

Pipen er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

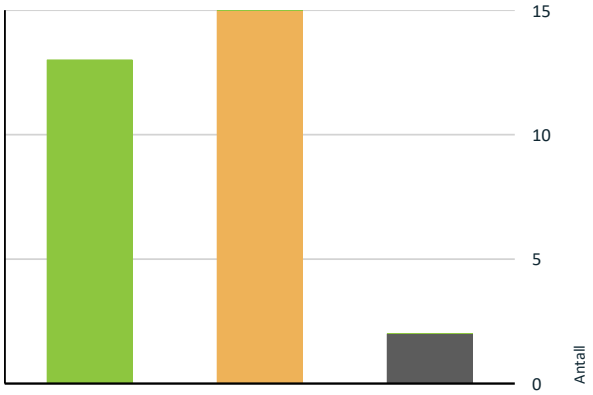
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Dokumentasjon på radonmåling foreligger ikke, som etter NS3600 utgjør et avvik.	Gå til side
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.	
Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.	

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2011

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er fra byggeåret.
Yttertaket er tekket med takstein.
Undertaket er ukjent.

Vurderte forhold: For tekkingen er materialer, helning, alder, vedlikeholdsnivå og symptomer på svekkelser vurdert. På grunn av høyden og med hensyn til personsikkerhet, ble ikke undertak og lekter undersøkt fra utsiden. Det er også sett etter synlige skader på skorstein, men dette er enkelt skjønnsmessig vurdert fra bakkenivå.
Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner fra bakkenivå, uten bruk av stige eller drone.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert noe mose på taket. Dersom det er mye mose kan dette holde på fuktighet, noe som over tid kan skade tekkingen og øke risikoen for skader som kan føre til lekkasjer. Vannet kan også ledes mot undertaket på en måte som gir økt belastning. Det anbefales å fjerne mose som en del av normalt vedlikehold.

• Undertak (det vanntette sjiktet) er av oljeimpregnerte trefiberplater som har passert en alder hvor tekkingen har usikker fremtidig funksjon. Impregneringen som skal avvise vann brytes ned over tid, noe som kan føre til at platene begynner å trekke til seg fukt, svelle og forårsake fuktrelaterte skader på omkringliggende materialer som lekter og takstoler. Det må derfor påregnes utskifting av undertaket på sikt.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.
Alder: Byggeår.
Bortledning av vann:
Nedløp har utkast på tomten.
Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, detaljert lengre ned i rapporten.
Snøfanger: Snøfanger er montert.
Tilkomst pipe over yttertak: Det er montert stigetrinn mot pipe.
Vurderingen er basert en enkel visuell inspeksjon av de delene som er tilgjengelig fra bakkenivået.

Vurdering av avvik:

• Beslag, takrenner og nedløp har oppnådd en alder der slitasje kan øke muligheten for reparasjoner/utskiftning. Over tid kan metallene brytes ned og føre til utettheter.
På sikt må utskifting påregnes, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig. Det anbefales å følge med på tilstanden jevnlig.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Yttertaket er utført i trekonstruksjon.
Loftet er et kaldt loft med adkomst via loftsluke. Det er gangbart gulv på loftet.
Loftkonstruksjonen er fra byggeåret.

Vurderte forhold:
Konstruksjonen er kontrollert der det var tilgjengelig, med tanke på lekkasjer, fuktskader, råte, biologiske skadegjørere, svai/svank i møne, tetthet rundt gjennomføringer samt ventilering/lufting av konstruksjonen. Mindre skader, biologiske skadegjørere og fuktmerker kan være vanskelig å oppdage og kan variere med årstid og værforhold. Bæreevne og dimensjonering er ikke vurdert.

Tilstandsrapport

Undersøkt fra:
Loft og utvendig bakkenivå, uten bruk av stige eller drone. Dette gir en begrenset inspeksjonsmulighet av detaljer.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert tegn til kondensering i takkonstruksjonen. Dette kan ha sammenheng med forhold som luftlekkasjer, mangelfull isolasjon eller utilstrekkelig ventilasjon. Kondens kan over tid øke risikoen for fuktrelaterte skader. Nærmere undersøkelser anbefales for å avklare årsak og behov for eventuelle tiltak.

• Det er registrert at isolasjonen i etasjeskilleren er ført helt ut i gesimsene slik at luftespaltene er blokkert. Dette reduserer ventilasjonen. Begrenset lufting kan føre til at fuktig luft blir stående i konstruksjonen og øke risikoen for kondens og fuktskader. Manglende ventilasjon kan også bidra til isdannelser ved takfot i perioder med snø og kulde. For å sikre tilfredsstillende lufting bør isolasjonen trekkes tilbake eller tilpasses slik at det etableres fri luftespalte mellom isolasjon og undertak.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.
Vurderte forhold: Ytterveggen er kontrollert med tanke på deformasjoner og forhold som kan indikere fuktskade. Fasaden er kontrollert med tanke på sprekker, vedlikeholdsnivå, lufting, materialvalg og synlige konstruksjonsdetaljer. Stikktaking er utført på tilfeldige punkter ved nedre kant av kledning og vinduer, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme.
Konstruksjonen er undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Vurdering av avvik:
• Det er funnet enkelte steder med råte i trekledningen, spesielt på forsiden på husets sydøstlige side, som skjer når treverket er fuktig over lang tid uten å få tørke ordentlig. Dette gjør at treverket starter å gå i oppløsning og blir mykt og svakt. Det må påregnes lokale utbedringer - for å unngå spredning av råte.

• Det er registrert slitasje på overflatebehandlingen i form av sprekker i treverket og vridning på panelbord. Slike sprekker kan oppstå over tid fordi treverket beveger seg naturlig i takt med været, men de fungerer som inngangsporter for fukt. Over tid kan dette føre til at råteskader som gjør at treverket brytes ned innenfra og mister sin beskyttende funksjon. For å unngå råteskader på kledningen eller veggen bak, må det på sikt påregnes å skifte ut og/eller vedlikeholde den slitte delen av kledningen.

• Det mangler en rist på utsiden av veggen til en klaffventil til det ene soverommet i 2. Etasje. Rist bør monteres slik at ikke slagregn eller andre flyvende dyr har fritt lende inn.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert. Enkelte sprekker er observert på utvendige vinduskarmer; normalt vedlikehold må påregnes, og sprekkene bør holdes under oppsyn.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør i tre.
Terrassedør med isolerglass.
Dører er fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Enkelte sprekker er observert på utvendige karmer; normalt vedlikehold må påregnes, og sprekkene bør holdes under oppsyn.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Terrasse i trekonstruksjon, på baksiden, målt til ca. 25 m2.
Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert slitasje og tørkesprekker på konstruksjonen. Slitasjen tilsier at det må påregnes vedlikehold innen rimelig tid.
• Det er påvist stedvis mindre råteskader på terrassebord og levegg mot nabo. Råte oppstår når treverk over tid utsettes for fukt og fører til at materialet mister styrke. Dersom forholdet ikke utbedres, kan skaden utvikle seg og påvirke konstruksjonens stabilitet og levetid. Utskifting av skadet treverk må påregnes innen nær fremtid.
• Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.

INNVENDIG

Radon

Beskrivelse

Generelt om hva radon er, se: https://dsa.no/radon/helserisiko

Aktsomhetsgrad:
På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/.

For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

Vurdering av avvik:
• Dokumentasjon på radonmåling foreligger ikke, som etter NS3600 utgjør et avvik.

TG IU Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe:
Type: Lecapipe.
Pipen er ikke tilknyttet ildsted og er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten.
Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Type: Trapp i trekonstruksjon.
Vurderingen er begrenset til en undersøkelse av rekkverk/fallsikring, vurdert opp mot krav på befaringstidspunktet. Det oppfordres til å gjøre egne undersøkelser av overflater og bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Gulvoverflater generelt.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert sprekker/glippe i parkettgulv i 2. Etasje, og bom (hulrom) under flis i gangen i 1. Etasje.
Slike sprekker kan oppstå ved normale bevegelser i bygningen, men kan også være tegn på bevegelser eller påvirkning av temperaturforskjeller. Dersom årsaken vedvarer, kan sprekkene utvikle seg over tid. Forholdet bør derfor holdes under oppsikt.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er opprinnelig fra byggeår, men er i 2026 oppgradert med mikrosement på gulv og vegger.
Undersøkelsen er basert på det som er synlig.
Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Mikrosement på vegger. Slette overflater i himlingen.
Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Mikrosement på gulv.
Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluket er i plast.

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Vurdering av avvik:
• Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter. Speil over med belysning.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.
Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke etablert drensspalte eller annen synlig lekkasjevarsling for toalettet. Badet er oppført før dagens krav til slik løsning ved innebygde sisterner. Dersom lekkasje oppstår, kan vann bli stående skjult i veggen, noe som gir økt risiko for fuktskader dersom forholdet ikke oppdages tidlig.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Rist for lufttilførsel i dørbladet.
Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Måleresultat: Under 6 vektprosent.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeåret.
Undersøkelsen er basert på det som er synlig.
Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

Vurdering av avvik:

• Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid.
Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

• Det er registrert sprekker/glippe i silikonfuger langs med deler av der hvor veggen møter gulvet.
Slike sprekker kan oppstå ved normale bevegelser i bygningen, men kan også være tegn på bevegelser eller påvirkning fra fukt. Dersom årsaken vedvarer, kan sprekkene utvikle seg over tid. Forholdet bør derfor holdes under oppsikt.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Vurdering av avvik:
• Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid.

Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluket er i plast.

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Vurdering av avvik:
• Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter. Overskap med speilfront.
Sanitærutstyr: Servant, klosett og badekar.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke etablert drensspalte eller annen synlig lekkasjevarsling for toalettet. Badet er oppført før dagens krav til slik løsning ved innebygde sisterner. Dersom lekkasje oppstår, kan vann bli stående skjult i veggen, noe som gir økt risiko for fuktskader dersom forholdet ikke oppdages tidlig.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Rist for lufttilførsel i dørbladet.
Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Måleresultat: Under 6 vektprosent.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Alder på innredning: Byggeåret.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminat.
Opplegg for oppvaskmaskin og avsatt plass for komfyr, samt kjøleskap.
Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Vurdering av avvik:
• Innredningen er eldre og viser bruksslitasje i form av enkelte hakk/merker og skevheter.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.
Tilluft: Via ventil.
Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert i ekstern bod og enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Avrenning fra fordelerskapet og mot boden hvor det er sluk.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke

spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.
Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved

Tilstandsrapport

enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra to bad og kjøkken. Lufttilførsel via friskluftsventiler.
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.
Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 194 liter, produsert i 2023.
Vurderte forhold: Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent.

Her opplyses det kun om byggegrunn er kjent, men det gjøres ikke undersøkelser utover dette.

TG 2(U) Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligen er oppført med støpt plate på mark. Fuktsikringen for slike konstruksjoner ligger normalt skjult og kan ikke kontrolleres. Det er i dette tilfellet ikke vært mulig å undersøke om det er noe fuktsikring om denne er tilfredstillende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Grunnmur/plate i betong kledd utvendig med grunnmursplater. Fundamentering er ikke synlig.
Vurderte forhold: Synlige deler av grunnmuren er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skader og avskallet puss.

Vurdering av avvik:
• Det er synlige riss i grunnmursplatene.
Riss skyldes ofte bevegelse eller uttørking og bør overvåkes for utvikling.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Vurderte forhold: Det er visuelt vurdert om terrenget har tilstrekkelig fall fra grunnmur eller skråner inn mot boligen, samt bortledning av takvann. Andre tomteforhold er ikke vurdert.

Terrenget bør ha tilfredsstillende fall bort fra grunnmur og kan kreve justeringer over tid. Punktet må ses i sammenheng med drenering, nedløp og beslag.

Vurdering av avvik:
• - Terrenget har ikke tilfredstillende fall fra bygningen (mindre enn ca. 1:50 over 3 m).
Dette øker sannsynligheten for at vann kan samle seg mot bygningen og gi høyere fuktbelastning på betongsålen og yttervegg. Terrengjusteringer anbefales.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Dokumentasjon på radonmåling foreligger ikke, som etter NS3600 utgjør et avvik.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

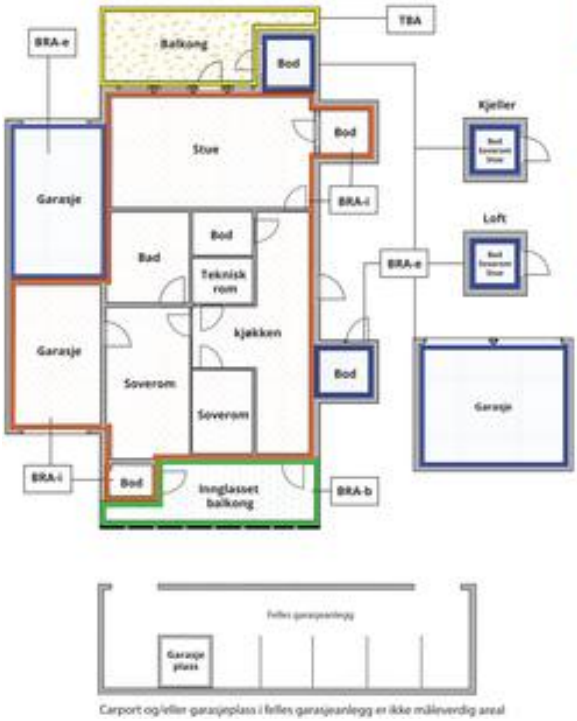
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. Etasje	65	3		68	25		68
2. Etasje	56			56		7	63
SUM	**121**	**3**			**25**	**7**	**131**
SUM BRA	**124**						

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: - Se eier sin egenerklæring.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.8.2026	Martin Sjønnesen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3218 ÅS	107	217		3	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hareåsen 16A

Hjemmelshaver
Sommerfeldt Cecilie

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	13.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	13.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Flemming S Bordoy	9578-5999-4-2185000	2026-08-10 23:15:23

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
10. aug. 2026

Oppdragsnummer
46-0075/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hareåsen 16A, 1407 VINTERBRO

Meglerfirma
Nordvik Ski og Ås

Selgere
Flemming Bordoy

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 2026

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Cecilie Sommerfeldt

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3814327
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Juni 2026. Smurt mikrosement på fliser.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Malt huset innvendig

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Spekk i parketten i 2 etg

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 46-0075/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Flemming S Bordoy	**2026-08-10**

Identifikasjon

Flemming S Bordoy

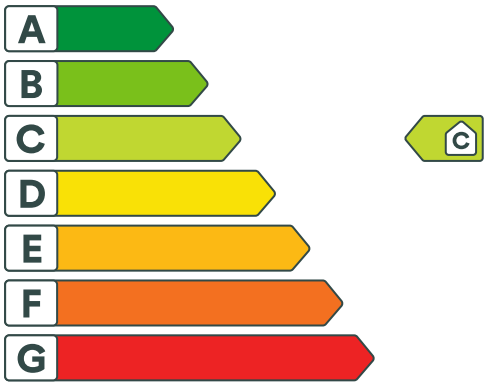
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Hareåsen 16A, 1407 VINTERBRO	
Dato for energimerking **18.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-334684**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **21900877**
Gårdsnummer **107**	Bruksnummer **217**
Seksjonsnummer **3**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2008**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **131,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **128,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
157,64 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
173,87 kWh/m²	**22 255 kWh**

TEKNISK ETAT
Bygnings-, regulerings- og oppmålingsavdeling

Ansvarlig søker:
Bo-plan
Postboks 57

5589 SANDEID

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE etter plan- og bygningslovens § 99 nr.2 og 3.	Søknad om tillatelse innlevert: **29.10.2007**	
Eiendom (gnr/bnr/adresse): **GNR/BNR - 107/217 – HAREÅSEN 16 A +B**	Bygningsnummer (GAB): **21900877, 2190074**	
Tiltakets og bygningens art: **NYBYGG - TOMANNSBOLIG**	Behandling/vedtak: **26.10.2007**	Saksnr.: **344/07**
Tiltakets bebygde areal: **152 m²**	Tiltakets bruksareal: **262m²**	

Deres ref	**Vår ref**	**Saksbehandler**	**Dato**
	Saksnr.05/1975/GB 107/217,218 Løpenr. 13120/08	Aleksandra Widuto	07.08.2008

Bygningsmyndighetene har mottatt anmodning om midlertidig brukstillatelse fra Bo-plan som er ansvarlig søker for tiltaket. Følgende kontrollansvarlige foretak har innlevert kontrollerklæring for sine fagområder:

Kontrollerende foretak:	**Fagområder:**
Oslo Oppmåling AS	Plassering, utstikking
Åsen Anlegg AS	Terrengarbeider
Bad & VVS AS	Innvendig rørleggerarbeider
Bo-plan	Tømrerarbeider, betongarbeider

Foretakene har erklært at de har gjennomført sluttkontroll i samsvar med plan- og bygningslovens § 99 og at de ikke har avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse. Med dette bekrefter de at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen, og at det foreligger dokumentasjon på at kontrollen er gjennomført i samsvar med godkjent kontrollplan.

Kontrollansvarlige har oppgitt at følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår før det kan anmodes om ferdigattest:
Åsen Anlegg AS – Utvendig planering

Dette arbeid må være fullført innen: **01.12.2008**

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon: 64 96 20 00	Bankgiro:	Postgiro:
Postboks 195 1431 Ås	Skoleveien 1 1430 Ås	Telefax: 64 96 20 09	1654.07.99605	0808.5344502

Foretakene har underskrevet erklæring på at de er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom de har gitt uriktige opplysninger.

Kommunalteknisk avdeling har mottatt kvittert kontrollerklæring fra rørlegger for utførelse av rørleggerarbeidet og målsatt skisse for stoppekran og kummer.

På bakgrunn av kontrollerklæringen **gis det midlertidig brukstillatelse for hele bygget.**

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. § 93.

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringssjef

Aleksandra Widuto
Avdelingsingeniør

Kopi:
Ole Rognlien Eiendom AS – Elgjertunveien 9, 1407 Vinterbro
Likningskontor
Kommunalteknisk avdeling

Eksisterende forhold

Eiendommen gnr 107 bnr 217 er sammenføyd av 2 eiendommer 107/217 og 107/118. Eiendommen utgjør 3858 m2.

Terrenget faller svært bratt mot nord med en høydeforskjell på 13 m. For øvrig heller terrenget østover, og ender med en bekk utenfor eiendomsgrensen i øst, hvor det er regulert en felles avkjørsel.

Terrenget er forholdsvis kupert, med knauser liggende midt på tomten.

På tomten ligger det en gammel hytte og en bod som er godkjent revet.

Plangrunnlag:
Reguleringsplan for Homannskollen og Pollenga (R-102-V), vedtatt av kommunestyret 11.09.1996, hvor der den er regulert til bolig.
Følgende bestemmelser har betydning for saken:

- Tillatt bebygd areal er inntil 15 % av tomtens areal.
- Gesimshøyden, målt fra ferdig planert terreng, skal ikke på noe punkt overstige 6 m. Høydeforskjellen mellom møne og laveste ferdig planert terreng skal ikke overstige 9 m.
- Uthus/garasje/carport på inntil 36 m2 regnes ikke med til tillatt bebygd areal. Det kan tillates garasje/garasje/carport på inntil 50m2. Areal utover 36m2 regnes da med i tillatt bebygd areal.

Akershus Fylkeskommunen

På eiendommen var det registrert automatisk fredede kulturminner. Saken ble derfor oversendt til Akershus Fylkeskommunen med anmodning om uttalelse. Den 15.12.2005 mottok bygningsmyndighetene en endelig uttalelse, hvor det ikke stilles vilkår om arkeologisk granskning av berørte kulturminner, lok. Id. 52137 og 52792 og 78272. Det forutsettes allikevel at lokalisering av id. 78272 midlertidig sikres gjennom inngjerding i anleggsperioden.

Det forventes at tiltakshaver vil ta kontakt med Akershus Fylkeskommune for å få gjennomført en slik sikring.

Krav til dispensasjonssøknad for garasjer:
Reguleringsplanen tillater oppføring av en garasje/carport/uthus på inntil 50m^2. Den innleverte planen viser 3 garasjer på 36m^2 hver. Dette utgjør 108m^2. Arealet som overstiger 36 m2 er regnet med til utnyttelsesgraden for tomten. Det er foreløpig ikke innlevert søknad om oppføring av garasjer.
Bygningsmyndighetene vil kun tillatte en garasjeplass per boenhet for å sikre rettferdig fordelig av garasjeplasser. Dersom det søkes om en garasje som vil overstige det tillate 50m^2 for tomten, må det allikevel søkes om dispensasjon. En dispensasjon som sikrer en garasjeplass per bolig, må anses som en konsekvens av godkjente utbygging.
Nabovarsling:
Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling i.h.t. plan- og bygningslovens § 94.3. Det er innkommet merknad fra nabo - Fred Hallager Juul.
Nabomerknad:
Fred Hallager Juul i brev av 19.04.2006 protesterer mot tomannsboliger: "Efter vedtektene for feltet av 1954 er det kun tillatt bebygget med frittliggende enkelthus i 1 etasje med sammenbygget eller frittliggende uthus i 1 etasje."

Kommunens kommentar til nabomarknader:
Disse vedtektene som Fred Hallager Juul nevner er ikke gyldige. Omsøkte utbygging er i samsvar med gjeldende reguleringsplanen for Homannskollen og Pollenga (R-102-V), vedtatt av kommunestyret 11.09.1996. Bygningsmyndighetene vil derfor se bort fra denne merknaden.
Tekniske krav:
Det er innlevert kontrollplan for prosjektering. Tiltaket plasseres i tiltaksklasse 1.

Lokal godkjenning av foretak: Under henvisning til søknader om lokal godkjenning av foretak vil bygningssjefen kunne godkjenne følgende foretak og gi ansvarsrett i følgende funksjoner:		
Ansvarlig søker (SØK)		
Arkitekt Ronald Knustad		Søkerfunksjon for bygning
Ansvarlig prosjekterende (PRO)		
Arkitekt Ronald Knustad		Prosjektering av tiltak
Ansvarlig kontrollerende for prosjektering (KPR)		
Arkitekt Ronald Knustad		Kontroll av prosjektering
Merknad: Arkitekt Ronald Knustd har ikke innlevert søknad om ansvarsrett for funksjon - ansvarlig søker. Kommunen vil allikevel på bakgrunn av innleverte dokumentasjon gi ansvarsrett til Arkitekt Ronald Knustad.		

Kontroll:
Arkitekt Ronald Knustad har innlevert kontrollerklæring på at fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse. Kontroll med prosjektering skal utføres som dokumentert egenkontroll.
Følgende avvik er avdekket i søknaden:

1. Det er ikke innlevert søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker.
2. Det er krysset for ett-trinns søknadsbehandling på søknadsskjema, selv om det søkes om rammetillatelse.
3. Det søkes om funksjon med kode 109 i godkjenningskatalogen. Denne koden er ikke relevant for omsøkte tiltak.
4. Krav om innsendelse av dokumentasjon for opparbeidelse av felles avkjørsel satt i vedtak i sak nr D 24/06 av 17.01.2006 ble ikke imøtekommet ved innsending av nye planer.

VEDTAK:

1. **Under henvisning til saksutredningen godkjenner bygningssjefen i medhold av plan- og bygningslovens § 93 de anmeldte byggeplaner på gnr 107 bnr 217.**

2. **Under henvisning til saksutredningen gir bygningssjefen i medhold av plan- og bygningslovens § 93 b lokal godkjenning av de omsøkte foretak og ansvarsrett i de oppgitte funksjoner.**

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Ansvarlig utførende for påvisning skal påvise tiltakets plassering i marka i henhold til godkjent situasjonskart og kontrollplan. Vedlagte skjema for byggplassering skal innsendes i utfylt stand før bygningsseksjonen varsles for kontroll. Ansvarlig utførende for påvisning er selv ansvarlig for tiltakets plassering og at avstander til vei og eiendomsgrenser overholdes.
2. Signert kontrollerklæring fra hvert ansvarlig kontrollerende foretak for at fagområdene er ferdig prosjektert må innsendes for godkjenning.
3. Ansvarsoppgave for utførelse som viser fordeling av ansvar for utførelse og kontroll av utførelse for de enkelte fagområder, samt søknad om ansvarsrett må innsendes for godkjenning.
4. Kontrollplan for utførelse må innsendes for godkjenning.
5. Dokumentasjon av ansvar og kontroll for innvendige sanitærinstallasjoner skal være innsendt og godkjent.
6. Anmeldelse av utvendig sanitæranlegg skal være godkjent av kommunalteknisk avdeling.
7. Forenklet avfallsplan skal være innlevert og godkjent, se vedlegg.
8. Tiltakshaver skal ta kontakt med Akershus Fylkeskommune for å få gjennomført sikring av forminne, id. 78272.
9. Detaljert plan av felles avkjørsel som viser behandling av overvann, må innsendes for godkjenning.

Forøvrig skal følgende oppfylles:

10. Tilknytningsavgifter for vann- og avløp skal være betalt.
11. Eksisterende grønnstruktur skal bevares i den grad det lar seg gjøre.
12. Bygningsgebyr skal innbetales til kommunekassen. Regning ettersendes.
13. Ildsteder skal rapporteres til kommunen på Ås kommunes rapporteringsskjema.
14. Før brukstillatelse gis, skal det foreligge ferdigmelding på sanitæranlegg fra rørlegger.
15. Påvisning av vann- og avløpsledninger og graving i offentlig vei meldes til Teknisk etat ved kommunalteknisk avdeling.
16. Ansvarlig foretak er selv ansvarlig for at tiltaket ikke plasseres i konflikt med ledninger og kabler.
17. Det må opparbeides minst 2 stk. bilplasser for hver boenhet utenfor regulert veigrunn.
18. Oppsamlingsenhet for husholdningsavfall skal plasseres i henhold til kommunal renovasjonsforskrift; jfr. §§ 7 og 8.
19. Det må innsendes egen søknad/melding for oppføring av garasjer.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter plan- og bygningslovens § 94 nr.1, første og annet ledd er innsendt samlet, og undergitt nødvendig kontroll. Eventuelle tilknytningsavgifter for vann- og avløp skal være betalt.

Alt arbeid skal utføres i samsvar med plan- og bygningsloven, teknisk forskrift, normalreglement for sanitæranlegg og Ås kommunes vedtekter til plan- og bygningsloven.

Tillatelsens gyldighet

Er arbeidet ikke igangsatt senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningslovens §96.

Klageadgang

Dette vedtak er gjort i henhold til fullmakt, og i samsvar med §§ 13 fjerde ledd og 15 i plan- og bygningsloven og forvaltningslovens kap. VI §§ 28-33 kan vedtaket påklages. Klagefristen

er 3 uker fra vedtaket kom fram til den påførte adresse. Klagen stiles til fylkesmannen i Oslo og Akershus, men sendes til kommunen.

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringssjef

Aleksandra Widuto
Avdelingsingeniør

Kopi:
Kommunalteknisk avdeling
Ole Rognlien Eiendom AS – Elgjartunvn. 9, 1407 Vinterbro
Akershus Fylkeskommunen – Stab for regional utvikling

Ås kommune

TEKNISK ETAT
Bygnings-, regulerings- og

Ansvarlig søker/samordner:
Cecilie Sommerfeldt
Hareåsen 16 A

1407 VINTERBRO

FERDIGATTEST etter plan- og bygningslovens § 99 nr.1	Søknad om tillatelse innlevert: **29.10.2007**	
Eiendom (gnr/bnr/adresse): **GNR /BNR - 107/217 - Hareåsen 16 A**	Bygningsnummer (GAB): **21900877**	
Tiltakets og bygningens art: **Nybygg – Del av tomannsbolig**	Behandling/vedtak: **18.03.2010**	Saksnr.: **D 162/06**
Tiltakets bebygde areal: **76 m²**	Totalt bebygd areal: **152 m²**	
Tiltakets bruksareal : **131 m²**	Totalt bruksareal : **262 m²**	

Deres ref	Vår ref	Saksbehandler	Dato
	Saksnr.05/1975/GB 107/217,218 Løpenr. 2085/11	Inger Torild Hågensen	31.01.2011

Bygningsmyndighetene har mottatt anmodning om ferdigattest fra Cecilie Sommerfeldt, som er hjemmelshaver. Ansvarlig søker for tiltaket er konkurs. Bygningsmyndighetene ga den 07.08.08 midlertidig brukstillatelse for boligen. Gjenstående arbeider var da graving og sprenging for adkomst og biloppstillingsplasser. Det ble gitt ansvarsrett for dette til John Eriksen Fjellsprengning. De har innlevert kontrollerklæring for sitt fagområde:

Kontrollerende foretak:	**Fagområder:**
John Eriksen Fjellsprenging	Graving og sprenging for adkomst og biloppstillingsplasser

Foretaket har erklært at det har gjennomført sluttkontroll i samsvar med plan- og bygningslovens § 21-10 og at de ikke har avdekket feil og mangler som hindrer ferdigattest. Med dette bekrefter de at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen, og at det foreligger dokumentasjon på at kontrollen er gjennomført i samsvar med godkjent kontrollplan.

Foretaket har underskrevet erklæring på at det er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap 32, og at det kan medføre reaksjoner dersom de har gitt uriktige opplysninger.

På bakgrunn av kontrollerklæringen og tilsyn med sluttkontrollen **gis det ferdigattest for hele boligen.**

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon: 64 96 20 00	Bankgiro:	Postgiro:
Postboks 195 1431 Ås	Skoleveien 1 1430 Ås	Telefax: 64 96 20 09	1654.07.99605	0808.5344502

forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. § 20-1.

Merknader: Bygningsavdelingen besiktiget eiendommen den 24.01.11, og fant at adkomst til eiendommen og biloppstillingsplasser var tilfredsstillende.

Ivar Gudmundsen
Bygnings-/og reguleringssjef

Inger Torild Hågensen
Avdelingsingeniør

Kopi:
Likningskontor
Kommunalteknisk avdeling
Brannvesenet

Ås kommune

TEKNISK ETAT
Bygnings-, regulerings- og

Ansvarlig søker/samordner:
David Jarås
Hareåsen 16 B

1407 VINTERBRO

FERDIGATTEST etter plan- og bygningslovens § 21-10.	Søknad om tillatelse innlevert: **29.10.2007**	
Eiendom (gnr/bnr/adresse): **GNR /BNR - 107/217 - Hareåsen 16 B** HUS B	Bygningsnummer (GAB): **21900974**	
Tiltakets og bygningens art: **Nybygg – Del av tomannsbolig**	Behandling/vedtak: **18.03.2010**	Saksnr.: **D 162/06**
Tiltakets bebygde areal: **76 m²**	Totalt bebygd areal: **152 m²**	
Tiltakets bruksareal : **131 m²**	Totalt bruksareal : **262 m²**	

Deres ref	**Vår ref**	**Saksbehandler**	**Dato**
	Saksnr.05/1975/GB 107/217,218 Løpenr. 1535/11	Inger Torild Hågensen	31.01.2011

Bygningsmyndighetene har mottatt anmodning om ferdigattest fra David Jarås, som er hjemmelshaver. Ansvarlig søker for tiltaket er konkurs.
Bygningsmyndighetene ga den 07.08.08 midlertidig brukstillatelse for boligen. Gjenstående arbeider var da graving og sprenging for adkomst og biloppstillingsplasser. Det ble gitt ansvarsrett for dette til John Eriksen Fjellsprengning. De har innlevert kontrollerklæring for sitt fagområde:

Kontrollerende foretak:	**Fagområder:**
John Eriksen Fjellsprenging	Graving og sprenging for adkomst og biloppstillingsplasser

Foretaket har erklært at det har gjennomført sluttkontroll i samsvar med plan- og bygningslovens § 21-10 og at de ikke har avdekket feil og mangler som hindrer ferdigattest. Med dette bekrefter de at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen, og at det foreligger dokumentasjon på at kontrollen er gjennomført i samsvar med godkjent kontrollplan.

Foretaket har underskrevet erklæring på at det er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap 32, og at det kan medføre reaksjoner dersom de har gitt uriktige opplysninger.

På bakgrunn av kontrollerklæringen og tilsyn med sluttkontrollen **gis det ferdigattest for hele boligen.**

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon: 64 96 20 00	Bankgiro:	Postgiro:
Postboks 195 1431 Ås	Skoleveien 1 1430 Ås	Telefax: 64 96 20 09	1654.07.99605	0808.5344502

forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. § 20-1.

Merknader: Bygningsavdelingen besiktiget eiendommen den 24.01.11, og fant at adkomst til eiendommen og biloppstillingsplasser var tilfredsstillende.

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringssjef

Inger Torild Hågensen
Avdelingsingeniør

Kopi:
Likningskontor
Kommunalteknisk avdeling
Brannvesenet

Ås kommune

TEKNISK ETAT
Bygnings-, regulerings- og oppmålingsavdeling

Ansvarlig søker:
Bo-plan
Postboks 57

5589 SANDEID

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE etter plan- og bygningslovens § 99 nr.2 og 3.	Søknad om tillatelse innlevert: **29.10.2007**	
Eiendom (gnr/bnr/adresse): **GNR/BNR - 107/217 – HAREÅSEN 16 A +B**	Bygningsnummer (GAB): **21900877, 2190074**	
Tiltakets og bygningens art: **NYBYGG - TOMANNSBOLIG**	Behandling/vedtak: **26.10.2007**	Saksnr.: **344/07**
Tiltakets bebygde areal: **152 m²**	Tiltakets bruksareal: **262m²**	

Deres ref	Vår ref	Saksbehandler	Dato
	Saksnr.05/1975/GB 107/217,218 Løpenr. 13120/08	Aleksandra Widuto	07.08.2008

Bygningsmyndighetene har mottatt anmodning om midlertidig brukstillatelse fra Bo-plan som er ansvarlig søker for tiltaket. Følgende kontrollansvarlige foretak har innlevert kontrollerklæring for sine fagområder:

Kontrollerende foretak:	Fagområder:
Oslo Oppmåling AS	Plassering, utstikking
Åsen Anlegg AS	Terrengarbeider
Bad & VVS AS	Innvendig rørleggerarbeider
Bo-plan	Tømrerarbeider, betongarbeider

Foretakene har erklært at de har gjennomført sluttkontroll i samsvar med plan- og bygningslovens § 99 og at de ikke har avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse. Med dette bekrefter de at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen, og at det foreligger dokumentasjon på at kontrollen er gjennomført i samsvar med godkjent kontrollplan.

Kontrollansvarlige har oppgitt at følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår før det kan anmodes om ferdigattest:
Åsen Anlegg AS – Utvendig planering

Dette arbeid må være fullført innen: **01.12.2008**

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon: 64 96 20 00	Bankgiro:	Postgiro:
Postboks 195 1431 Ås	Skoleveien 1 1430 Ås	Telefax: 64 96 20 09	1654.07.99605	0808.5344502

Foretakene har underskrevet erklæring på at de er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom de har gitt uriktige opplysninger.

Kommunalteknisk avdeling har mottatt kvittert kontrollerklæring fra rørlegger for utførelse av rørleggerarbeidet og målsatt skisse for stoppekran og kummer.

På bakgrunn av kontrollerklæringen **gis det midlertidig brukstillatelse for hele bygget.**

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. § 93.

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringssjef

Aleksandra Widuto
Avdelingsingeniør

Kopi:
Ole Rognlien Eiendom AS – Elgjertunveien 9, 1407 Vinterbro
Likningskontor
Kommunalteknisk avdeling

Ås kommune Bygg- og geodataavdelingen

Akers Bygg ved Per Gunnar Kristoffersen
Ødegårdsfaret 7
1407 Vinterbro

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	14/02982-7	Annette Grimnes	29.04.2015

Ferdigattest

Tiltak: Nybygg, tomannsbolig
Tiltakets adresse: Hareåsen 18 A og 18B

Gnr./bnr./fnr./snr.: 107./217./5
Ansvarlig søker: Aker Bygg Per Gunnar Kristoffersen

Tiltakshaver: Ole Kristian Rognlien, Elgjartunveien 9, 1407 VINTERBRO

Anmodning om ferdigattest (dokumentasjon med kontrollerklæring og tilstandsrapport fra Bygningsingeniør Knut Rysstad AS) er mottatt 23.03.2015. Ved den fremlagte dokumentasjon bekrefter de ansvarlige at tiltaket er ferdigstilt i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven og TEK 97.

Jfr. plan- og bygningsloven § 21-10, byggesaksforskriften § 8-1 og på grunnlag av innsendt dokumentasjon gis det ferdigattest for tiltaket. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. plan- og bygningslovens § 20-1. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. plan- og bygningslovens § 20-1. Ildsted skal byggemeldes særskilt.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken. Det forutsettes at brannslokningsapparat er montert og røykvarsler er montert i begge etasjer.

Med hilsen

Arve Bekkevard
Leder av Bygg- og geodataavdelingen
Dokumentet er elektronisk godkjent.

Annette Grimnes
Avdelingsingeniør

Kopi:
Ole Kristian Rognlien
Kommunalteknisk avdeling

Postadresse Postboks 195 1431 Ås post@as.kommune.no
Besøksadresse Skoleveien 1 1430 ÅS www.as.kommune.no
Telefon 64 96 20 00 **Telefaks** .
Org.nr. 964 948 798 **Bankgiro** 1654.07.99605

Søndre Follo Brannvesen

Ås kommune

UTSKRIFT

TEKNISK ETAT
Bygnings-, regulerings- og

Ansvarlig søker/samordner:
Cecilie Sommerfeldt
Hareåsen 16 A

1407 VINTERBRO

FERDIGATTEST etter plan- og bygningslovens § 99 nr.1.	Søknad om tillatelse innlevert: **29.10.2007**	
Eiendom (gnr/bnr/adresse): **GNR /BNR - 107/217 - Hareåsen 16 A**	Bygningsnummer (GAB): **21900877**	
Tiltakets og bygningens art: **Nybygg – Del av tomannsbolig**	Behandling/vedtak: **18.03.2010**	Saksnr.: **D 162/06**
Tiltakets bebygde areal: **76 m²**	Totalt bebygd areal: **152 m²**	
Tiltakets bruksareal : **131 m²**	Totalt bruksareal : **262 m²**	

Deres ref	**Vår ref**	**Saksbehandler**	**Dato**
	Saksnr.05/1975/GB 107/217,218 Løpenr. 2085/11	Inger Torild Hågensen	31.01.2011

Bygningsmyndighetene har mottatt anmodning om ferdigattest fra Cecilie Sommerfeldt, som er hjemmelshaver. Ansvarlig søker for tiltaket er konkurs. Bygningsmyndighetene ga den 07.08.08 midlertidig brukstillatelse for boligen. Gjenstående arbeider var da graving og sprenging for adkomst og biloppstillingsplasser. Det ble gitt ansvarsrett for dette til John Eriksen Fjellsprengning. De har innlevert kontrollerklæring for sitt fagområde:

Kontrollerende foretak:	**Fagområder:**
John Eriksen Fjellsprenging	Graving og sprenging for adkomst og biloppstillingsplasser

Foretaket har erklært at det har gjennomført sluttkontroll i samsvar med plan- og bygningslovens § 21-10 og at de ikke har avdekket feil og mangler som hindrer ferdigattest. Med dette bekrefter de at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen, og at det foreligger dokumentasjon på at kontrollen er gjennomført i samsvar med godkjent kontrollplan.

Foretaket har underskrevet erklæring på at det er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap 32, og at det kan medføre reaksjoner dersom de har gitt uriktige opplysninger.

På bakgrunn av kontrollerklæringen og tilsyn med sluttkontrollen **gis det ferdigattest for hele boligen.**

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon: 64 96 20 00	Bankgiro:	Postgiro:
Postboks 195 1431 Ås	Skoleveien 1 1430 Ås	Telefax: 64 96 20 09	1654.07.99605	0808.5344502

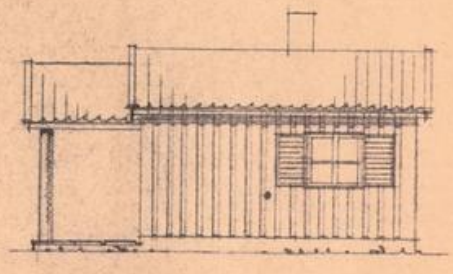
forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. § 20-1.

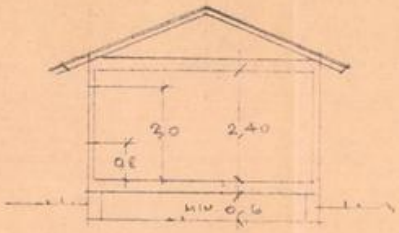
Merknader: Bygningsavdelingen besiktiget eiendommen den 24.01.11, og fant at adkomst til eiendommen og biloppstillingsplasser var tilfredsstillende.

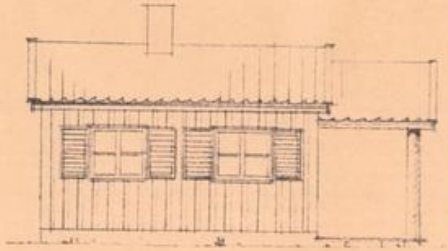
Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringssjef

Inger Torild Hågensen
Avdelingsingeniør

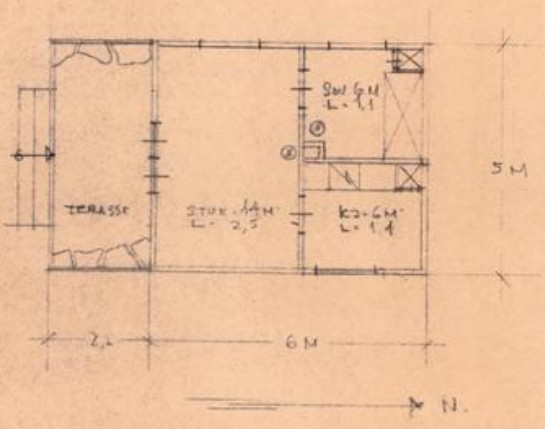
Kopi:
Likningskontor
Kommunalteknisk avdeling
Brannvesenet

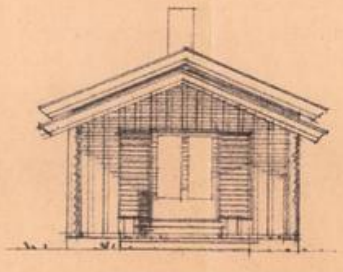


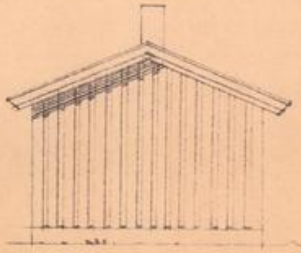


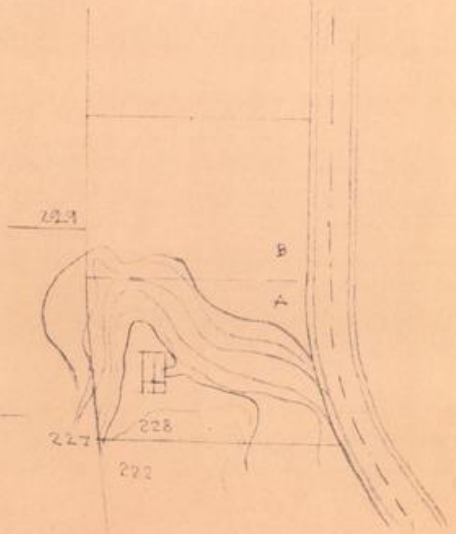


Godkjent i møte
25. MAI 1956
As Bygningsråd
for Bygningssjef.









HYTTE FOR MARTINIUS OLSEN
GRNR /BRNR LP 228 AS
MÅL 1:100 OSLO 15-5-56



Fasade mot syg

Eksisterende terrenglinje

Nyterrenglinje

GODKJENT
26 MAI 2006
Ås kommune

A	Ny fasade	RK	23.03.03
REV.:	GJELDER:	SIGN.:	DATO:

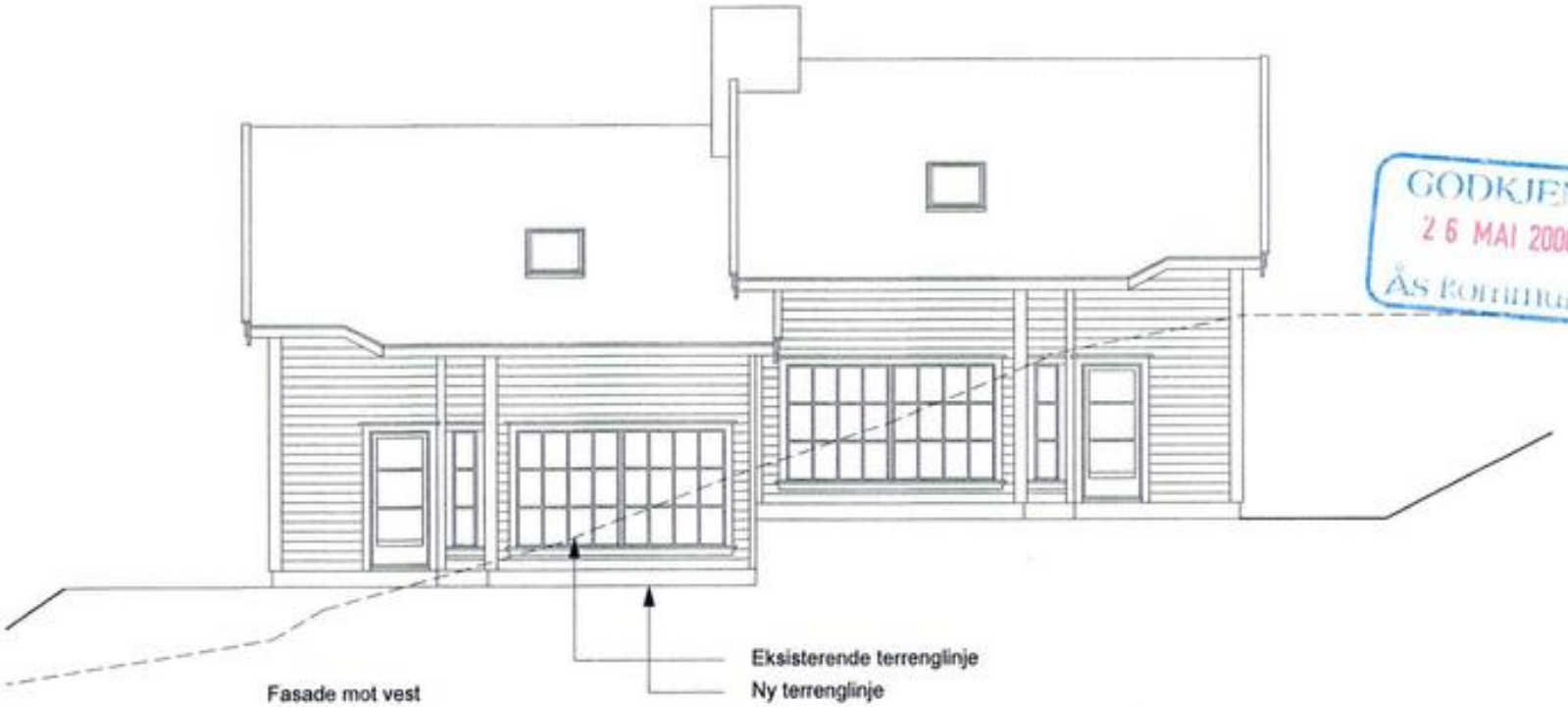
Ny tomannsbolig - Hus B - HAREÅSEN

Tiltakshaver: Rognlien Eiendom as — DATO: 01.03.05

Fasade mot Syd — MÅLESTOKK 1:100 — TEGN. NR.: 05 — KORR.: A

ARKITEKT AVD.ING. RONALD KNUSTAD

NEDRE BÆKVEI 3 1407 VINTERBRO TLF 64.94.87.99 - 64.94.53.89



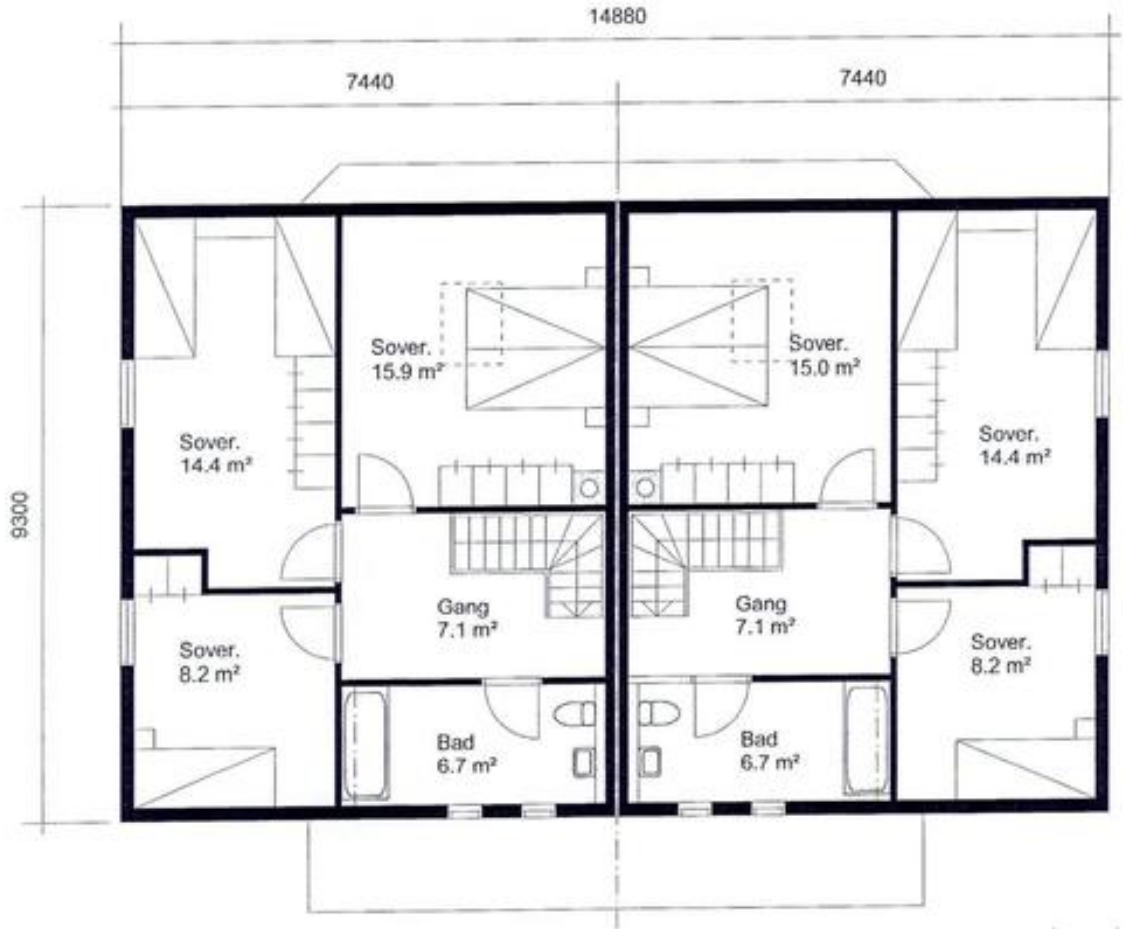
GODKJENT
26 MAI 2006
ÅS Kommune

A	Ny fasade	RK	23.03.03
REV.:	GJELDER:	SIGN.:	DATO:

Ny tomannsbolig - Hus B - HAREÅSEN

Tiltakshaver: Rognlien Eiendom as	DATO: 01.03.05
Fasade mot Vest MÅLESTOKK 1:100	TEGN. NR.: 06
	KORR.: A

ARKITEKT AVDJNG. RONALD KNUSTAD
NEDRE BÆKVEI 3 1407 VINTERBRO TLF 64.94.87.99 - 64.94.53.89



GODKJENT
2 6 MAI 2006
Ås kommune

BRA 103.8 m²

REV.:	GJELDER:	SIGN.:	DATO:

Ny tomannsbolig Hus B - HAREÅSEN

Tiltakshaver: Rognlien Eiendom as

DATO: 01.03.05

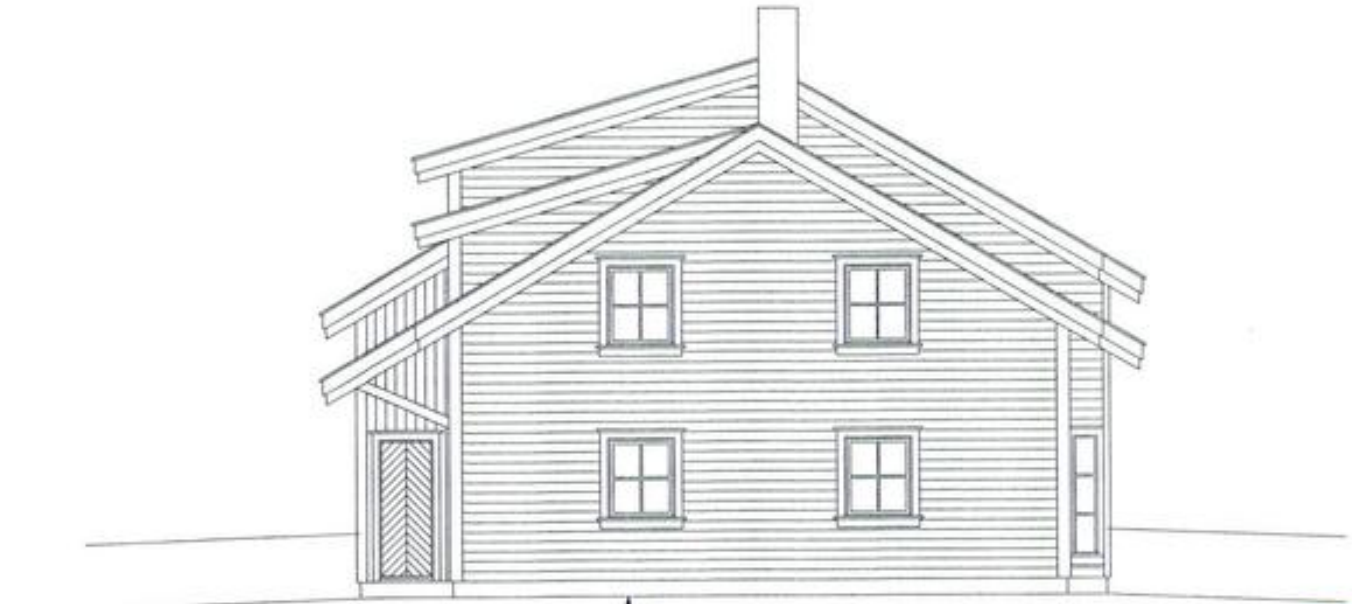
Plan 2. etg. MÅLESTOKK 1:100

TEGN. NR.: 02

KORR.:

ARKITEKT AVD.ING. RONALD KNUSTAD

NEDRE BÆKVEI 3 1407 VINTERBRO TLF 64 94 87 99 - 64 94 53 89



GODKJENT
2 6 MAI 2006
Ås kommune

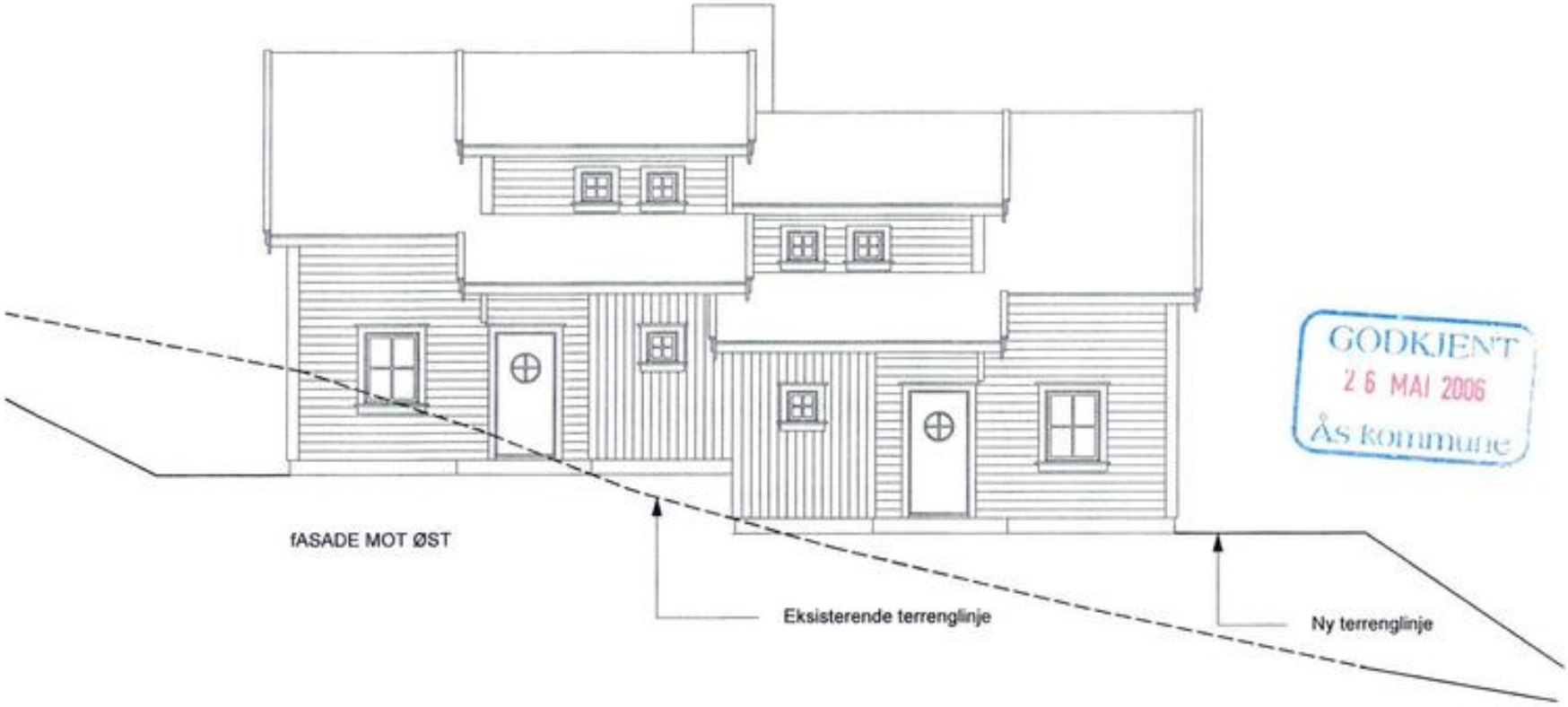
A	Nya fasader	A	23.03.03
REV.:	GJELDER:	SIGN.:	DATO:

Ny tomannsbolig - Hus B - HAREÅSEN

Tiltakshaver: Rognlien Eiendom as — DATO: 01.03.05

Fasade mot Nord — MÅLESTOKK 1:100 — TEGN. NR.: 04 — KORR.: A

ARKITEKT AVD.ING. RONALD KNUSTAD
NEDRE BÆKVEI 3 1407 VINTERBRO TLF 64.94.87.99 - 64.94.53.89



GODKJENT
2 6 MAI 2006
Ås kommune

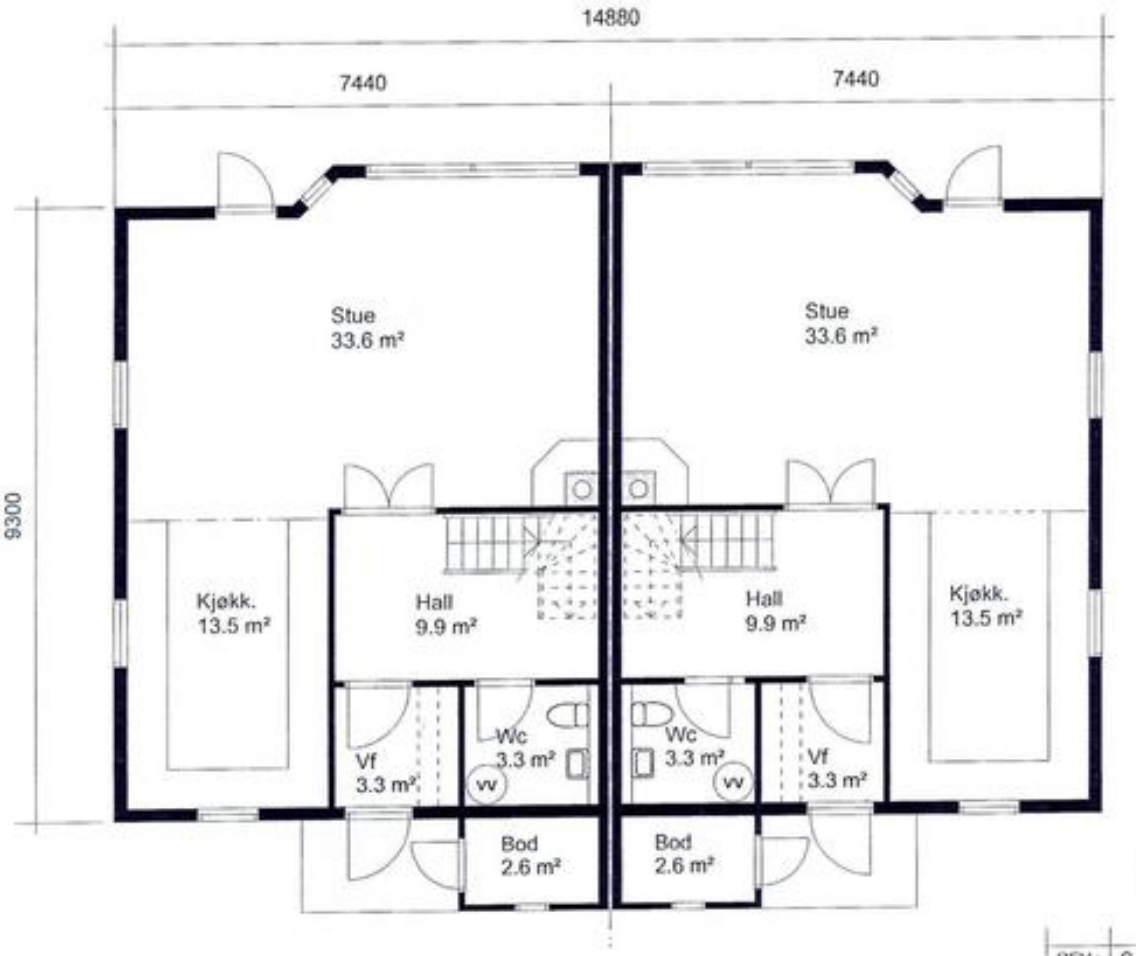
A	Ny fasade	RK	23.03.03
REV.:	GJELDER:	SIGN.:	DATO:

Ny tomannsbolig - Hus B - HAREÅSEN

Tiltakshaver: Rognlien Eiendom as — DATO: 01.03.05

Fasade mot Øst — MÅLESTOKK 1:100 — TEGN. NR.: 07 — KORR.: A

ARKITEKT AVD.ING. RONALD KNUSTAD
NEDRE BÆKVEI 3 1407 VINTERBRO TLF 64.94.87.99 - 64.94.53.89



GODKJENT
26 MAI 2006
Ås kommune

BA 150.1 m²
BRA 139.8 m²

REV.:	GJELDER:	SIGN.:	DATO:
Ny tomannsbolig - Hus B - HAREÅSEN			
Tiltakshaver: Rognlien Eiendom as		DATO: 01.03.05	
Plan 1. etg.	MÅLESTOKK 1:100	TEGN. NR.: 01	
		KORR.:	

ARKITEKT AVD.ING. RONALD KNUSTAD
NEDRE BÆKVEI 3 1407 VINTERBRO TLF 64 94 87 99 - 64 94 53 89

Ås Kommune
Retur: POSTBOKS 195,1431 ÅS

FAKTURA

SOMMERFELDT CECILIE'S BO
HAREÅSEN 16A
1407 VINTERBRO

Org.nr.	NO964948798MVA
Kundenummer	88292
Fakturanummer	89652496
Avtalenummer	806435
Ordrenummer	48610138
Fakturadato	21.05.2026
Forfallsdato	30.06.2026
Deres ref.	

Vår ref. post@as.kommune.no,tlf 64962000

Gjelder: Kommunale avgifter, 2026/2

Eiendom 107/217/0/3, Hareåsen 16 A

Beskrivelse	Grunnlag	Enhet	Periode	Sats	Årspris	Terminbeløp	Mva	Sum
60100 Helårsrenovasjon Ås	1	Abon	010426-300626	3212,00	3212,00	803,00	25%	1 003,75
60707 Forskudd forbruk vann 2026	69	Kbm	010426-300626	36,00	2484,00	621,00	15%	714,15
60708 Forskudd forbruk avløp 2026	69	Kbm	010426-300626	38,50	2656,50	664,12	15%	763,74
60720 Ab avg vann	1	Stk	010426-300626	2670,00	2670,00	667,50	15%	767,63
60721 Ab avg avløp	1	Stk	010426-300626	2687,00	2687,00	671,75	15%	772,51

Mva sats	Grunnlag	Mva	Sum
15 %	2 624,37	393,66	3 018,03
25 %	803,00	200,75	1 003,75

Etter forfall blir det beregnet rente etter gjeldende satser. Ved betalingsvarsel påløper gebyr.

Forfallsdato	Sum eks. mva	* Sum mva.	Sum å betale
30.06.2026	**3 427,37**	**594,41**	**4 021,78**

Kvittering

Innbetalt til	Beløp	Betalerens kontonummer	Blankettnummer
5082 08 53846	4021,78		

RIV HER!

Betalingsinformasjon
IBAN: NO7650820853846. SWIFT: DNBANOKKXXX
Kundenummer 88292
Fakturanummer 89652496
Fakturadato 21.05.2026
KID 6088292524963

GIRO

Betalings-frist 30.06.2026

Underskrift ved girering

Betalt av

SOMMERFELDT CECILIE'S BO
HAREÅSEN 16A
1407 VINTERBRO

Betalt til

Ås Kommune
POSTBOKS 195
1431 ÅS

Belast konto

Kvittering tilbake

	Kundeidentifikasjon (KID)	Kroner	Øre		Til konto	Blankettnummer
H	6088292524963	4021	78	< 8 >	5082 08 53846	

Ås Kommune
Retur: POSTBOKS 195,1431 ÅS

FAKTURA

SOMMERFELDT CECILIE'S BO
HAREÅSEN 16A
1407 VINTERBRO

Org.nr.	NO964948798MVA
Kundenummer	88292
Fakturanummer	89644746
Avtalenummer	806435
Ordrenummer	48602371
Fakturadato	19.05.2026
Forfallsdato	30.06.2026
Deres ref.	

Vår ref. Tlf 64 96 20 00

Gjelder: Eiendomsskatt, 2026/2

Eiendom 107/217/0/3, Hareåsen 16 A

Beskrivelse	Grunnlag	Enhet	Periode	Sats	Årspris	Terminbeløp	Mva	Sum
65141 Eskatt bolig/fritid	2229400	Promi	010426-300626	1,00	2229,00	557,26	0%	557,26

Etter forfall blir det beregnet rente etter gjeldende satser. Ved betalingsvarsel påløper gebyr.

Forfallsdato	Sum eks. mva	* Sum mva.	Sum å betale
30.06.2026	**557,26**	**0,00**	**557,26**

Kvittering

Innbetalt til	Beløp	Betalerens kontonummer	Blankettnummer
5082 08 53846	557,26		

RIV HER!

Betalingsinformasjon
IBAN: NO7650820853846. SWIFT: DNBANOKKXXX
Kundenummer 88292
Fakturanummer 89644746
Fakturadato 19.05.2026
KID 6588292447461

GIRO

Betalings-frist 30.06.2026

Underskrift ved girering

Betalt av
SOMMERFELDT CECILIE'S BO
HAREÅSEN 16A
1407 VINTERBRO

Betalt til
Ås Kommune
POSTBOKS 195
1431 ÅS

Belast konto

Kvittering tilbake

	Kundeidentifikasjon (KID)	Kroner	Øre		Til konto	Blankettnummer
H	6588292447461	557	26	< 4 >	5082 08 53846	

Utskriftsdato: 07.08.2026

Ås kommune
Miljø, mangfold og muligheter

Restanser og legalpant

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Ås Kommune

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	107	**Bruksnr.**	217	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse:	Hareåsen 16A, 1407 VINTERBRO								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen heftelser på eiendommen.	☐
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter med	Ja
Borettslaget må kontaktes for disse opplysningene.	☐

Beløpet er eksklusiv eventuelle renter og gebyrer. Ved behov ta kontakt med oss når oppgjørsdato er satt slik at vi kan beregne skyldig beløp inklusiv renter og gebyrer.

Det foreligger restanse på eiendommen som gjelder faktura for kommunale avgifter, termin 2026/1.
Det bes om at dere tar kontakt med Ås kommunes enhet for regnskap/økonomi for utfyllende informasjon på mail: fakturering@as.kommune.no.

Neste forfallsdato for kommunale avgifter og eiendomsskatt er 30.09.2026.
Kopi av siste utsendte faktura vedlegges.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 06.08.2026

Ås kommune

Adresse: Postboks 195, 1431 ÅS
Telefon: 64 96 20 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	107	**Bruksnr.**	217	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Hareåsen 16A, 1407 VINTERBRO								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
58263531	510	31.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	69

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 06.08.2026

Ås kommune

Adresse: Postboks 195, 1431 ÅS
Telefon: 64 96 20 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	107	**Bruksnr.**	217	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Hareåsen 16A, 1407 VINTERBRO								

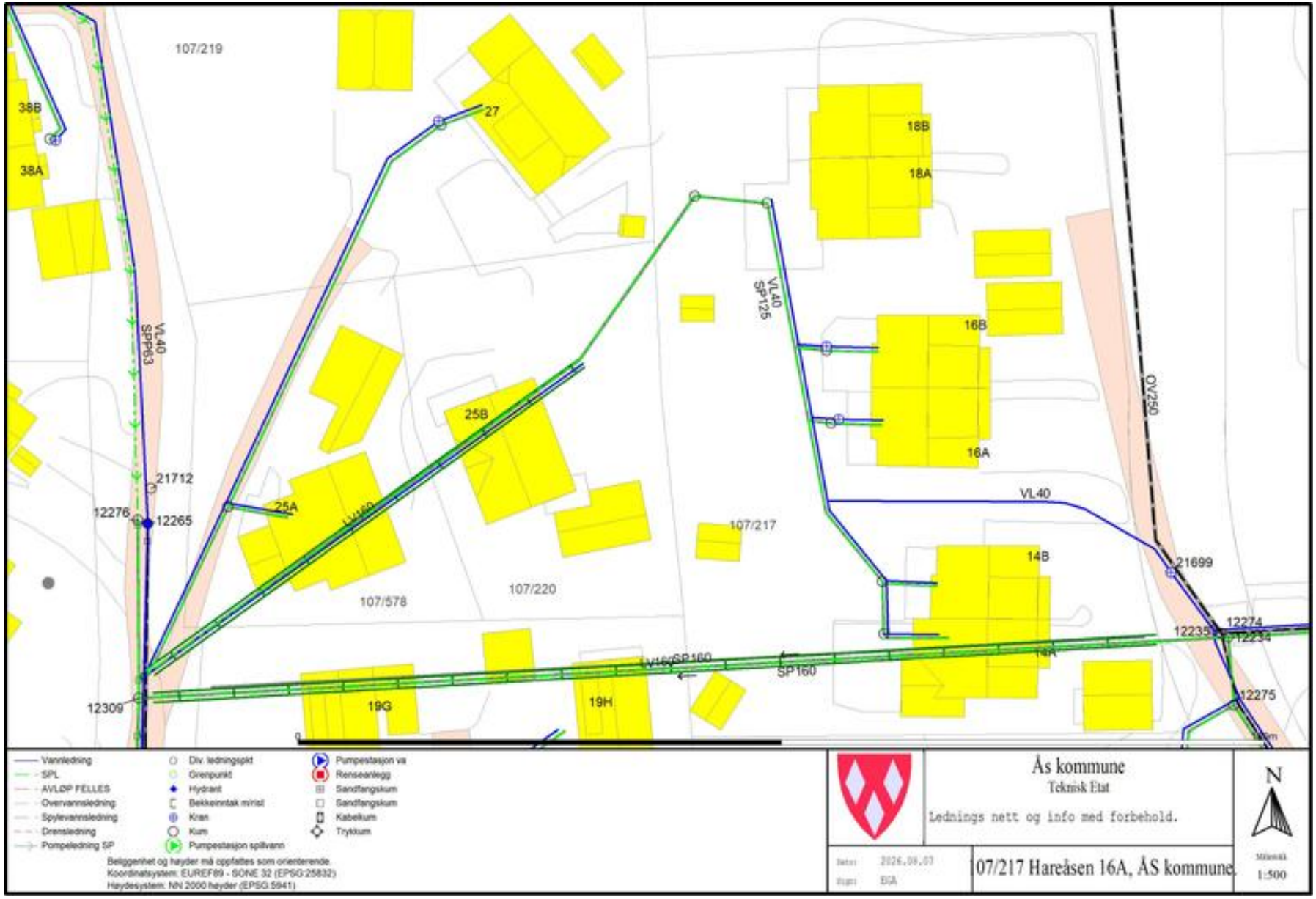
Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	6 103,68 kr
Eiendomsskatt	3 085,00 kr
Renovasjon	4 300,00 kr
Vann	5 886,72 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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


107/219
38B
38A
27
18B
18A
16B
16A
VL40
SP125
VL40
SP63
OV250
25B
25A
21712
12276
12265
VL40
107/217
14B
21699
107/578
107/220
12274
12234
12235
SP160
SP160
12309
19G
19H
12275
Vannledning
SPL
AVLØP FELLES
Overvannsledning
Spylevannsledning
Drensledning
Pumpeledning SP
Div. ledningspkt
Grenpunkt
Hydrant
Bekkeinntak m/rist
Kran
Kum
Pumpestasjon spillvann
Pumpestasjon va
Renseanlegg
Sandfangskum
Sandfangskum
Kabelkum
Trykkum
Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.
Koordinatsystem: EUREF89 - SONE 32 (EPSG:25832)
Høydesystem: NN 2000 høyder (EPSG:5941)
Ås kommune
Teknisk Etat
Ledningsnett og info med forbehold.
Dato: 2026.09.07
Utgir: EGA
107/217 Hareåsen 16A, ÅS kommune.
Målestokk
1:500
N

Ås kommune

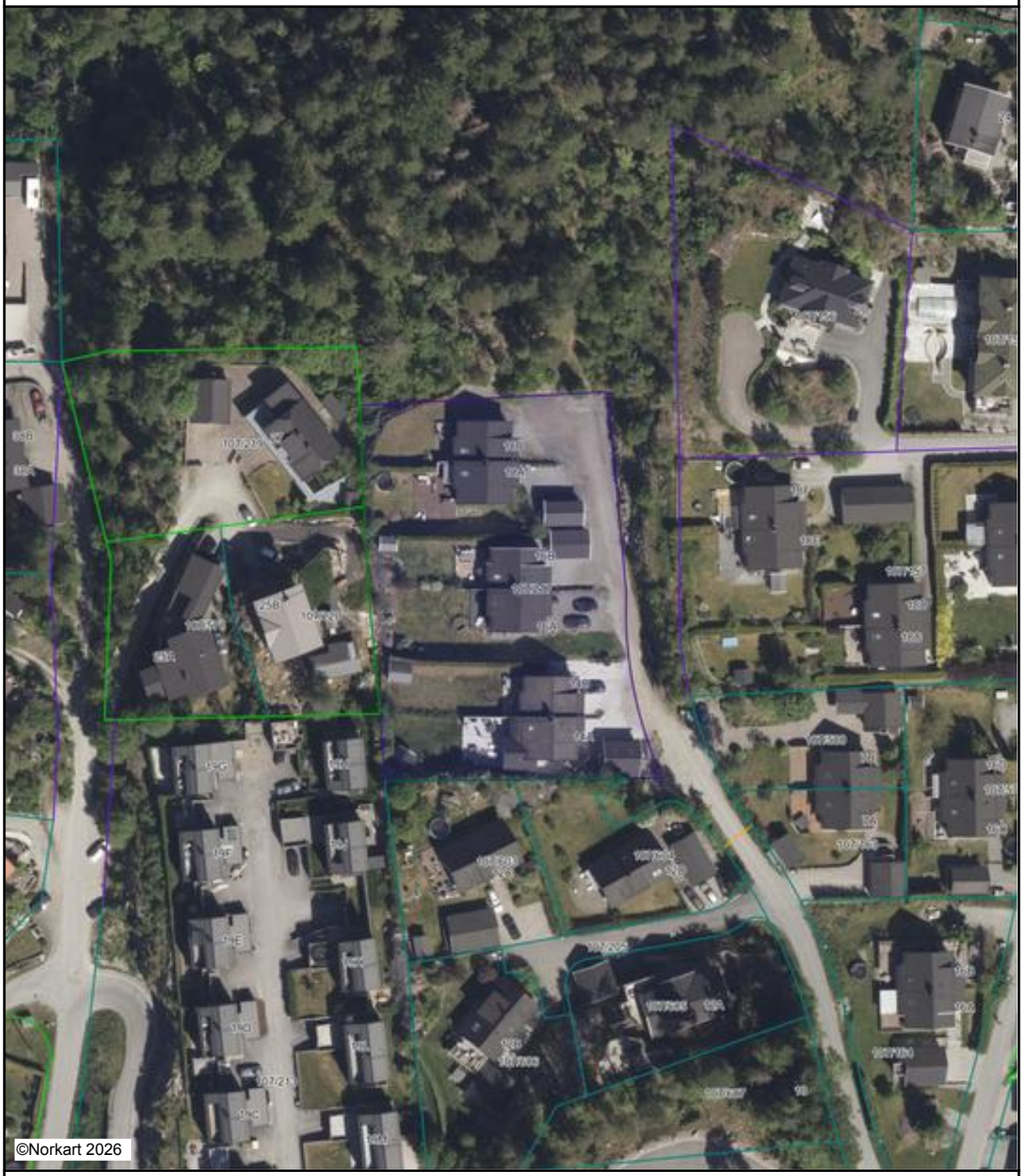
Ortofoto

Eiendom: 107/217/0/3
Adresse: Hareåsen 16A
Dato: 06.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

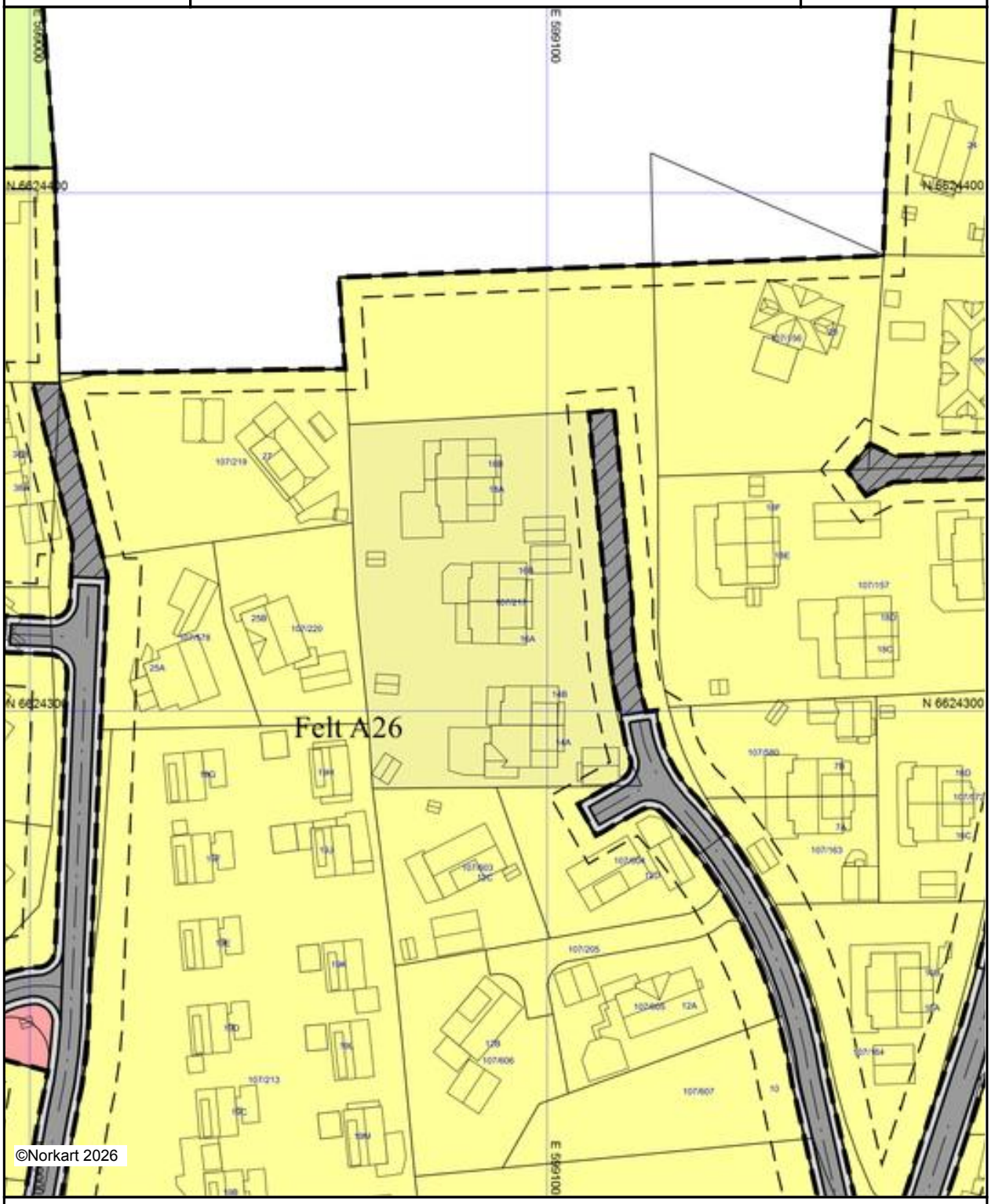
Ås kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 107/217/0/3
Adresse: Hareåsen 16A
Dato: 06.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



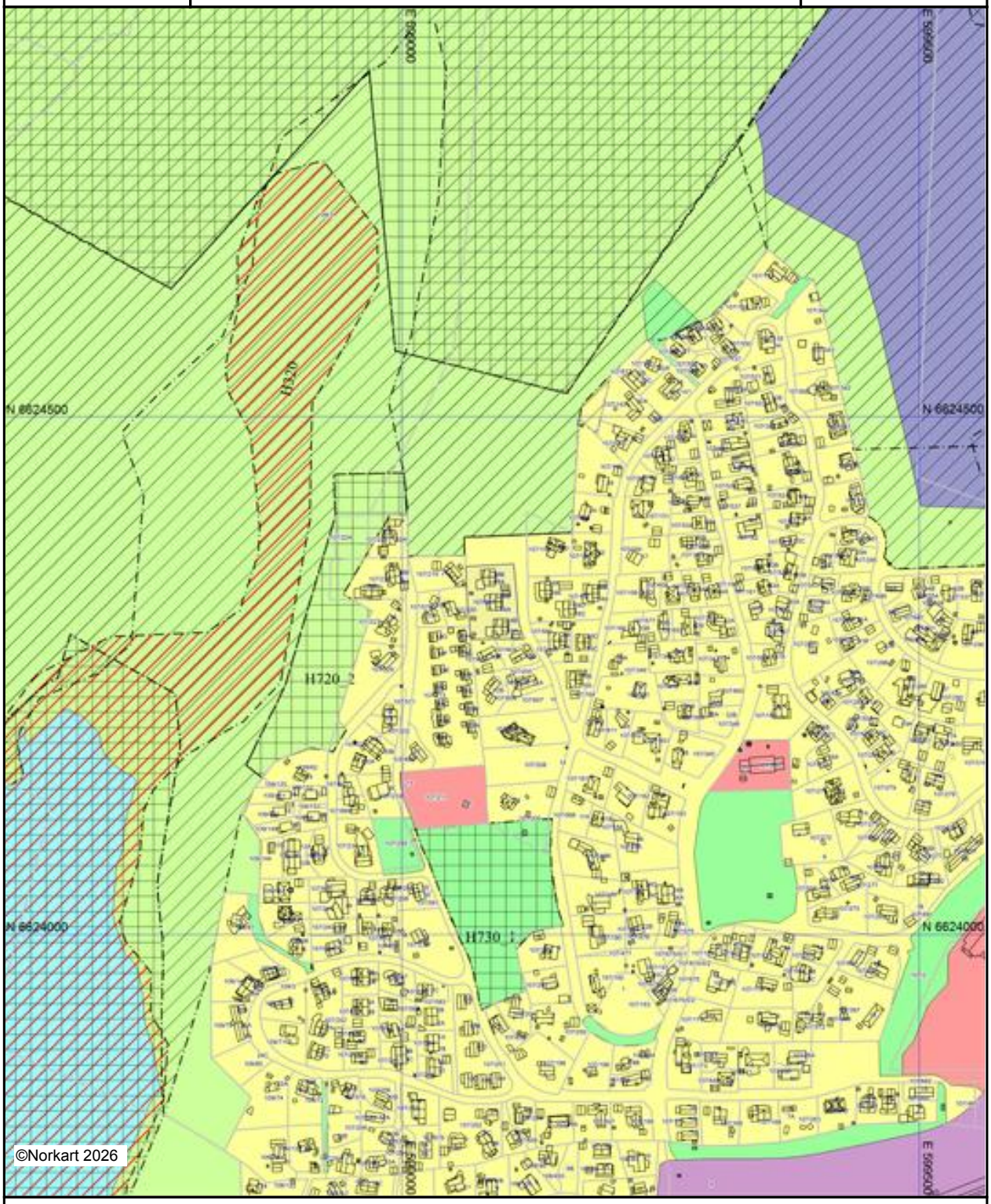
Ås kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 107/217/0/3
Adresse: Hareåsen 16A
Dato: 06.08.2026
Målestokk: 1:5000

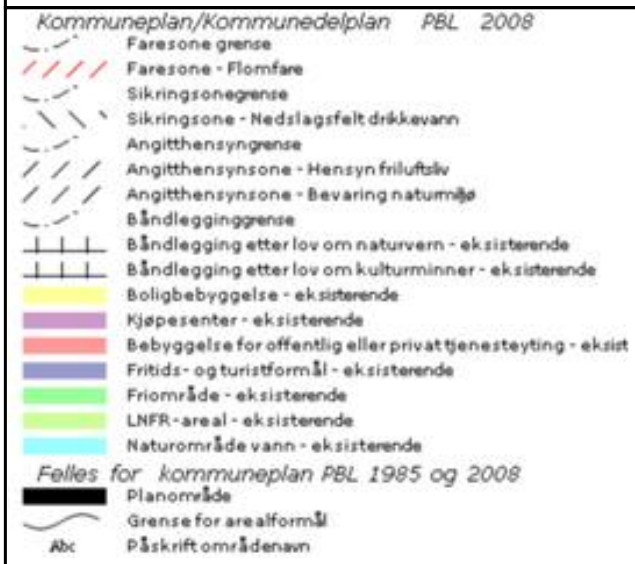
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Ås kommune

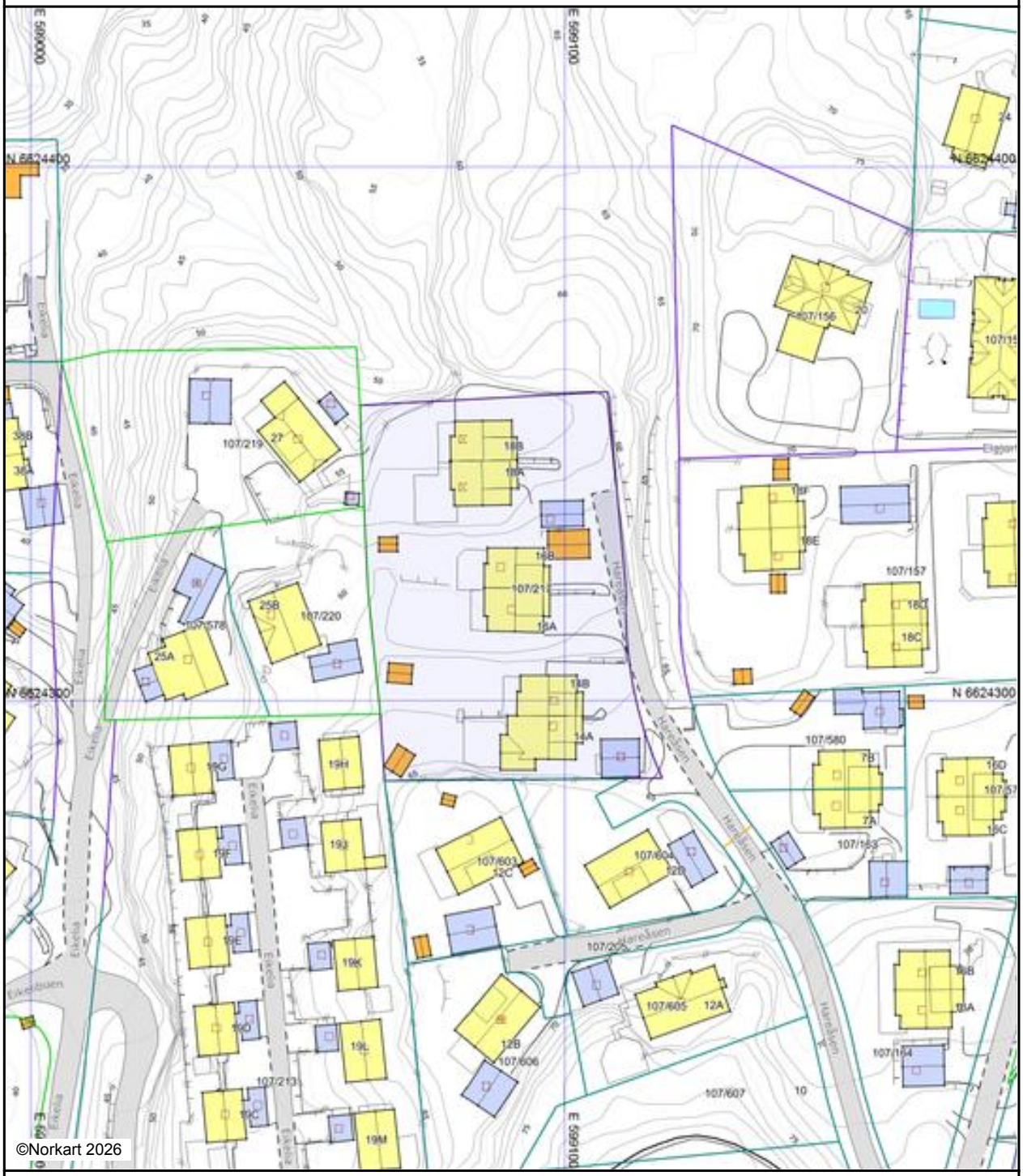
Grunnkart

Eiendom: 107/217/0/3
Adresse: Hareåsen 16A
Dato: 06.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

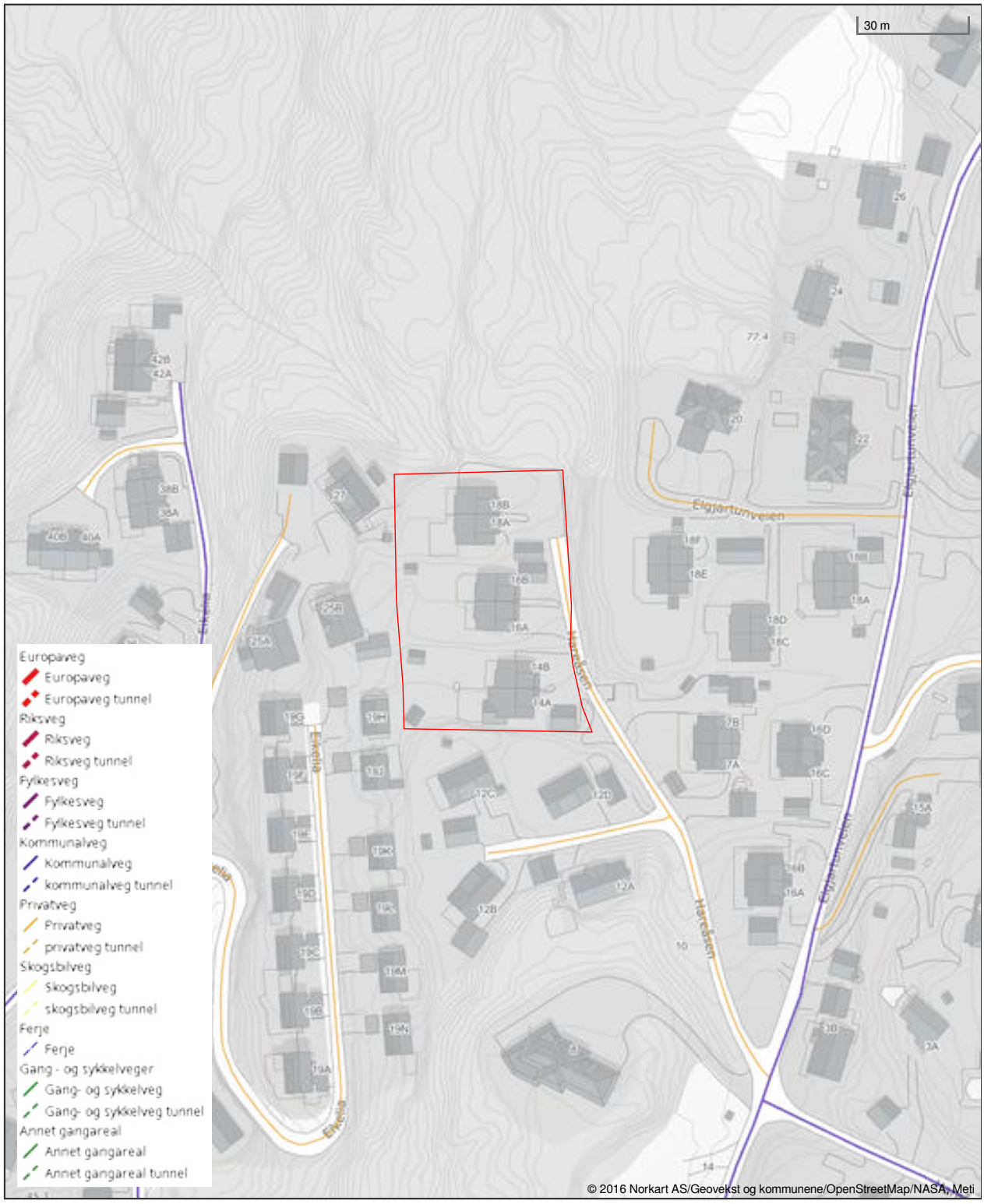
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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

Utskriftsdato: 06.08.2026

Vegstatuskart for eiendom 3218 - 107/217//



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

Kulturminnerapport

Eiendom	3218 107/217		
Utskriftsdato	06.08.2026	**Antall datasett**	4

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

1 Berørte datasett

- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

3 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - SEFRAK

Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	10.07.2026



Om datasettet

Tegnforklaring



Datasettet Kulturminner – Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det). Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor. Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.). En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Informasjonen skal benyttes for å sikre unødig tap av kulturminner i forbindelse med utarbeidelse av kommuneplaner, reguleringsplaner og byggessaksbehandling. Kommuner skal ta hensyn til påviste automatisk freda kulturminner (representert ved deres sikringssone), samt kulturminner som er vedtaks- eller forskriftsfredet etter kulturminneloven. Automatisk fredete kulturminner som skal sikres gjennom plan skal avmerkes i plankart som hensynssone d). I byggesaksbehandlig skal inngrep som finner sted innenfor freda områder behandles av kulturminneforvaltningen.

Enkeltminner

Navn	Kommune	KulturminneId	Kategori	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Sjøskogen 31 JB-	3218	52792-1	E-ARK	AUT	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/52792)

Lokaliteter

Navn	Kommune	KulturminneId	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Sjøskogen 31 JB-	3218	52792-1	AUT	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/52792)

Sikringssoner

KulturminneId	Kommune
52792-1	3218

Utskriftsdato: 06.08.2026

Eiendomskart for eiendom 3218 - 107/217//3



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	3 431,10 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6624306,4	**Øst**	599070,1	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6624285,19	599090,23	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,69	
2	6624284,95	599066,25	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,98	
3	6624297,51	599065,44	10 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	12,59	
4	6624320,44	599063,14	10 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	23,05	
5	6624332,3	599062,57	10 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	11,87	
6	6624336,3	599062,4	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,00	
7	6624355,28	599061,64	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,00	
8	6624357,81	599108,11	60 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	46,54	
9	6624320,43	599111,52	60 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	37,54	
10	6624285,45	599118,27	60 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	35,96	76,55
11	6624285,4	599111,92	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,35	

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	11.02.2008	Arealmerknader	
Oppdatert dato	10.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	1/6	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	107/217, 107/217/0/1, 107/217/0/2, 107/217/0/3, 107/217/0/4, 107/217/0/5, 107/217/0/6
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	107/217, 107/217/0/1, 107/217/0/2, 107/217/0/3, 107/217/0/4, 107/217/0/5, 107/217/0/6
Seksjonering Seksjonering	11.02.2008			107/217, 107/217/0/3

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SOMMERFELDT CECILIE F110569*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Kulturminne

Lokalitetsnr	52792	Vernetype	Automatisk fredet
Kulturminneart	Bosetning-aktivitetsområde	Kategori	Arkeologisk lokalitet
Ført dato	15.01.2010	Url	
Oppdatert dato	13.09.2025	Tilkn. eiendommer	107/217, 107/217/0/1, 107/217/0/2, 107/217/0/3, 107/217/0/4, 107/217/0/5, 107/217/0/6

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hareåsen 16A	H0101	107/217/0/3	131	4	1	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Hareåsen 16 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1407 VINTERBRO	Kirkesogn	02090103 Nordby
Grunnkrets	102 Sjøskogen Nøstvedt	Tettsted	512 Ski
Valgkrets	3 Nordby		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	21900877		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Ferdigattest (FA)	31.01.2011

1: Bygning 21900877: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Ferdigattest 31.01.2011

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	131
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	131
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	76
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	26.05.2006	27.06.2006	
Igangsettingstillatelse	29.10.2007	31.01.2011	
Ferdigattest	31.01.2011	31.01.2011	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hareåsen 16A	H0101	107/217/0/3	131	4	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	63	0	63	0	0	0
H01	1	68	0	68	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 107/217

Bruksnavn	TOMT 228A	Beregnet areal	3431.1
Etablert dato	11.05.1956	Historisk oppgitt areal	3927
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.04	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6624306.4	599070.1		Ja	3431.1	

Doknr: 361325 Tinglyst: 30.04.2007
STATENS KARTVERK

Rognlien Eiendom a/s
V/Ole k Rognlien
Elgjartunveien 9
1407 Vinterbro
orgnr: 985663084

AVTALE

Det er i dag inngått avtale vedr. vann og avløpsledning på gnr. 107 bnr. 217 og gnr. 107 bnr. 578 og gnr.107 bnr 220 om kjerneboring av vann og kloakk ledning på nedre del av tomten til gnr. 107 bnr. 217 ut til Eikelia.
Vedlikehold av vann og kloakkledning skall betales av gnr.107 bnr 217 .

Sted og dato: Vinterbro 20/3 07

Hjemmelshaver gnr. 107 bnr. 217

Hjemmelshaver gnr. 107 bnr.578
Personnr

OLE K. ROGNLIEN

(gjentas med blokkbokstaver)

BJØRN HJELMEN ELIN HJELMEN
290673 [redacted] / 081071 [redacted]

(gjentas med blokkbokstaver)

For Rognlien Eiendom A/S
Ole K. Rognlien

Hjemmelshaver gnr. 107 bnr. 220
Personnr: 260878 [redacted]

TERJE MARKUSSEN

(gjentas med blokkbokstaver)

Ratt kopi bekreftes:

Stein Erik Hoggsen
Statsautorisert eiendomsmegler

Stempl. kr idag kr. 100-

YTRE FOLLO
05442 18.8.72
SORENSKRIVEREMBETE

S K J Ö T E .

Undertegnede Fred Hallager Juul, födt 21.5.1923, skjöter og overdrar herved til Ivar Kjærnli, födt 18.5.193o gnr 1o7 bnr 217, tomt nr 228 A av skyld öre i Ås for en kjöpesum stor kr 1o.ooo,- kronertitusen-/-.

For utparselleringen gjelder vedtekter av 28. mai 1954, som kjöperen har fått utlevert. Forövrig gjelder följende vilkår:

"A-tomtene kan bebygges i samsvar med vedtektene. B-tomtene, som forutsettes solgt til samme eier som A-tomtene, kan ikke bebygges hverken med hytte eller permanent bolig för det eventuelt blir anlagt vei, vann og kloakk."

Videre gjelder följende bestemmelser:

1. I de förste 5o - femti - år regnet fra tomtens skylddelingsdato, har kjöperen rett til å bebygge tomten med hytte(landsted) i henhold til vedtektene. I god tid för utlöpet av disse 5o år skal eieren av hovedbölet utarbeide nye vedtekter for tomtefeltet gående ut på helårsbebyggelse og forelegge vedtektene for Ås bygningsråd og herredstyre til gogkjennelse. Hvis myndighetene godkjenner feltets overgang til helårsbebyggelse, må all bruk av tomtene til hytiebebyggelse opphöre. I motsatt fall kan de fortsette som hyttetomter.
Blir forslaget om tomtenes overgang til helårsbebyggelse vedtatt av myndighetene, må eieren av nærværende tomt gå sammen med de övrige tomteeiere og festere om anlegg av vei, vann og kloakk til feltet. Utgiftene til disse anlegg skal fordeles likt på tomtene.

2. Tomten selges fri for pengeheftelser, men med de heftelser som panteregisteret ellers utviser. Kjöperen skal ikke kunne påberope seg noensomhelst rettighet likeoverfor hovedbölet.

3. På tomten må ikke drives handelsvirksomhet eller industri.

4. Tomtene skylddeles til midte regulert vei, adkomst eller sti, men kjöperen må gratis avstå veirett for den veihalvdel som faller på hans parsell. Eksisterende veier eller stier kan ikke stenges för dex regulerte veier eller stier er anlagt. Hvis den vann og kloakkplan, som senere blir å utarbeide for feltet viser ledninger gjennem kjöperens parsell, må han finne seg heri, og han frafaller herved rett til å kreve erstatning ved anlegg av ledningene hjennem parsellen og vedlikehold av disse. Det samme gjelde ledninger og stolpefester for elektrisk ström og telefon.

5. Hugst på tomten må ikke foregå sterkere enn tilveksten tilsier. Drivverdig tömmer skal i förste rekke tilbys eieren av hovedbölet.

6. Omkostningene ved kjöpet bæres i sin helhet av kjöperen.

Nöstvedt, 17. august 1972

Fred Hallager Juul

Det bekreftes at Fred Hallager Juul har undertegnet dette skjöte i mitt nærvær og at har er over 21 år:

Skjötet vedtas av meg som kjöper:

Ivar Kjærnli

Stempl. ha idag kr. 100 –

YTRE FOLLO
05441 18.8.72
SORENSKRIVEREMBETE

S K J Ö T E .

Undertegnede Fred Hallager Juul, födt 21.5.1923, skjöter og overdrar herved til Ivar Kjærnli, födt 18.5.193o gnr 1o7 bnr 218, tomt nr 228 B av skyld öre i Ås for en kjöpesum stor kr 1o.ooo,- kronertitusen-/-.

For utparselleringen gjelder vedtekter av 28. mai 1954, som kjöperen har fått utlevert. Forövrig gjelder följende vilkår:

"A-tomtene kan bebygges i samsvar med vedtektene. B-tomtene, som forutsettes solgt til samme eier som A-tomten, kan ikke bebygges hverken med hytte eller permanent bolig för det eventuelt er anlagt veier, vann og kloakk."

Videre gjelder följende bestemmelser:

1. I de förste 5o – femti – år regnet fra tomtens skylddelingsdato, må tomten hverken bebygges med hytte eller permanent bolig. I god tid för utlöpet av disse 5o år skal eieren av hovedbölet utarbeide nye vedtekter for tomtefeltet, gående ut på helårs-bebyggelse, og forelegge vedtektene for Ås bygningsråd og herredstyre til godkjennelse. Hvis myndighetene godkjenner feltets overgang til helårsbebyggelse, kan nærværende tomt bebygges med en permanent bolig. I motsatt fall kan den ikke bebygges. Blir forslaget om tomtenes overgang til helårsbebyggelse vedtatt av myndighetene, må eieren av nærværende tomt gå sammen med de övrige tomteeiere og festere om anlegg av vei., vann og kloakk til feltet. Utgiftene til disse anlegg skal fordeles likt på tomtene.

2. Tomten selges fri for pengeheftelser, men med de heftelser som panteregisteret ellers utviser. Kjöperen skal ikke kunne påberope seg noensomhelst rettighet likeoverfor hovedbölet.

3. På tomten må ikke drives handelsvirksomhet eller industri.

4. Tomten skylddeles til midte regulert vei, adkomst eller sti, meen kjöperen må gratis avstå veirett for den veihalvdel som faller på hans parsell. Eksisterende veier eller stier kan ikke stenges för de regulerte veier og stier er anlagt. Hvis den vann og kloakkplan , som senere blir å utarbeide for feltet, viser ledninger gjennem kjöperens parsell, må han finne seg heri, og han frafaller herved rett til å kreve er-statning ved anlegg av ledningene gjennem parsellen og vedlike-hold av disse. Det samme gjelder ledninger og stolpefester for elektrisk ström og telefon.

5. Hugst på tomten må ikke foregå sterkere enn tilveksten tilsier. Drivverdig tömmer skal i förste rekke tilbys eieren av hovedbölet.

6. Omkostningene ved kjöpet bæres i sin helhet av kjöperen.

Nöstvedt, 17. august 1972

Fred Hallager Juul

Det bekreftes at Fred Hallager Juul har undertegnet dette skjöte i mitt nærvær og at han er over 21 år:

Skjötet vedtas av meg som kjöper:

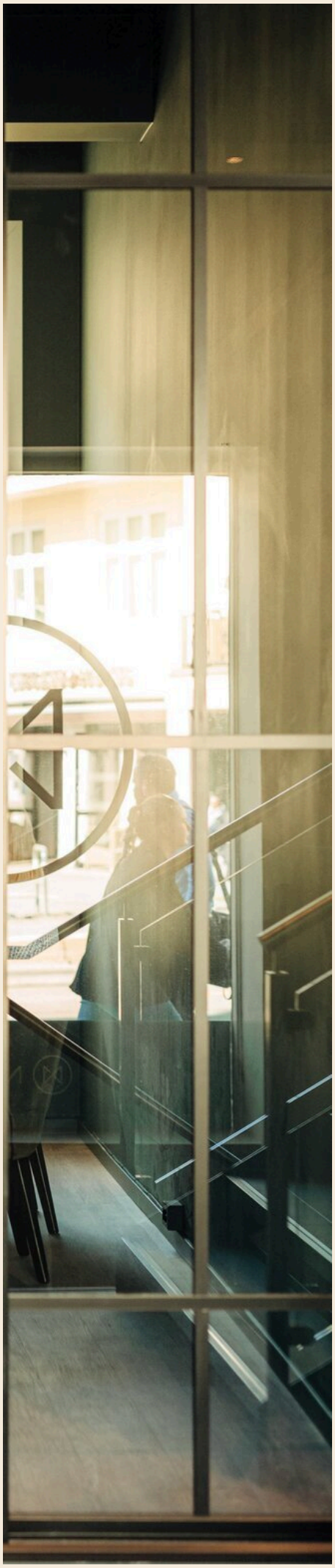
Ivar Gjærdi

Velkommen til

Nordvik Ski og Ås

I Follo kjenner vi Ski, Ås, Drøbak, Kolbotn, Oppegård, Vinterbro, Siggerud, Ytre Enebakk og Indre Østfold godt, og forstår hva som driver dette markedet. Dette er en region med stor variasjon i både boligtyper og kjøperprofiler. Vi har meglere som kombinerer lokal innsikt med høy faglig standard, og du får tett oppfølging gjennom hele salget, der vi også ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

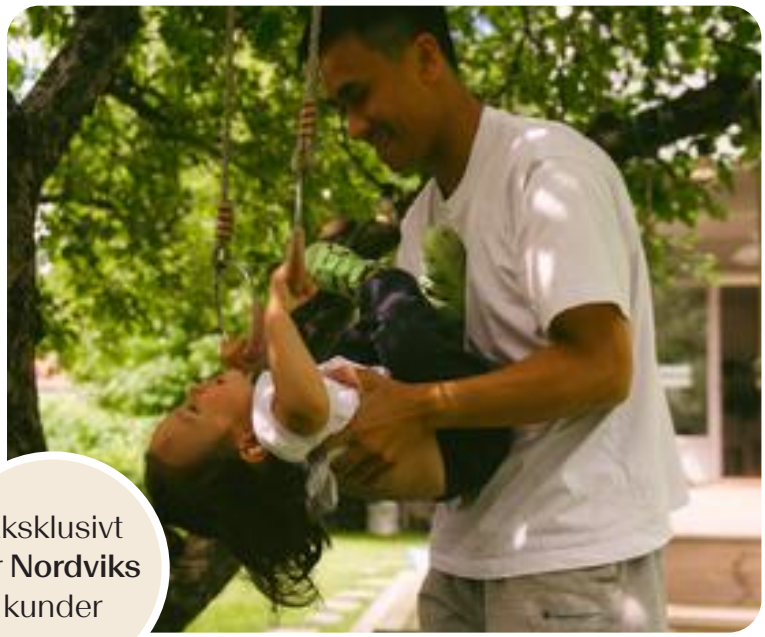


Idrettsveien 9, 1400 SKI
ski@nordvikbolig.no
64 87 20 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 46-0075/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hareåsen 16A 1407 VINTERBRO
Matrikkel: Gnr 107, bnr 217, snr 3 i Ås kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Kristoffer Sætrenes
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Ski og Ås
k.saetrenes@nordvikbolig.no
482 13 313



Håkon Sumstad Andresen
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Ski og Ås
hs.andresen@nordvikbolig.no
932 02 589

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: