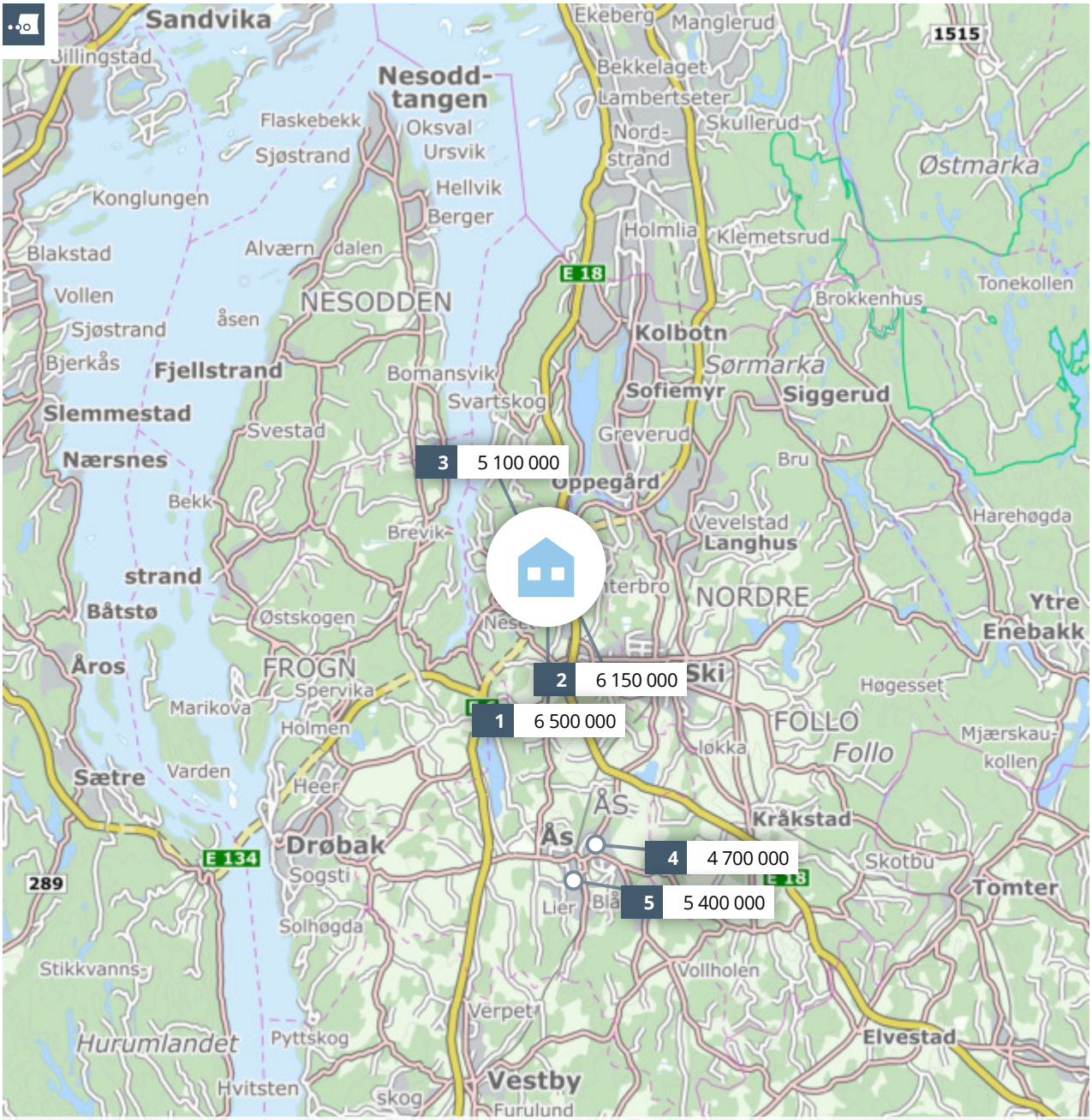
SJØSKOGENVEIEN 32B

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Arealmålingsrapport
Leveransebeskrivelse
Tegninger Sjøskogenveien 32 a og b
Eiendomskart
Grunnkart
Kommuneplankart
Reguleringsplankart
Vegstatuskart
Planopplysninger
PlanID: 328
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

SJØSKOGENVEIEN 32 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 01.04.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sjøskogenveien 32 B, 1407 VINTERBRO

Selveier tomannsbolig på felleseiet tomt, bygget i 2025

GNR 107 BNR 346 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 3218 ÅS GRUNNKRETS Sjøskogen Nøstvedt

Verdivurdert til

5 200 000

-	5 200 000	76 471
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	68 m²	- m²	- m²	29 m²	- m²	- m²
Tomt						986 m²
Byggeår						2025

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sjøskogenfaret 5 C				23.05.2022	6 000 000	**6 500 000**	0	6 500 000	**65 657**
	99 m²	2019	785 m²	3 sov						
2	Veidemannsveien 48				04.09.2023	5 490 000	**6 150 000**	0	6 150 000	**62 121**
	99 m²	2020	1 668 m²	3 sov						
3	Sjøskogenfaret 1 A				31.01.2025	4 850 000	**5 100 000**	0	5 100 000	**72 857**
	70 m²	2020	1. etg	2 sov						
4	Solveien 17 C				16.01.2023	4 850 000	**4 700 000**	0	4 700 000	**81 034**
	58 m²	2020	1. etg	2 sov						
5	Sagaveien 24 E				21.03.2024	5 690 000	**5 400 000**	0	5 400 000	**75 000**
	72 m²	1996	1 722 m²	2 sov						

Velkommen til Sjøskogenveien 32 - en plasseffektiv ½ tomannsbolig med fine kvaliteter og en praktisk beliggenhet med nærhet til innfartsvei til Oslo.

Boligen byr på flotte løsninger på både interiør og eksteriør, som sammen skaper et innbydende estetisk uttrykk.

Planløsningen er effektiv med sine 68 kvm fordelt over to etasjer. I første etasje finner man en romslig entré/hall, en koselig stue og et funksjonelt kjøkken. Andre etasje består av to soverom og et bad, som gir leiligheten et komplett og praktisk preg.

Videre er eiendommen flott opparbeidet med store, private uteplasser med supre solforhold.

Høydepunkter:
•Arealeffektiv & lekker bolig
•Usjenert m/privat adkomst og uteplass
•Solrikt & høytliggende på Vinterbro
•Nybygg m/5 års garanti
•Ubebodd & nøkkelferdig
•Gode kollektivtilbud rett ved

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge).

PrivatMegleren Frontline 01.04.2025

Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



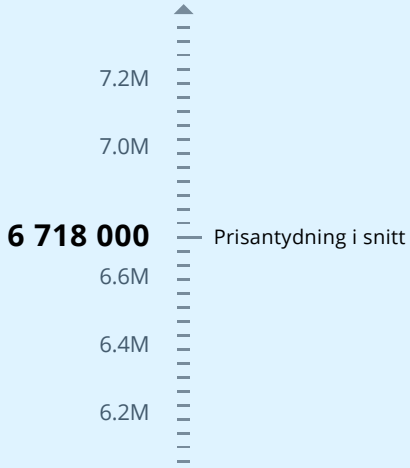
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig m/hybel

Ingen historiske omsetninger registrert

Tomannsboliger til salgs i 1407 VINTERBRO nå

4
tomannsboliger til salgs

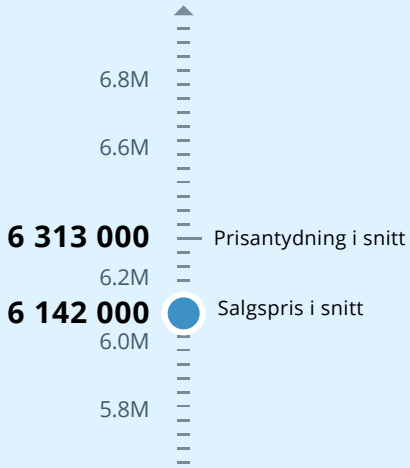


Annonsene har i snitt ligget ute i

65
dager

Tomannsboliger solgt i 1407 VINTERBRO siste 9 mnd

10
tomannsboliger solgt

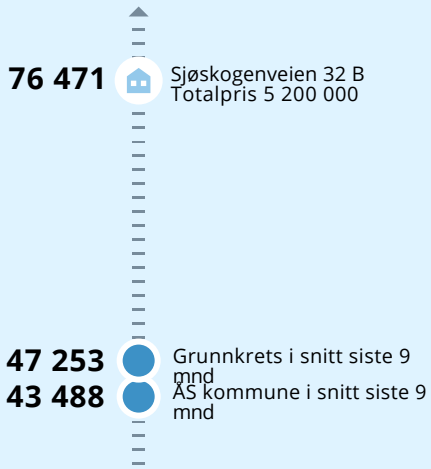


Solgt i snitt i løpet av

155
dager

for 2.7% under prisantydning

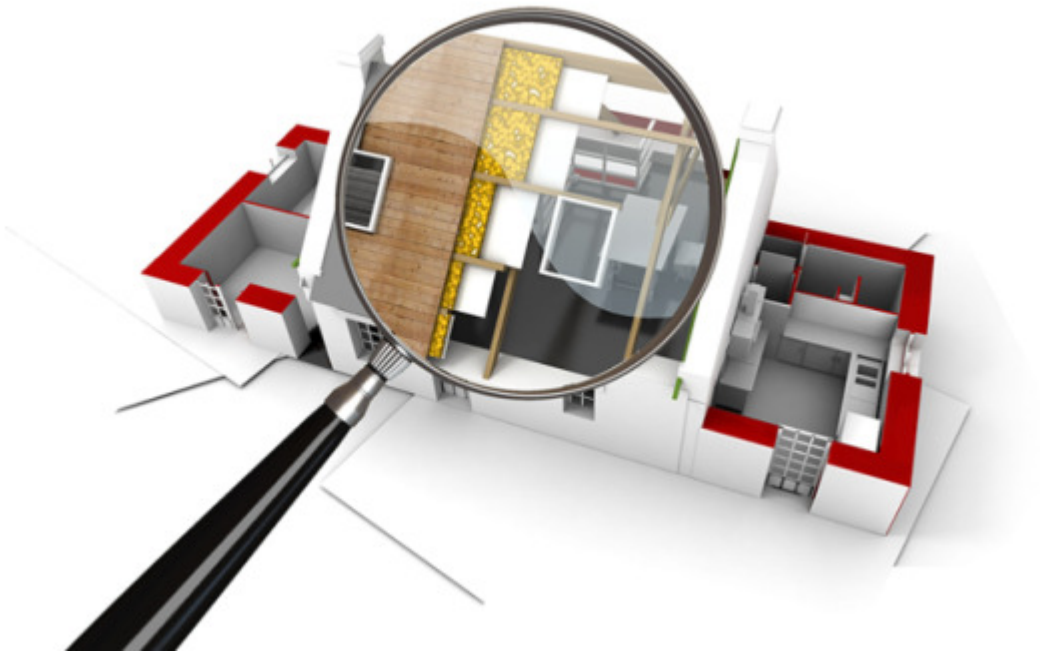
Analyse m²-priser



AREALMÄLINGSRAPPORT

Arealmålingsrapport

Enebolig
Sjøskogenveien 32 B, 1407 VINTERBRO
ÅS kommune
gnr. 107, bnr. 346, snr. 2



Befaringsdato: 26.03.2025 **Rapportdato:** 27.03.2025 **Oppdragsnr.:** 20310-1643 **Referansenummer:** WF6991

Autorisert foretak: Takst & Bygningskontroll AS **Vår ref:**

Takst & Bygningskontroll AS
TAKST · SKADE · KONTROLL

Gyldig rapport
27.03.2025
Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takst & Bygningskontroll AS

Rapportansvarlig



Øyvind Støle

Uavhengig Takstingeniør

post@takst-bk.no

419 32 720

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

Bygninger på eiendommen

Enebolig



Anvendelse
Boligformål

Byggeår
2025

Kommentar
I følge rekvirent.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

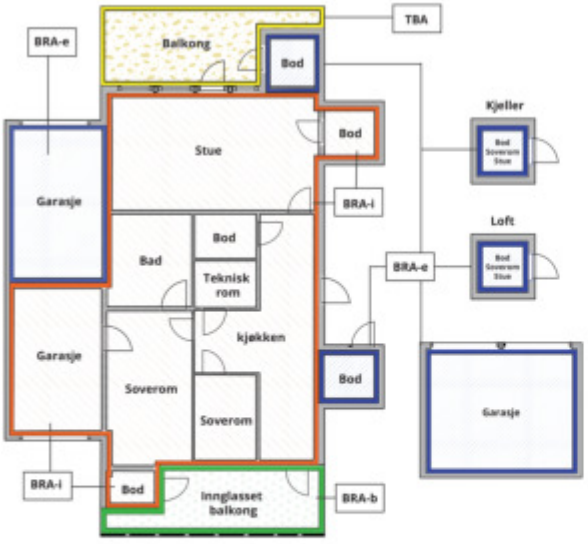
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	34			34	
1 Etasje	34			34	29
SUM	**68**				**29**
SUM BRA	**68**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2 Etasje	Gang, Bad/vaskerom, 2 Soverom		
1 Etasje	Entré, Stue/kjøkken		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	68	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
26.3.2025	12:00:00	14:00:00	Øyvind Støle	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3218 ÅS	107	346		2		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sjøskogenveien 32 B

Hjemmelshaver

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger			Fremvist		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

Forutsetninger

Generelt

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

Arealberegninger for boenheter
Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
samtykke.vendu.no/VA6517

Takstmannens rolle
Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk takst etiske retningslinjer på www.norsktakst.no
Reklamasjonsnemda for takstmenn
Er du som forbruker misfornøyd med takstmannens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

LEVERANSEBESKRIV ELSE

LEVERANSEBESKRIVELSE

EMBLA XL

2023 NØKKELFERDIG



Rev.dato: 14.11.2023
Versjon nr.: 1.1

EMBLA XL





Alle produktbilder er ment som illustrasjoner og
kan avvike fra faktisk produkt.

Innholdsfortegnelse

4	Generelt
4	Betongarbeid
4	Utvendig utforming
5	Vindu og ytterdør
5	Bjelkelag og etasjeskiller
6	Trapp
6	Innredninger
7	Energi
7	Teknisk
7	Rørlegger
8	Elektro
8	Sportsbod
8	Byggvask
9	Kundeuttrekksskjema

Leveres	ABChus står ansvarlig for materiell, arbeid og garanti.
Tilvalg	Kan leveres som tilvalg. Ta kontakt med din boligkonsulent for mer informasjon.
Leveres av kunde	Kunden står ansvarlig for materiell, arbeid og garanti.

1. Generelt

Byggesak	Leveres
Rigg og drift	Leveres
Byggestrøm	Leveres av kunde
Oppmåling og utstikking	Leveres
Uavhengig kontroll	Leveres av kunde

2. Betongarbeid

Fundamentering	Leveres
Type fundamentering	Plate på mark

3. Utvendig utforming

Yttervegg

Kledningstype	Liggende standard kledning
Utvendig behandling	Fabrikkmalt 1-strøk
Farge utvendig behandling	Bomull (NCS S0502-Y)

Yttertak

Type tekking	Betong takstein (over 17 grader)
Type takstein	Dobbelkrum overflatebehandlet
Takstein farge	Sort (overflatebehandlet)
Takrenne og nedløp farge	Hvit
Bordtakbeslag farge	Sort
Israftbeslag farge	Sort

Veranda og terrasse

Treplatting utenfor hoveddør	Leveres
Veranda	Leveres
Markterrasse	Leveres av kunde
Type rekkverk balkong	Treverk

4. Vindu og ytterdør

Vinduer og terrassedør	Leveres
Type vinduer og terrasedør	3-lags energiglass m/alubekledning
Farge vindu innvendig	NCS S 0500-N (Klassisk hvit)
Farge vindu utvendig	Hvit
Farge vannbrettbeslag	Hvit
Sprosser	Ingen

Ytterdør

Ytterdør	Leveres
Type ytterdør	Hoveddør med klart glass
Farge ytterdør - innside	Bomull (NCS S0502-Y)
Farge ytterdør - utside	Bomull (NCS S0502-Y)
Glass på ytterdør	Klart

5. Bjelkelag og etasjeskiller

Bjelkelag og etasjeskille over hovedetasje	Leveres

6. Innvendige overflater

Gulv

Gulvoverflate	Leveres
Type gulv	Parkett
Type laminat	Lys hvitpigmentert eik 3-stav

Vegg og tak

Vegg- og takoverflate	Leveres
Type veggoverflate	Gips
Type takoverflate	Gips

Overflatebehandling vegg og tak

Sparkling og maling iht. fargekart	Leveres

Flis

Type gulvflis i entré	60x60 cm (Lys grå)
Type gulvflis i vaskerom	30x30 cm (Lys grå) inkl. Sokkelflis
Type gulvflis i sportsbod (isolert)	30x30 cm (Lys grå)
Type gulvflis i bad	60x60 cm (Lys grå)
Type veggflis i bad	30x60 cm (Lys grå)
Type gulvflis i dusjsone	5x5 cm (Lys grå)

Listverk

Listverk og foring	Leveres
Type listverk	Slett, (NCS S0500-N) Klassisk Hvit
Listefritt tak/vegg	Leveres

Innerdør

Innerdører	Leveres
Type innerdør	Slett med dempelist, (NCS S0500-N) Klassisk Hvit

7. Trapp

Innvendig trapp	Leveres
Type innvendig trapp	Hvitmalt furutrapp med åpne trinn, (NCS S0500-N)
Farge håndløper	(NCS S0500-N) Klassisk Hvit
Farge trinn	(NCS S0500-N) Klassisk Hvit

8. Innredninger

Kjøkken, inkl. hvitevarer, innredning iht. tegninger	Leveres
Vaskerom	Leveres
Garderobe	Leveres av kunde

Bad, innredninger iht. romskjema	Leveres

9. Energi

Pipe og ildsted	
Pipe	Leveres
Type pipe	Stål
Farge pipebeslag	Sort
Farge piperør	Sort
Ildsted	Tilvalg

Varmekabler	
Varmekabler, iht. elektrobeskrivelse	Leveres

10. Teknisk

Teknisk enhet	Leveres
Ventilasjonsanlegg	Leveres
Kombirist farge	Hvit
Smarthus	Leveres

11. Rørlegger

Se egen rørleggerbeskrivelse	Se egen rørleggerbeskrivelse
Utvendig VA	Leveres av kunde
Bunnledninger	Leveres
Sanitæranlegg	Leveres

12. Elektro

Se egen elektrobeskrivelse	Se egen elektrobeskrivelse
Utvendig stikkledning	Leveres av kunde
EL-anlegg	Leveres

13. Sportsbod

Sportsbod integrert i huset	
Frittstående sportsbod	Leveres av kunde

14. Byggvask

Byggvask	Leveres

Kundeuttrekksskjema

1. Generelt

Byggestrøm — Leveres av kunde

Ansvar for fremlagt tilgjengelig byggestrøm på byggetomt, med eget byggstrømsskap, minimum 32 AMP kurs. Skap til byggestrøm skal plasseres maksimum 15 meter fra grunnmur.

Uavhengig kontroll — Leveres av kunde

Det er fra myndighetenes side krav om uavhengig kontroll. Hensikten er å påse at det er gjennomført kvalitetssikring av byggearbeidene, at prosjekteringen av tiltaket oppfyller kravene i byggtekniskforskrift (TEK17) og at byggearbeidene er utført i henhold til tegninger og arbeidsbeskrivelser.

Tiltakshaver har ansvaret for å bestille kontrollforetak som gjennomfører den uavhengige kontrollen og sørger for kontroll i samsvar med plan- og bygningsloven. Det er tiltakshavers ansvar å bestille, samt dekke kostnadene for uavhengig kontroll.

3. Utvendig utforming

Treplatting/markterasse — Leveres av kunde

Treplatting/markterasse må ikke overstige 0,5 meter fra bakkenivå, dersom det ikke er byggesøkt/ byggemeldt.

8. Garderobe

Garderobe — Leveres av kunde

11. Rørlegger

Utvendig VA — Leveres av kunde

12. Elektro

Utvendig stikkledning — Leveres av kunde



Enklere blir det ikke

ABChus AS

Kveldroveien 7, N-1407 Vinterbro · Tlf: 47 47 15 50 · post@abchus.no · abchus.no

TEGNINGER SJØSKOGENVEIEN 32 A OG B

Disse tegningene er ABChus AS sin eiendom og kan ikke kopieres, videreformidles eller brukes videre uten ABChus AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett

Fil Navn: **2020244 - 2023 Embla XL (R) - v1.1 - PLN - Rev.G - 07.06.2024.pln**

Revisionsliste:

ARK | *ARB* | *DET* | *LMT* | *LVD* | *DIM* | *ENG* | *FUND* ***- Rev.G - 07.06.2024 [MH]***
1. Snudd slagrettning hovedenhet, flytter ytterdør litt mot venstre
2. Flyttet sportsboddør
3. Endret til 17x12 ved kjøkken på hovedenhet
4. Tegnet på kjøkkenøy
5. Tegnet murer i nord og syd

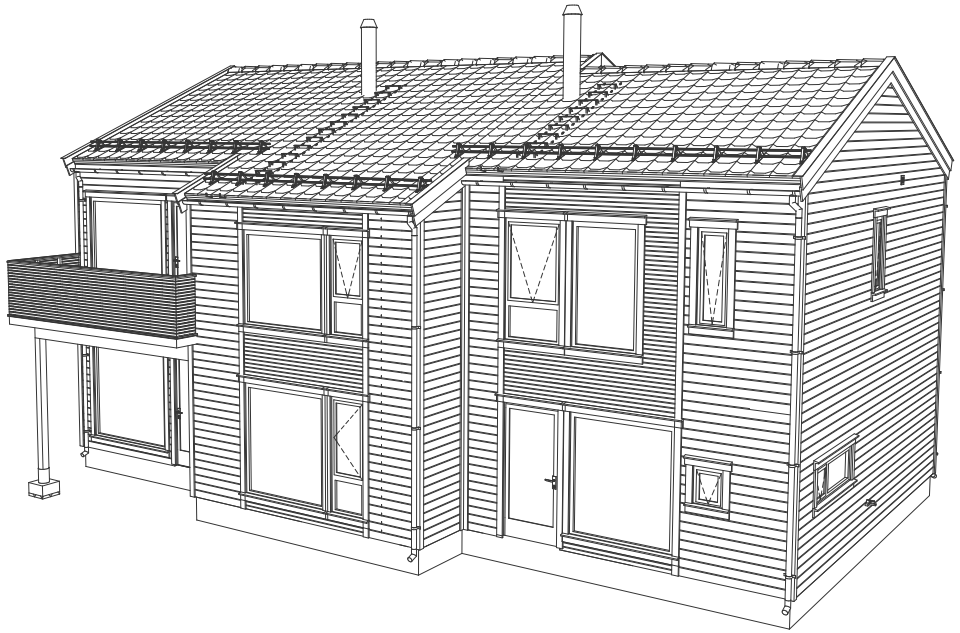
ARK | *ARB* | *DET* | *LMT* | *LVD* | *DIM* | *ENG* | *FUND* ***- Rev.G - 05.06.2024 [MH]***
1. Prosjektnummer

ARK | *ARB* | *DET* | *LMT* | *LVD* | *DIM* | *ENG* | *FUND* ***- Rev.G - 03.06.2024 [MH]***
1. Flyttet hus lengre syd
2. Senket 250mm

ARK | *ARB* | *DET* | *LMT* | *LVD* | *DIM* | *ENG* | *FUND* ***- Rev.F - 08.04.2024 [MH]***
1. Løst i terreng

ARK | ARB | DET | LMT | LVD | DIM | ENG | FUND - Rev.A - DD.MM.2023 [ALK]
1. Housebook 2023 template project publish.

3D:



Prosjektinfo:

- Kulturminne på tomt
- Mulighet for marin leire
- Ser ut som markterrasse på eks. hus i nord
- Førende R328 småhusplan

- Rekkverk / gjerder på murer, støttemurer og skjæringer er ikke enn del av ABChus sin leveranse.

Vindusareal:	23,2 %
Snølast:	3,5 kN/m²
Referansevindhastighet:	22 m/s
Terrengruhet:	III
Radon atkomshet:	Moderat

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	TAG	DATO
G	Byggemeldingstegninger	BS	MH	07.06.2024
F	Kontraktstegning	BS	MH	08.04.2024
E	Teknisk vurdering	PRO	PRO	08.04.2024
D	Tilbudskontroll (Sjekkliste 1:100)	BS	MH	08.04.2024
C	Prosjektvurdering	PRO	-	-
B	Skisseprosjekt 8000-01-01	BS	MH	08.04.2024
A	2023 Huskatalog	BS	ALK	2023

PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN
2020244
BESKRIVELSE
Embla XL

TILTAKSHAVER
Makranda Eiendom AS
BYGGEPLASS
Sjøskogenveien 32, 1407 Vinterbro

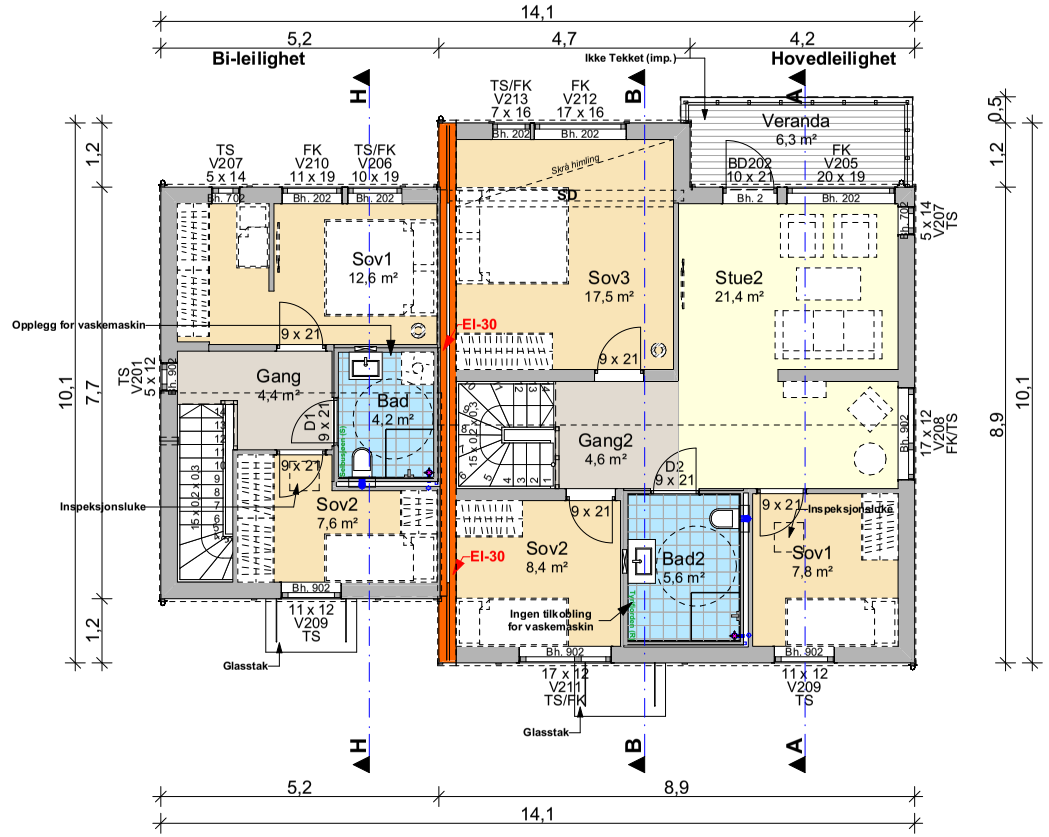
KOMMUNE
Ås
Gnr./Bnr. | M.o.h.
107/346 | **+80,48 m**

TEGNINGSNAVN | PUBLISERING TID
Prosjektinfo | 07.06.2024 - 12:48
AR HUS MODELNAVN (Type) - VERSJON - PROSJEKTDEL - REVISJON - DATO
2020244 - 2023 Embla XL (R) - v1.1 - ARK - Rev.G - 07.06.2024

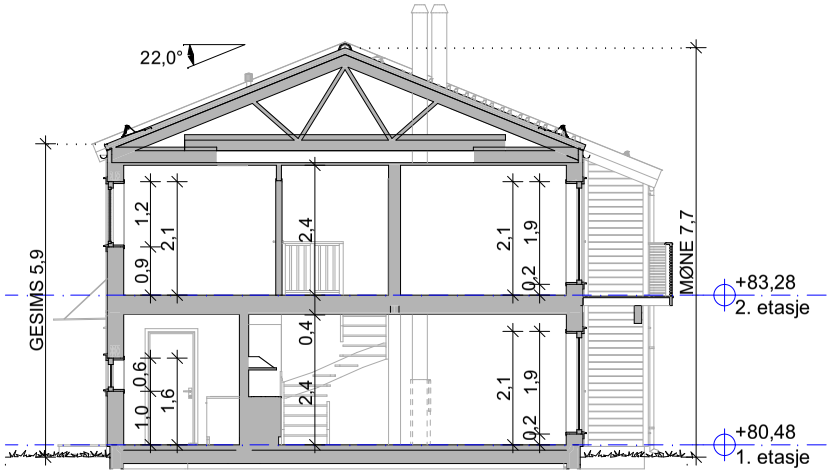
SKALA	FORMAT	TEGN.-NR.
1:1	A3	1

Disse tegningene er ABChus AS sin eiendom og kan ikke kopieres, videreformidles eller brukes videre uten ABChus AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett

Fil Navn: **2020244 - 2023 Embla XL (R) - v1.1 - PLN - Rev.G - 07.06.2024.pln**



2. etasje



A

BRA (Bruksareal), Bi-leilighet	
2. etasje	*34,2*
Hovedetasje	*34,4*
BRA (Bruksareal), Hovedleilighet	
2. etasje	*73,0*
Hovedetasje	*72,6*
	214,2 m²
BRA (Overbygget), Hovedleilighet	
Hovedetasje	*3,9*
	3,9 m²
BTA (Bruttoareal), Hus	
2. etasje	*124,8*
Hovedetasje	*124,8*
	249,7 m²
BYA (Bebygd Areal), Hus	
Hovedetasje	*129,4*
	129,4 m²
Grunnflate, Hus	
Hovedetasje	*122,4*

Vegger/dragere:
SD - *Synlig drager*
D - *Skjult drager*
B - *Bærende vegg*
T - *Teknisk vegg*

Vinduer:
TS - *Toppsving*
FK - *Fastkarm*
SH - *Sidehengslet*

Teknisk:
EL - *Sikringsskap*
VANN - *Vannskap*

- *Sluk*
- *Avløpsrør*

Målsetting viser boligens hovedmål til ytterkant kledning

Veranda

Flis

Ventilasjonskasse / nedsenket himling

Støydempende

Gass- og røyktett

Brannkrav. Vegger må ikke brytes med rørgjennomføringer

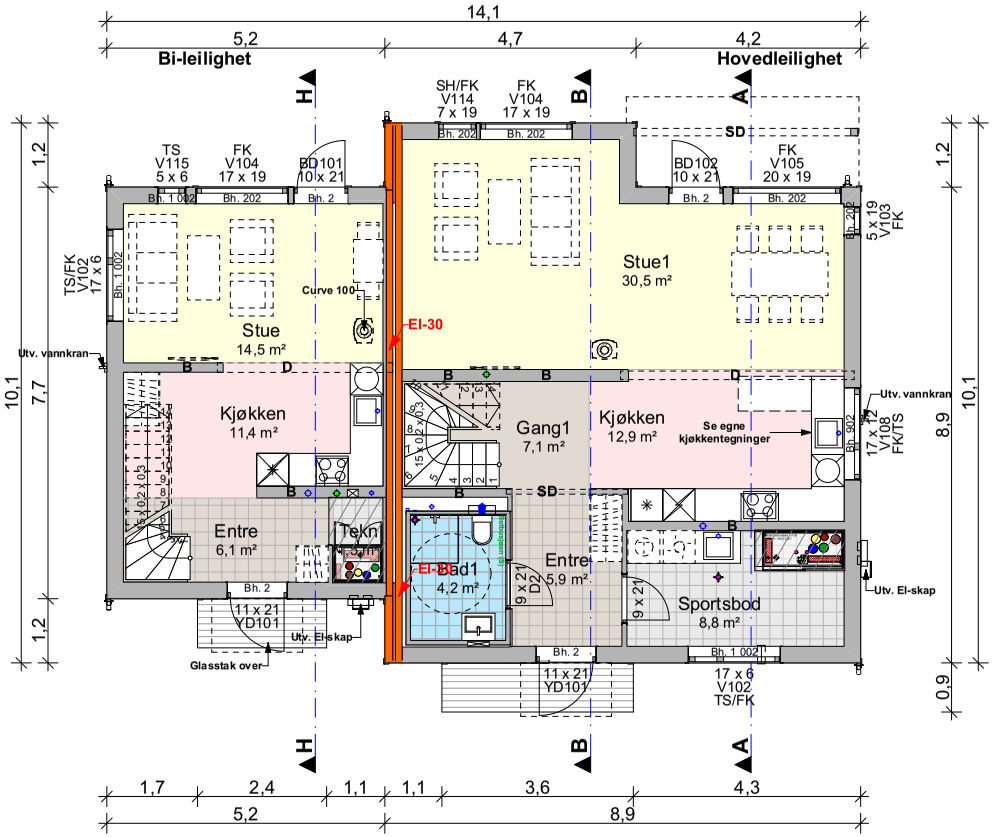
Brannprosjekteringslinje

Ikke ABChus levering

TEGNINGSNAVN		PUBLISERING TID	TILTAKSHAVER	KOMMUNE	PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN		G	Byggemeldingstegninger	BS	MH	07.06.2024
2. etasje, Snitt A	**122,4 m²**	07.06.2024 - 12:48	**Makranda Eiendom AS**	**Ås**	**2020244**	abchus	F	Kontraktstegning	BS	MH	08.04.2024
ARKITEKTUR MODELNAVN (Type) - VERSJON - PROSJEKTDEL - REVISJON - (A/')			BYGGEPLASS	Gnr./Bnr. M.o.h.	BESKRIVELSE		REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	TAG	DATO
2020244 - 2023 Embla XL (R) - v1.1 - ARK - Rev.G - 07.06.2024	SKALA 1:100	FORMAT A3	TEGN.-NR 2	**Sjøskogenveien 32, 1407 Vinterbro**	**107/346 +80,48 m**	Embla XL					

Disse tegningene er ABChus AS sin eiendom og kan ikke kopieres, videreformidles eller brukes videre uten ABChus AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett

Fil Navn: **2020244 - 2023 Embla XL (R) - v1.1 - PLN - Rev.G - 07.06.2024.pln**



Hovedetasje

Vegger/dragere:
SD - *Synlig drager*
D - *Skjult drager*
B - *Bærende vegg*
T - *Teknisk vegg*

Vinduer:
TS - *Toppsving*
FK - *Fastkarm*
SH - *Sidehengslet*

Teknisk:
EL - *Sikringsskap*
VANN - *Vannskap*

- *Sluk*
- *Avløpsrør*

Målsetting viser boligens hovedmål til ytterkant kledning

Veranda

Flis

Ventilasjonskasse / nedsenket himling

Støydempende

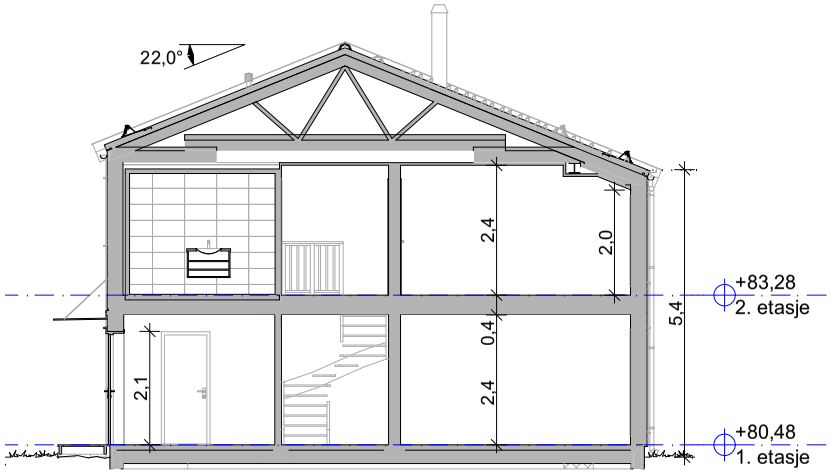
Gass- og røyktett

Brannkrav. Vegger må ikke brytes med rørgjennomføringer

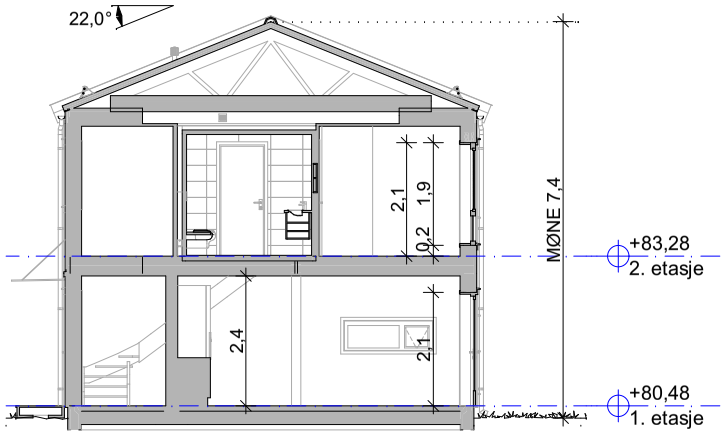
Brannprosjekteringslinje

Ikke ABChus levering

BRA (Bruksareal), Bi-leilighet	
2. etasje	*34,2*
Hovedetasje	*34,4*
BRA (Bruksareal), Hovedleilighet	
2. etasje	*73,0*
Hovedetasje	*72,6*
	214,2 m²
BRA (Overbygget), Hovedleilighet	
Hovedetasje	*3,9*
	3,9 m²
BTA (Bruttoareal), Hus	
2. etasje	*124,8*
Hovedetasje	*124,8*
	249,7 m²
BYA (Bebygd Areal), Hus	
Hovedetasje	*129,4*
	129,4 m²
Grunnflate, Hus	
Hovedetasje	*122,4*
	122,4 m²



B

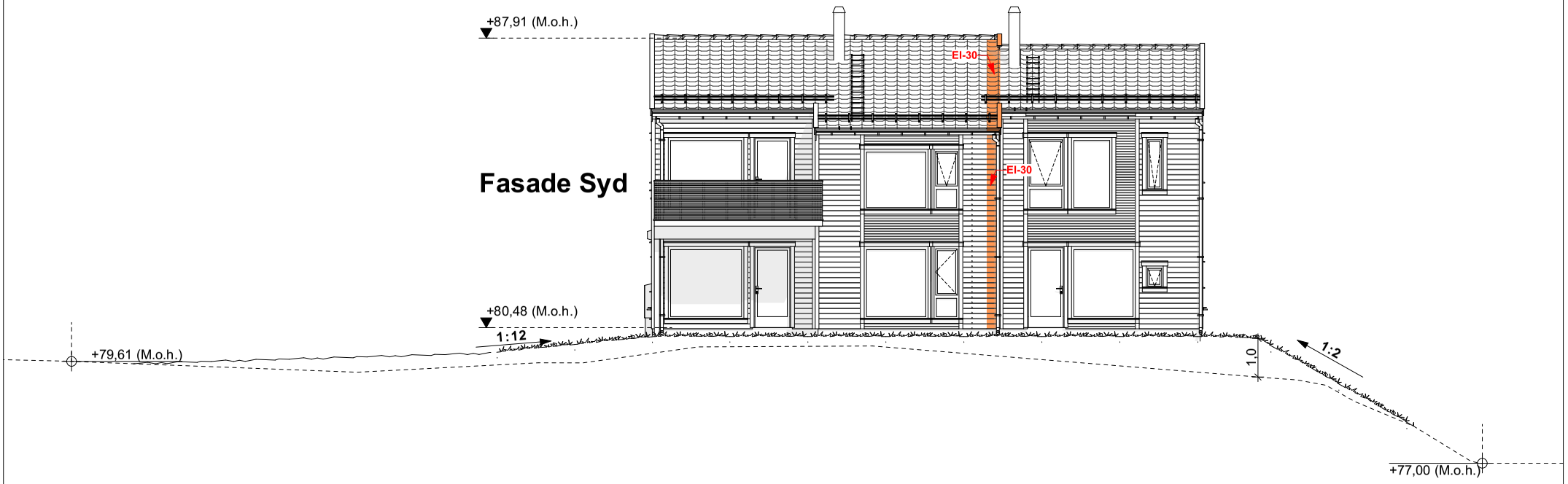


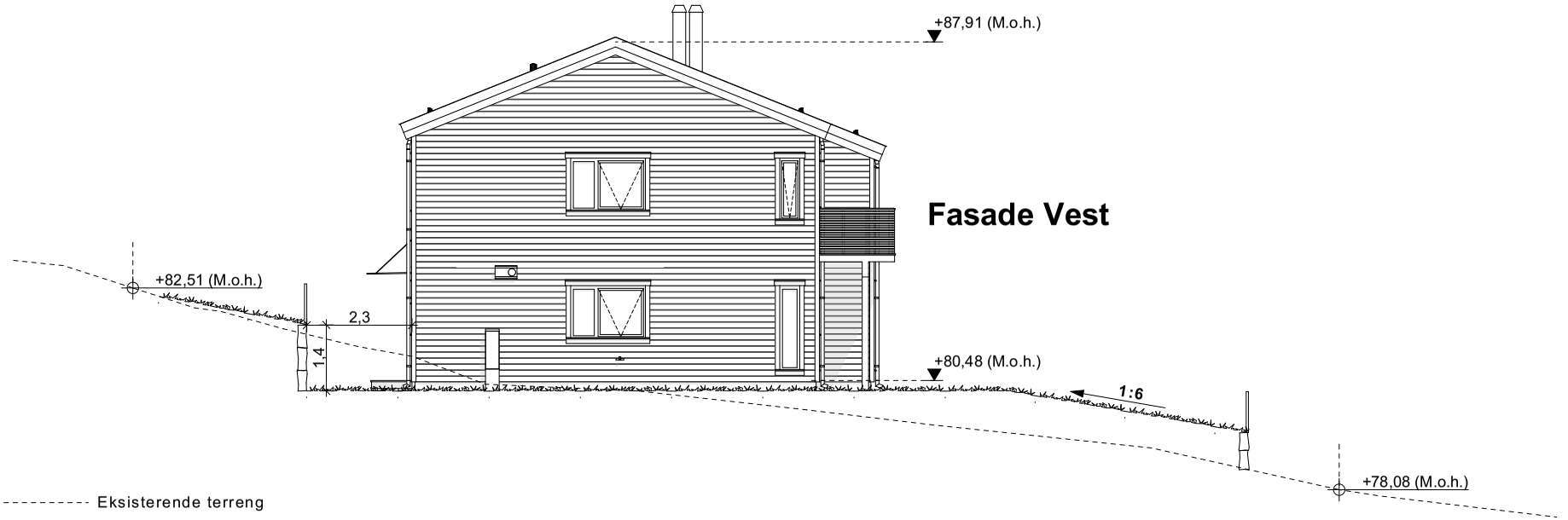
H

TEGNINGSNAVN / PUBLISERING TID			TILTAKSHAVER	KOMMUNE		PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN					
Hovedetasje, Snitt B 07.06.2024 - 12:49			**Makranda Eiendom AS**	**Ås**		**2020244**	abchus	G	Byggemeldingstegninger	BS	MH	07.06.2024
AR HUS MODEL NAVN (Type) - VERSJON - PROSJEKTDEL - REVISJON - DATO	SKALA	FORMAT	TEGN.-NR.	BYGGEPLASS	Gnr./Bnr.	M.o.h.	BESKRIVELSE	F	Kontraktstegning	BS	MH	08.04.2024
2020244 - 2023 Embla XL (R) - v1.1 - ARK - Rev.G - 07.06.2024	1:100	A3	3	**Sjøskogenveien 32, 1407 Vinterbro**	**107/346**	**+80,48 m**	Embla XL	REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	TAG	DATO

Disse tegningene er ABChus AS sin eiendom og kan ikke kopieres, videreformidles eller brukes videre uten ABChus AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett

Fil Navn: **2020244 - 2023 Embla XL (R) - v1.1 - PLN - Rev.G - 07.06.2024.pln**





Eksisterende terreng

Nytt terreng

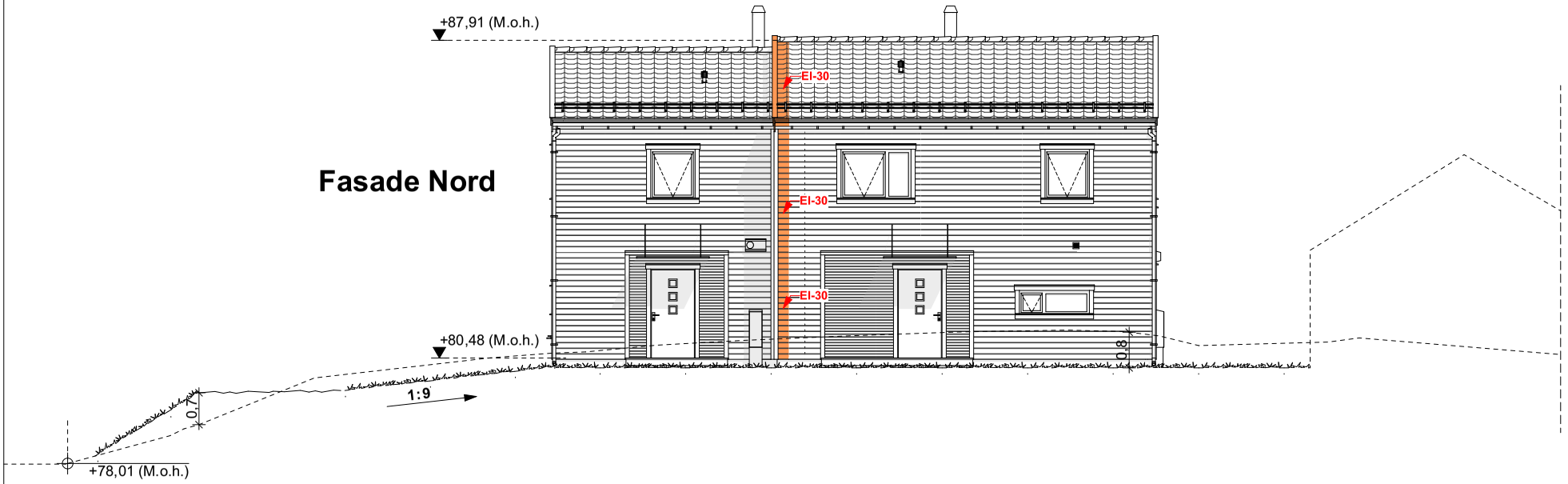
Rekkverk / gjerder på murer, støttemurer og skjæringer er ikke enn del av ABChus sin leveranse

TEGNINGSNAVN: Fasade 1 og 2	PUBLISERING TID: 07.06.2024 - 12:49		TILTAKSHAVER: Makranda Eiendom AS	KOMMUNE: Ås	PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN: 2020244	abchus	G	Byggemeldingstegninger	BS	MH	07.06.2024
AR HUS MODEL NAVN (Type) - VERSJON - PROSJEKTDEL - REVISJON - DATO: 2020244 - 2023 Embla XL (R) - v1.1 - ARK - Rev.G - 07.06.2024	SKALA: 1:100	FORMAT: A3	TEGN.-NR: 4	BYGGEPLASS: Sjøskogenveien 32, 1407 Vinterbro	Gnr./Bnr: 107/346	M.o.h.: +80,48 m	BESKRIVELSE: Embla XL		F	Kontraktstegning	BS	MH	08.04.2024
									REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	TAG	DATO

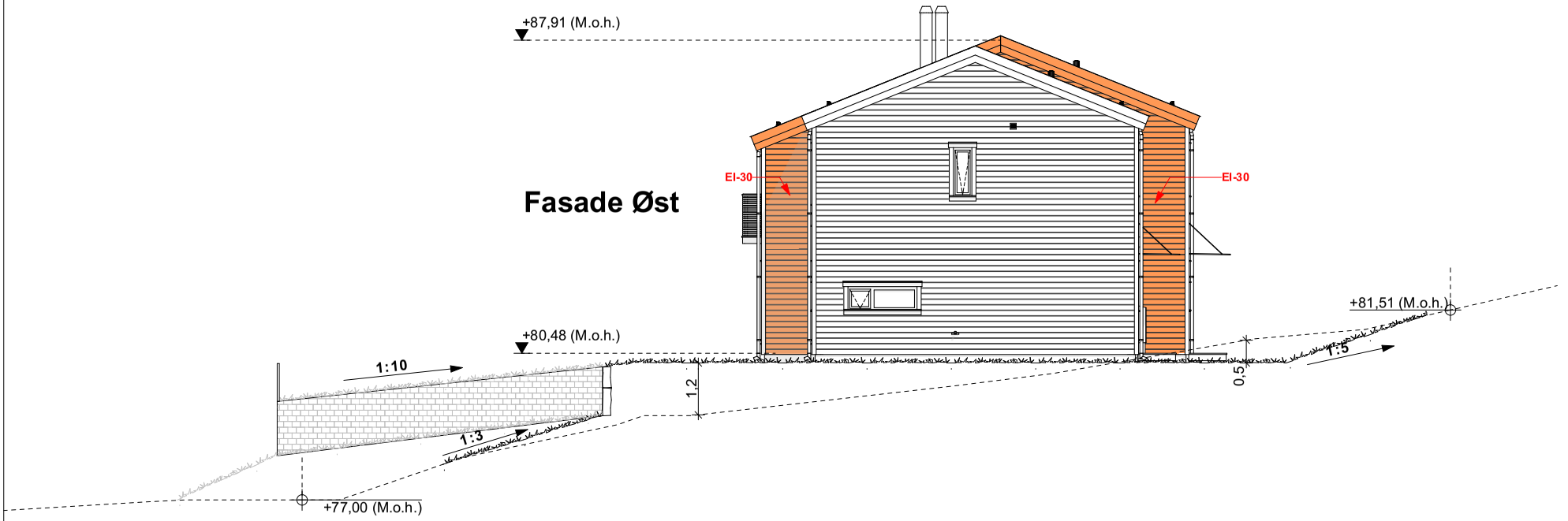
Disse tegningene er ABChus AS sin eiendom og kan ikke kopieres, videreformidles eller brukes videre uten ABChus AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett

Fil Navn: **2020244 - 2023 Embla XL (R) - v1.1 - PLN - Rev.G - 07.06.2024.pln**

Fasade Nord



Fasade Øst



Eksisterende terreng

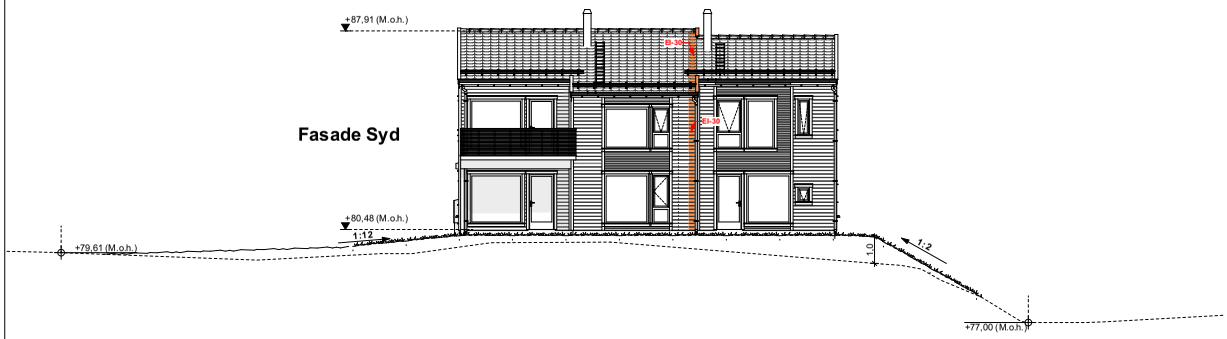
Nytt terreng

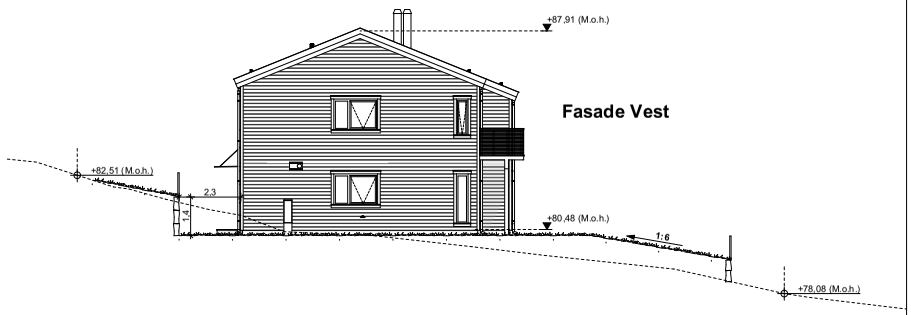
Rekkverk / gjerder på murer, støttemurer og skjæringer er ikke enn del av ABChus sin leveranse

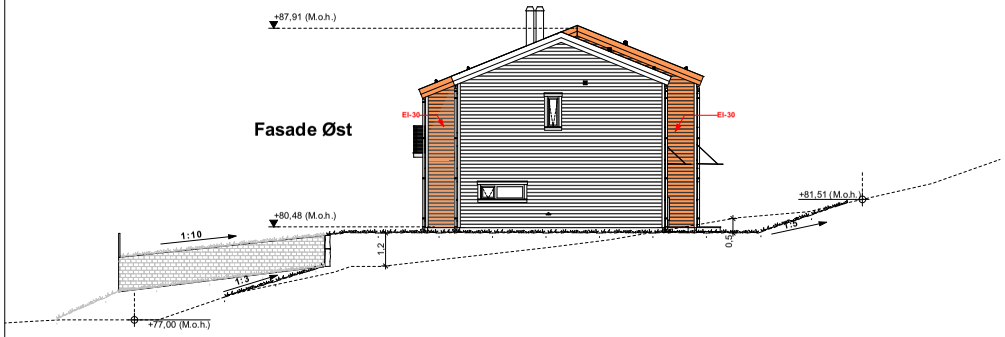
TEGNINGSNAVN: Fasade 3 og 4	PUBLISERING TID: 07.06.2024 - 12:49		TILTAKSHAVER: Makranda Eiendom AS	KOMMUNE: Ås	PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN: 2020244	abchus	G	Byggemeldingstegninger	BS	MH	07.06.2024
AR HUS MODEL NAVN (Type) - VERSJON - PROSJEKTDEL - REVISJON - DATO: 2020244 - 2023 Embla XL (R) - v1.1 - ARK - Rev.G - 07.06.2024	SKALA: 1:100	FORMAT: A3	TEGN.-NR: 5	BYGGEPLASS: Sjøskogenveien 32, 1407 Vinterbro	Gnr./Bnr: 107/346	m.o.h.: +80,48 m	BESKRIVELSE: Embla XL		F	Kontraktstegning	BS	MH	08.04.2024
									REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	TAG	DATO

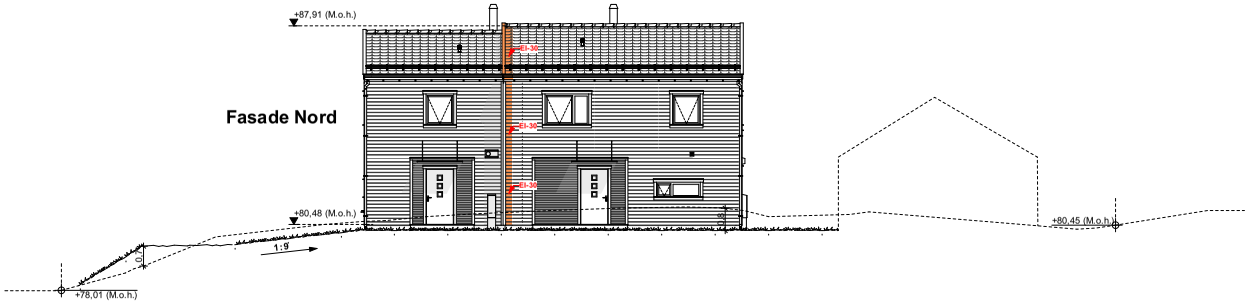
Disse tegningene er ABChus AS sin eiendom og kan ikke kopieres, videreformidles eller brukes videre uten ABChus AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett

Fil Navn: **2020244 - 2023 Embla XL (R) - v1.1 - PLN - Rev.G - 07.06.2024.pln**

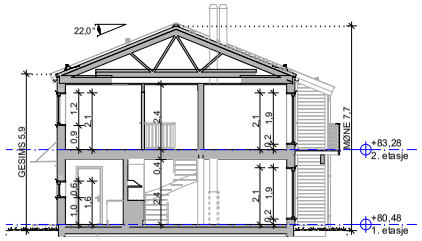




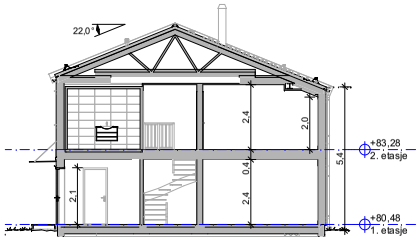




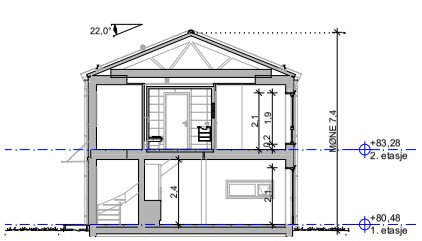
BRA (Bruksareal), Bi-leilighet	
2. etasje	*34,2*
Hovedetasje	*34,4*
BRA (Bruksareal), Hovedleilighet	
2. etasje	*73,0*
Hovedetasje	*72,6*
	214,2 m²
BRA (Overbygget), Hovedleilighet	
Hovedetasje	*3,9*
	3,9 m²
BTA (Bruttoareal), Hus	
2. etasje	*124,8*
Hovedetasje	*124,8*
	249,7 m²
BYA (Bebygd Areal), Hus	
Hovedetasje	*129,4*
	129,4 m²
Grunnflate, Hus	
Hovedetasje	*122,4*
	122,4 m²



A



B



H

---------- Eksisterende terreng

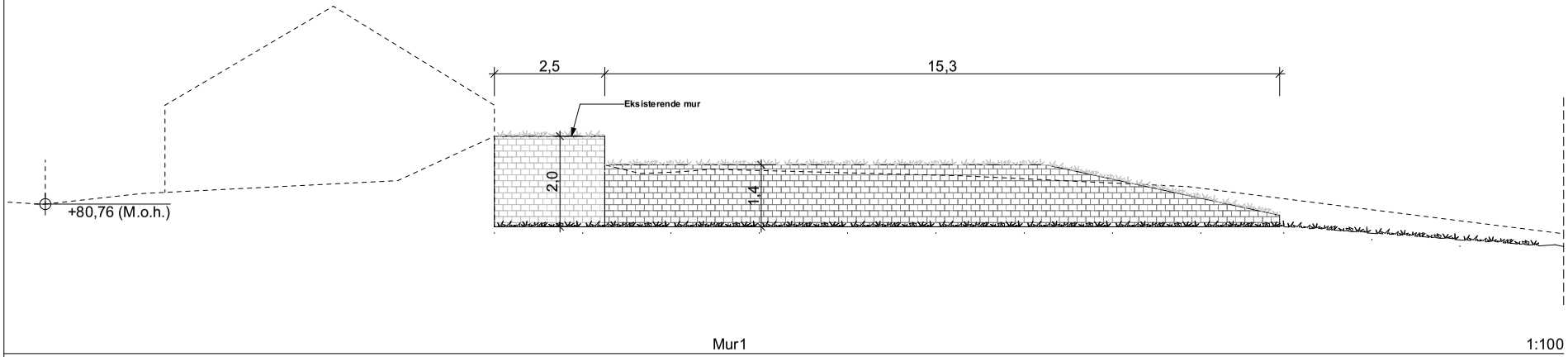
Nytt terreng

Rekkverk / gjerder på murer, støttemurer og skjæringer er ikke enn del av ABChus sin leveranse

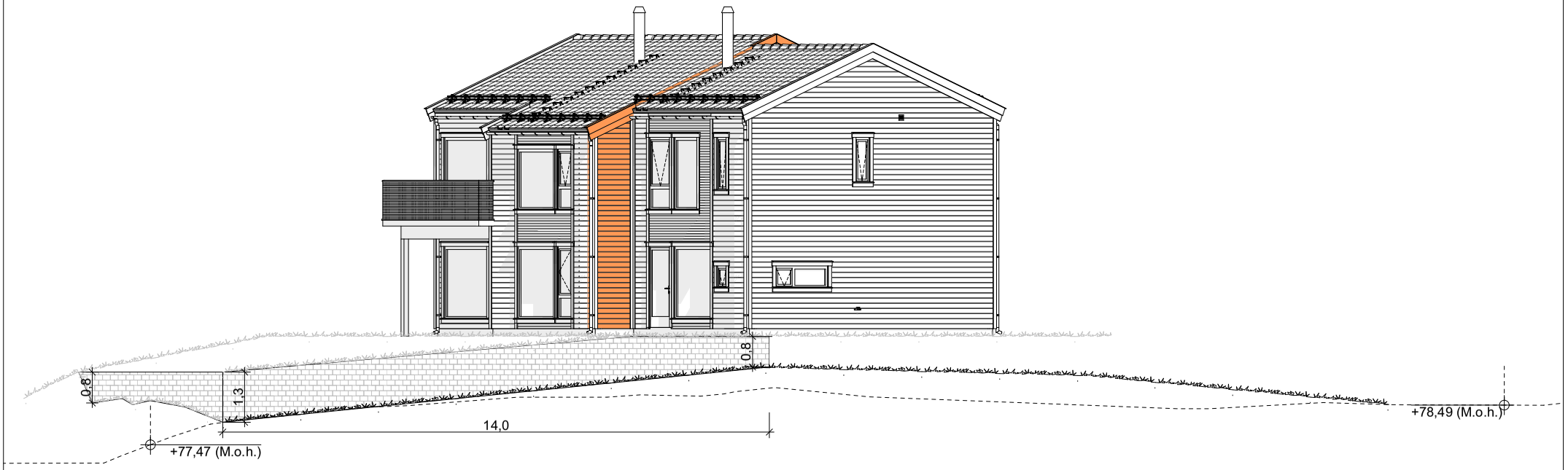
TEGNINGSNAVN / PUBLISERING TID			TILTAKSHAVER	KOMMUNE	PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN		G	Byggemeldingstegninger	BS	MH	07.06.2024
Alle Fasader og Snitt 07.06.2024 - 12:49			Makranda Eiendom AS	Ås	2020244		F	Kontraktstegning	BS	MH	08.04.2024
AR HUS MODEL NAVN (Type) - VERSJON - PROSJEKTDEL - REVISJON - DATO	SKALA	FORMAT	TEGN.-NR.	BYGGEPLASS	Gnr./Bnr.	M.o.h.	BESKRIVELSE		REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	TAG	DATO
2020244 - 2023 Embla XL (R) - v1.1 - ARK - Rev.G - 07.06.2024	1:200	A3	6	Sjøskogenveien 32, 1407 Vinterbro	107/346	+80,48 m	Embla XL						

Disse tegningene er ABChus AS sin eiendom og kan ikke kopieres, videreformidles eller brukes videre uten ABChus AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett

Fil Navn: **2020244 - 2023 Embla XL (R) - v1.1 - PLN - Rev.G - 07.06.2024.pln**



Mur1 1:100



Mur2

Eksisterende terreng

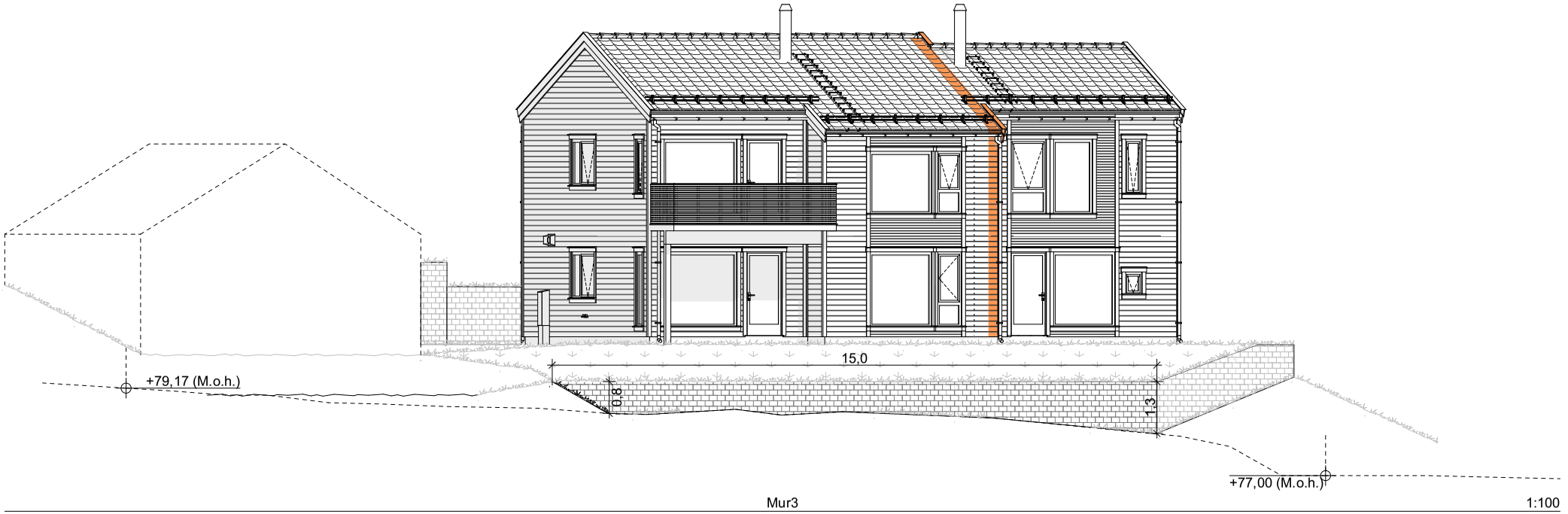
Nytt terreng

Rekkverk / gjerder på murer, støttemurer og skjæringer er ikke enn del av ABChus sin leveranse

TEGNINGSNAVN Mur 1-2	PUBLISERING TID 07.06.2024 - 12:49		TILTAKSHAVER **Makranda Eiendom AS**	KOMMUNE **Ås**	PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN **2020244**	abchus	G	**Byggemeldingstegninger**	**BS**	**MH**	**07.06.2024**
AR HUS MODEL NAVN (Type) - VERSJON - PROSJEKTDEL - REVISJON - DATO 2020244 - 2023 Embla XL (R) - v1.1 - ARK - Rev.G - 07.06.2024	SKALA / FORMAT / TEGN.-NR. 1:100 / A3 / 7		BYGGEPLASS **Sjøskogenveien 32, 1407 Vinterbro**	Gnr./Bnr. / Moh. **107/346 +80,48 m**	BESKRIVELSE Embla XL		F	**Kontraktstegning**	**BS**	**MH**	**08.04.2024**
							REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	TAG	DATO

Disse tegningene er ABChus AS sin eiendom og kan ikke kopieres, videreformidles eller brukes videre uten ABChus AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett

Fil Navn: **2020244 - 2023 Embla XL (R) - v1.1 - PLN - Rev.G - 07.06.2024.pln**



Mur3

1:100

Eksisterende terreng

Nytt terreng

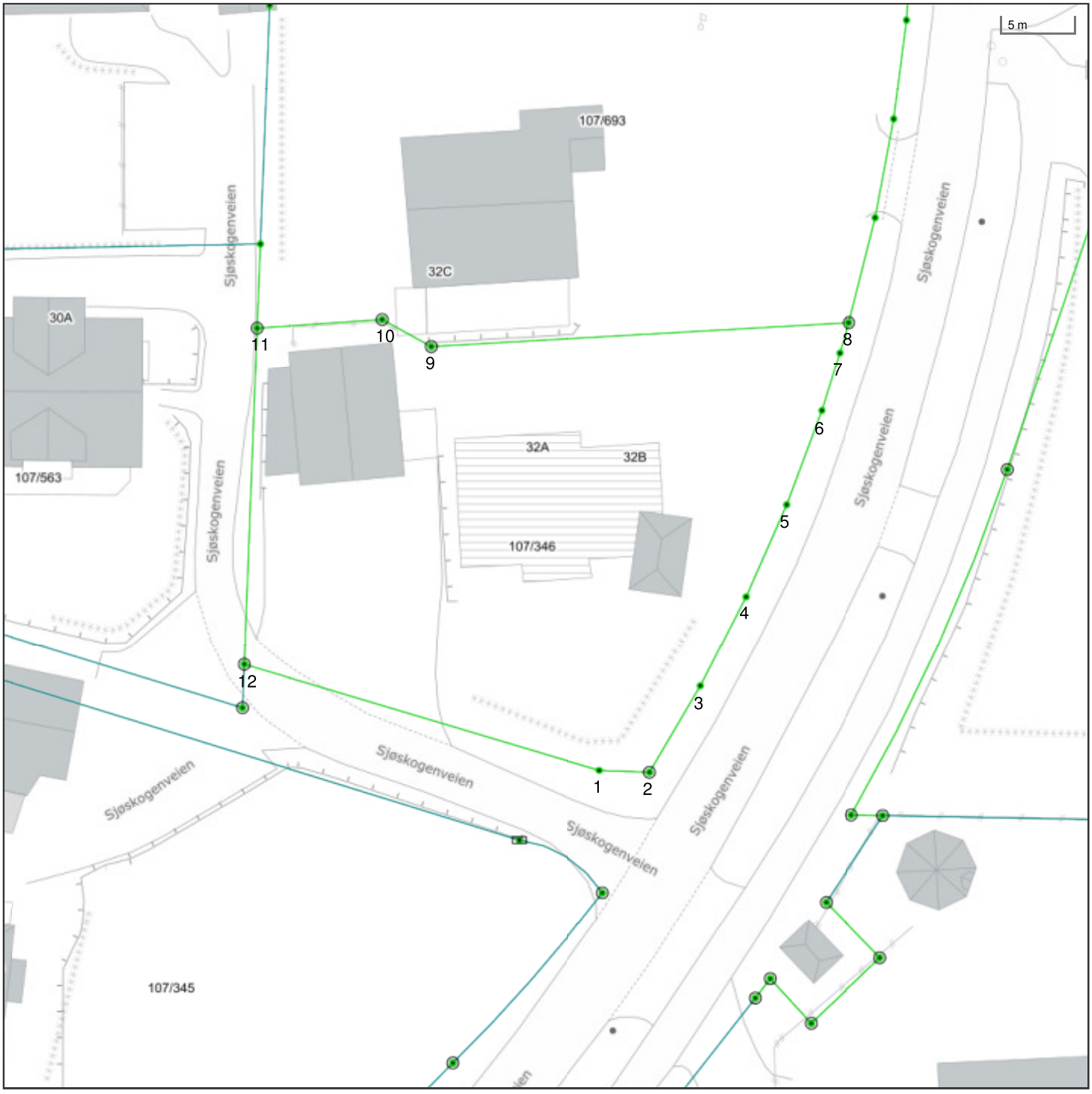
Rekkverk / gjerder på murer, støttemurer og skjæringer er ikke enn del av ABChus sin leveranse

TEGNINGSNAVN Mur 3 AR HUS MODEL NAVN (Type) - VERSJON - PROSJEKTDEL - REVISJON - DATO 2020244 - 2023 Embla XL (R) - v1.1 - ARK - Rev.G - 07.06.2024	PUBLISERING TID 07.06.2024 - 12:49	SKALA 1:100	FORMAT A3	TEGN.-NR. 8	TILTAKSHAVER **Makranda Eiendom AS** BYGGEPLASS **Sjøskogenveien 32, 1407 Vinterbro**	KOMMUNE **Ås** Gnr./Bnr. / M.o.h. **107/346 +80,48 m**	PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN **2020244** BESKRIVELSE Embla XL	abchus	G	**Byggemeldingstegninger**	**BS**	**MH**	**07.06.2024**
									F	**Kontraktstegning**	**BS**	**MH**	**08.04.2024**
									REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	TAG	DATO

EIENDOMSKART

Utskriftsdato: 28.03.2025

Eiendomskart for eiendom 3218 - 107/346//1



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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	986,50 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6624198,4	**Øst**	599302,3	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6624190,15	599311,9	3 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,74	
2	6624190,11	599315,38	3 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,48	
3	6624196,193	599318,733	3 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,95	
4	6624202,458	599321,731	3 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,95	
5	6624208,886	599324,364	3 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,95	
6	6624215,453	599326,624	3 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,95	
7	6624219,496	599327,761	3 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,20	
8	6624221,614	599328,356	3 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,20	
9	6624219,192	599299,452	3 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,01	
10	6624220,972	599296,001	3 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,88	
11	6624220,138	599287,312	3 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,73	
12	6624196,84	599287,04	3 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,30	

GRUNNKART

Ås kommune

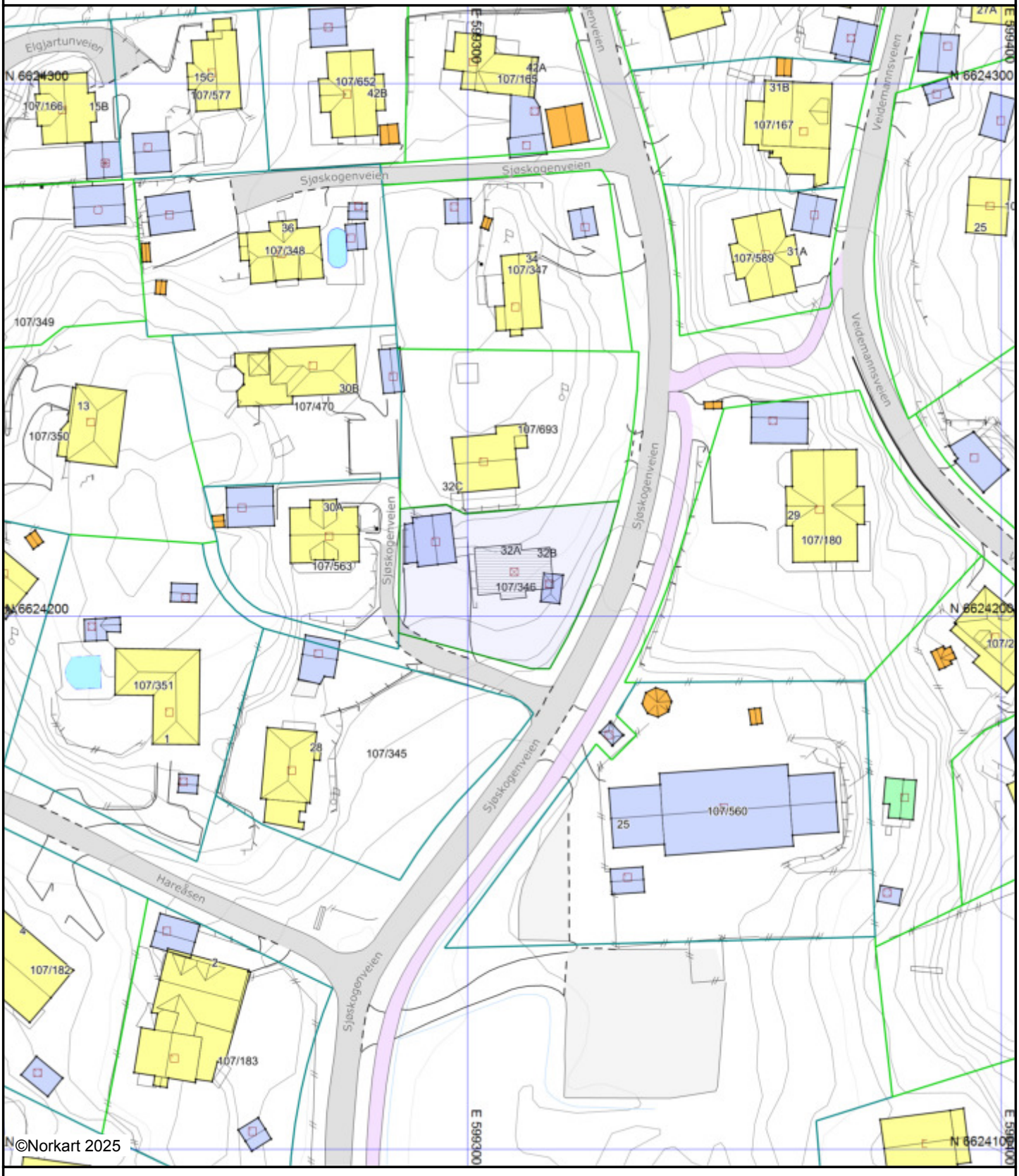
Grunnkart

Eiendom: 107/346/0/1
Adresse: Sjøskogenveien 32A
Dato: 28.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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.

KOMMUNEPLANKARTA

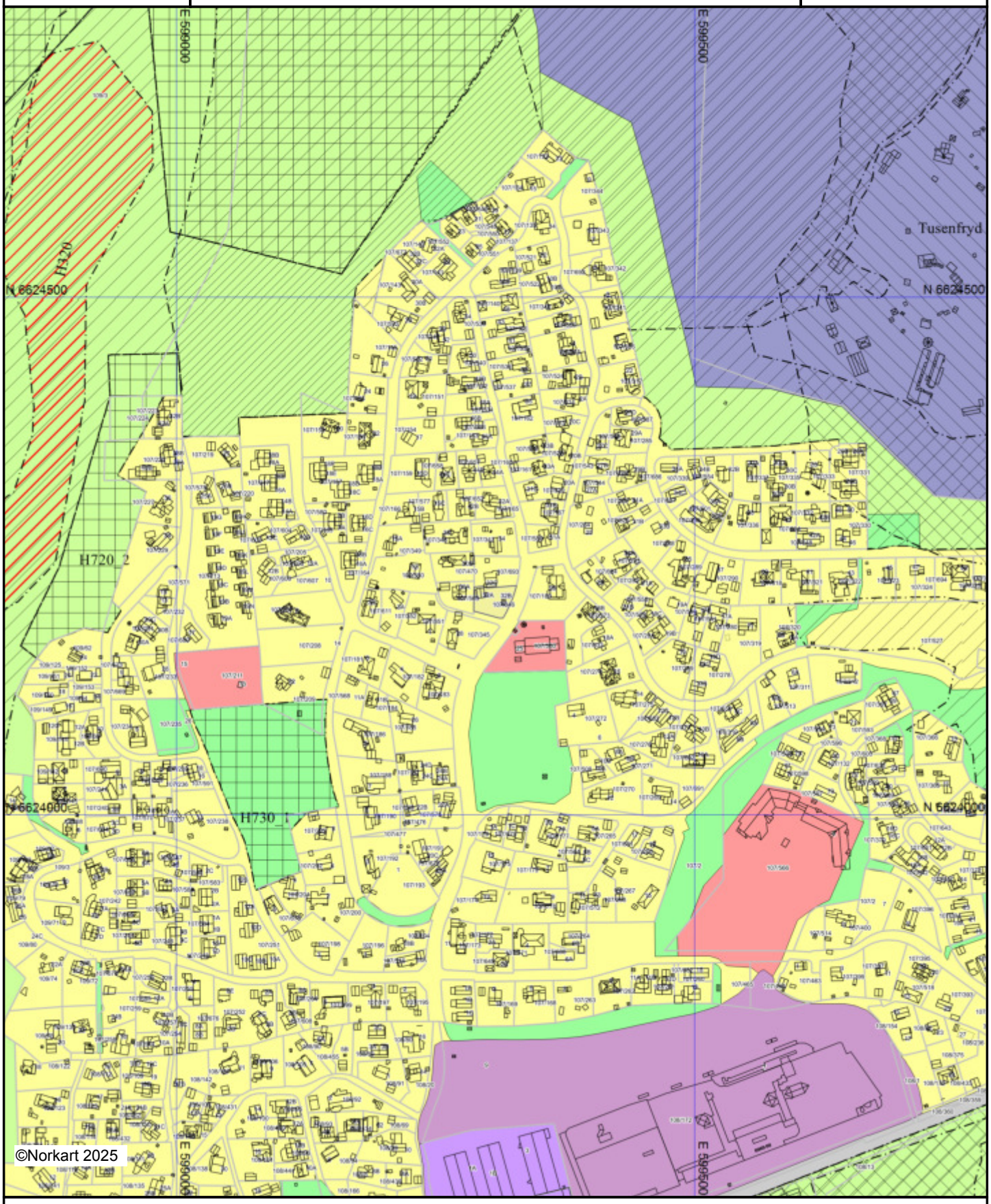
Ås kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 107/346/0/1
Adresse: Sjøskogenveien 32A
Dato: 28.03.2025
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

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Flomfare
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane og flyplass
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Båndleggінggrense
- Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
- Boligbebyggelse - nåværende
- Kjøpesenter - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Fritids- og turistformål - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Veg - nåværende
- Friområde - nåværende
- LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Abc Påskrift områdenavn

REGULERINGSPLANK ART

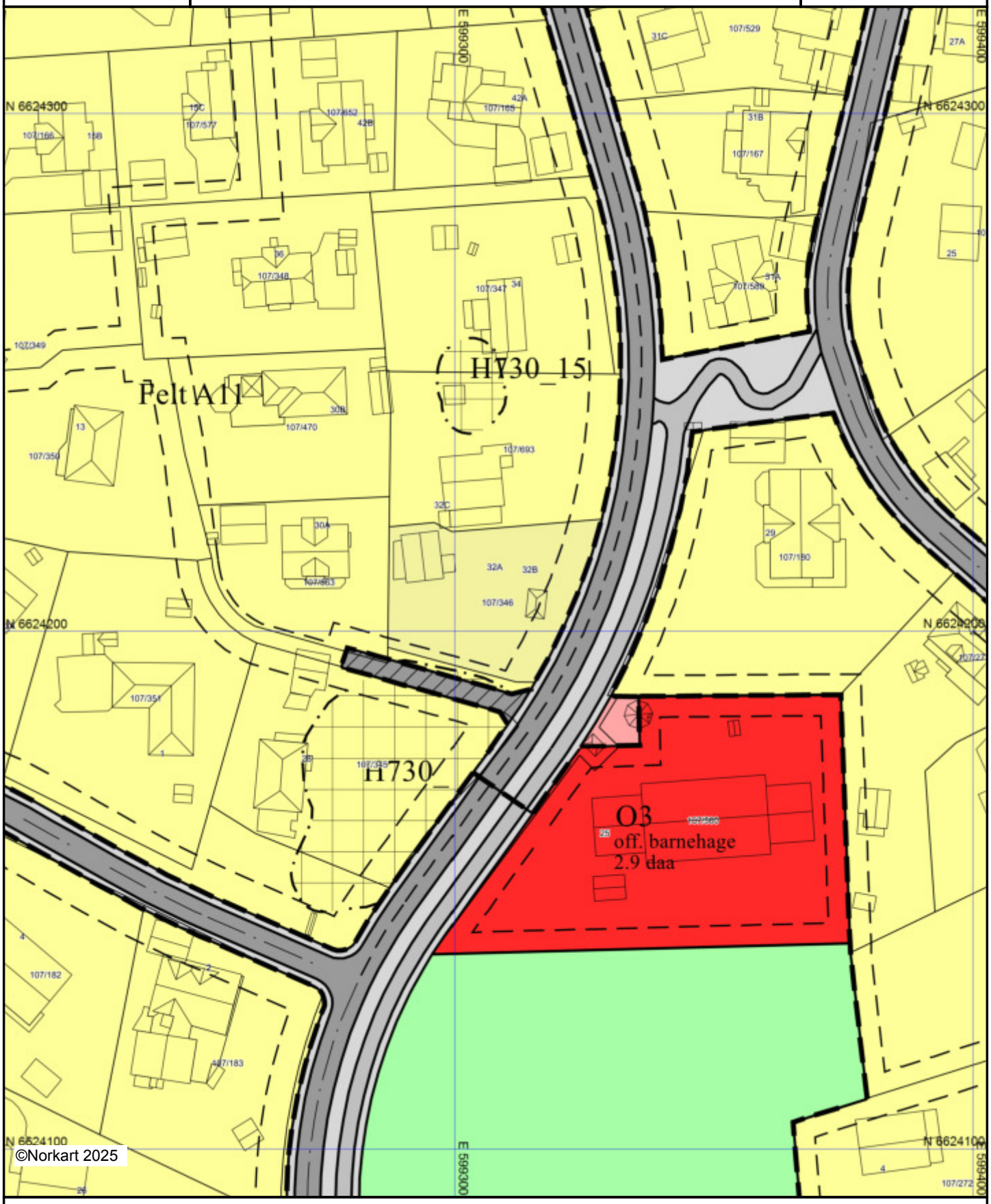
Ås kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 107/346/0/1
Adresse: Sjøskogenveien 32A
Dato: 28.03.2025
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

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Offentlig barnehage
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Park
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomh
- Fornøyelsespark
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan PBL 2008

- Båndleggінggrense nåværende
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Båndlegging etter lov om kulturminner

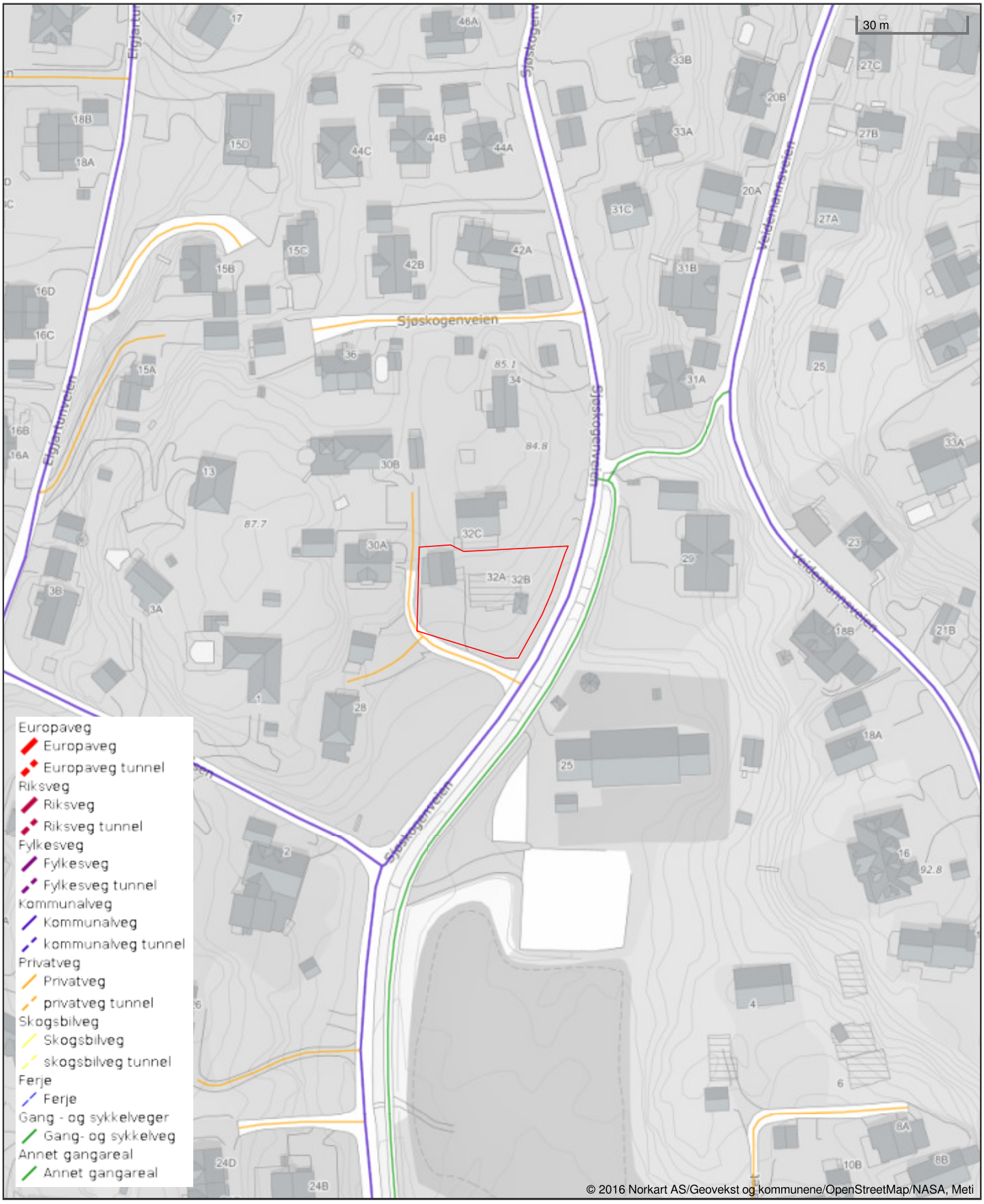
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal

VEGSTATUSKART

Utskriftsdato: 28.03.2025

Vegstatuskart for eiendom 3218 - 107/346//



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.

PLANOPPLYSNINGER

Utskriftsdato: 28.03.2025

Ås kommune

Adresse: Postboks 195, 1431 ÅS

Telefon: 64 96 20 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	107	**Bruksnr.**	346	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Sjøskogenveien 32A, 1407 VINTERBRO								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPL_22-34
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/6529/KPLAN_22_34_Bestemmelser%2C%20vedtatt%2008.02.2023.pdf
Delarealer	**Delareal** 986 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	328
Navn	Områderegulering for frittliggende småhusbebyggelse
Plantype	Områderegulering

Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	25.10.2023	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/6584/328_Reguleringsbestemmelser%2C%20datert%2025.10.2023.pdf	
Delarealer	**Delareal**	986 m^2
	Formål	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
	Feltnavn	Felt A11

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

PLANID: 328

Ås kommune Vedtatt: 25.10.2023

Områderegulering for frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsbestemmelser
Områderegulering

PlanID: 328

Reguleringsbestemmelser datert: 09.10.2020
Revidert: 20.09.2023

Plankart datert: 09.01.2020
Plankart revidert: 20.09.2023

1. Planens hensikt

Planens hensikt er å ivareta eksisterende bokvaliteter i Ås kommunes småhusområder. Planen skal sikre en enhetlig og forutsigbar forvaltning av småhusområder med kvaliteter knyttet til arkitektur, vegetasjon, landskap og historiske verdier.

2. Arealformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- 1111 - Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

Hensynssoner:

- H190 – Sikringssone – Tunell
- H370 – Faresone – Høyspenningsanlegg
- H570 – Sone med angitte særlige hensyn – kulturmiljø
- H730 – Båndleggingssone – Båndlegging etter lov om kulturminner

Bestemmelsesområder

- *# ID280490* - Bestemmelsesområde

3. Støy

Grenseverdier for støy gitt i tabell 2 i Klima- og miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021 gjelder for planen. Aktuelle terrengtiltak skal innarbeides i utomhusplanen. Alle støybeskyttende tiltak skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.

4. Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og kulturminnemyndigheten varsles, jf. lov om kulturminner 9. juni 1978 nr. 50 § 8.

5. Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse skal det for utbyggingsområdet samlet eller for hver enkelt eiendom sendes inn utomhusplan i målestokk 1:200, herunder takplan i målestokk 1:100. Utomhusplanen skal vise både eksisterende og fremtidig planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, opparbeiding av utearealer herunder trær og vegetasjon, stigningsforhold, håndtering av renovasjon, parkeringsareal for bil og sykkel, og håndtering av overvann.

For bratte tomter eller tomter med terrengtilpasning skal det også vises snitt i terreng.

6. Krav om detaljregulering

Tiltak med 4 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av detaljregulering.

7. Grad av utnytting og høyde

Innenfor områdene tillates oppført frittliggende småhusbebyggelse. Med frittliggende småhusbebyggelse menes i denne reguleringsplanen:

- enebolig
- enebolig med sekundærleilighet inntil BRA 70 m^2
- tomannsbolig

7.1 Beregningsmåte

Grad av utnytting beregnes som prosent bebygd areal av tomteareal (%-BYA).

Høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, jf. TEK17 § 6.2 nr. 1.

For felt A1-A62 (Sjøskogen og deler av Togrenda, Solberg og Holstad) skal høyder måles fra ferdig planert terreng, jf. TEK17 § 6.2, nr. 4.

7.2 Grad av utnytting og høyde

Maksimal tillatt utnyttelsesgrad er 22 %-BYA innenfor følgende høyder:

Taktype	**Maksimal gesimshøyde (i meter)**	**Maksimal mønehøyde (i meter)**
Saltak	6,50	8,50
Pulttak	7,50 (høyest), 6,50 (lavest)	-

Flatt	7,00	-

Maksimal tillatt utnyttelsesgrad er 26 %-BYA innenfor følgende høyder:

Taktype	**Maksimal gesimshøyde (i meter)**	**Maksimal mønehøyde (i meter)**
Saltak	3,50	6,00
Pulttak	4,50 (høyest), 3,50 (lavest)	-
Flatt	3,50	-

Med flatt tak menes tak med mindre enn 6 grader takvinkel.

7.3 Bestemmelser om grad av utnytting og høyde for felt B1-B3

Tillatt utnyttelse er 26 % BYA og maksimal gesimshøyde for bebyggelsen er 3,50 meter. Det er kun tillatt med flate tak (bolig, garasje, carport og uthus).

7.4 Bestemmelser om grad av utnytting og høyde for felt C1-C20

Maksimal tillatt utnyttelsesgrad er 26 % BYA innenfor følgende høyder:

Taktype	**Maksimal gesimshøyde (i meter)**	**Maksimal mønehøyde (i meter)**
Saltak	3,50	6,00
Pulttak	4,50 (høyest), 3,50 (lavest)	-
Flatt	3,50	-

7.5 Garasje, carport og uthus

Garasje, carport og uthus kan oppføres som frittliggende bygning i en etasje eller sammenbygd med boligen. Tillatt gesimshøyde for frittliggende bygning er maksimalt 3,50 meter og mønehøyde maksimalt 5,00 meter. Det tillates ikke ark eller takoppløft på garasje, carport eller uthus.

Samlet maksimal tillat størrelse på frittliggende carport, garasje og uthus er 50 m^2 BYA per hovedboenhet og 25 m^2 BYA per sekundærleilighet.

Frittliggende carport, garasje og uthus skal plasseres minst 1 meter fra nabogrense, eller i nabogrense ved sammenbygging av to garasjer, carporter eller uthus. Ved innkjøring til carport eller garasje vinkelrett på vei, skal avstand fra garasje eller carport til tomtegrense mot vei være minst 5 meter. Ved innkjøring parallelt med vei skal avstand til tomtegrense mot vei være minst 1,5 meter.

Plassering av carport, garasje, uthus eller parkeringsareal på terreng skal være vist på situasjonsplan som følger søknad om tillatelse til tiltak.

8. Krav til tomt

Minste tomtestørrelse er 700 m² for enebolig og for enebolig med sekundærleilighet på inntil 70 m^2.

Minste tomtestørrelse er 1100 m² for tomannsbolig. Dersom en tomt for tomannsbolig deles, skal hver parsell være minst 550 m². Deling av tomt kan ikke finne sted før etter at tomannsboligen er oppført.

En boligtomt kan kun bebygges med én frittliggende bolig, og boligtomten skal være fradelt før det kan søkes igangsettingstillatelse.

9. Parkering

Det skal opparbeides 2 parkeringsplasser for hver boenhet og 1 parkeringsplass for sekundærleilighet. Hver parkeringsplass skal være på minst 18 m^2. Parkeringsplassene kan ligge på terreng eller i garasje eller carport. Parkeringsplassene skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse.

10. Uteoppholdsareal

Minstekrav til egnet uteoppholdsareal per boenhet er:

- 250 m^2 for hver enebolig
- 200 m^2 for hver boenhet i tomannsbolig
- 100 m^2 for sekundærleilighet

Uteoppholdsareal skal dekkes på tomten bygningen ligger på.

Areal brattere enn 1:3, nødvendig areal for gang- og kjøreadkomst og biloppstilling skal ikke medregnes i uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal ha gode lys- og solforhold, skal være godt egnet for lek og aktivitet og ligge lett tilgjengelig fra boligen.

11. Takterrasser

Takterrasse som ligger på boligens hovedtak (øverste tak), eller som utgjør mer enn 1/3 av underliggende etasje, tillates ikke.

12. Plassering på tomt og terrengtilpasning

Bygninger skal tilpasse seg tomtens naturlige topografi. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims-, møne- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for, tillates ikke.

Terrengmessige overganger mot nabogrense eller annet areal skal gis en naturlig utforming. Skråning mot nabogrense skal ikke være brattere enn 1:2. og avsluttes minst 0,5 meter fra nabogrensen.

Bruk av terrengmurer skal skje skånsomt ved etablering av lave høyder og skråninger. Det skal ikke etableres terrengmurer, fyllinger eller skjæringer som er over 1,50 meter.

Dokumentasjon som viser skjæringer, fyllinger, nødvendige terrengmurer og håndtering av overskuddsmasser skal fremlegges ved søknad om tiltak.

13. Blågrønn faktor og overvannshåndtering

Det kreves blågrønnfaktor (BGF) på minimum 0,8.

Overvann skal fordrøyes lokalt på egen eiendom. Naturlige flomveier skal bevares.

Utomhusplanen skal vise hvordan kravet til håndtering av overvann løses. I søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for behandling av overvann, inklusivt takvann, overflatevann og drensvann.

14. Bevaring av store trær

Store trær skal bevares. Det er ikke tillatt med tiltak som forringer trærnes vekstvilkår. Med store trær menes trær med stammeomkrets på mer enn 90 cm målt 1 meter over bakken. Det tillates ikke arbeider i grunnen innenfor trærnes dryppsone. Unntak fra vern av store trær kan gis i forbindelse med tillatelse til tiltak etter pbl. § 1-6. Tiltak skal likevel som hovedregel plasseres slik at store trær bevares. Trær som skal bevares, skal vises på utomhusplanen ved søknad om rammetillatelse, jf. pkt. 2.1.

Utvalgt naturtype hul eik skal bevares og beskyttes. Det er ikke tillatt med tiltak og inngrep som kan svekke treets helse og vekstmuligheter. Gravearbeider er ikke tillatt innenfor hule eikers rotsone.

Trær som skal bevares, skal beskyttes og gjerdes inn i anleggsfasen. Det er ikke tillatt med lagring innenfor trærnes dryppsone.

15. Fremmede arter

Ved uttak eller forflytting av masser skal det tas spesielt hensyn til faren for spredning av fremmede arter. Før masseforflytning eller uttak skal det derfor undersøkes om det er registrert eller kan observeres svartelistede arter på eiendommen. Masser som inneholder fremmede arter (inkludert plantedeler og frø) skal leveres til godkjent mottak eller benyttes på tomten på en slik måte at det ikke er fare for oppblomstring eller spredning.

16. Bestemmelser til hensynssoner

16.1 Hensynssone kulturmiljø (sone H570_1-8)

Nye tiltak på eiendommen skal ta hensyn til og tilpasses eksisterende bygnings- og bomiljø. Særlig viktig er områdets bebyggelsesstruktur, formspråk, materialbruk og andre fasadedetaljer.

Tiltak som vil medføre større visuelle endringer i eksisterende bebyggelse tillates ikke. Tilbygg eller påbygg på bebyggelsen kan tillates, men tiltaket må da underordne seg den opprinnelige utformingen. Ved fasadeendringer skal opprinnelig stil og materialbruk opprettholdes eller tilbakeføres.

Eksisterende bygninger skal ikke rives, fjernes eller flyttes. Unntak gjelder for bygninger eller bygningsdeler som ikke er en del av og ikke er visuelt og materielt tilpasset den bevaringsverdige bebyggelsen. Dersom bebyggelse må erstattes med nybygg tillates det oppført bebyggelse med samme plassering dimensjoner i utstrekning og høyder som den eksisterende.

Intern sti- og veistruktur og eldre opparbeidet hageareal, inkl. verdifull vegetasjon og eksisterende terreng med fjell i dagen skal bevares.

Tomtegrenser som fremgår av plankartet, skal opprettholdes. Fastsatte tomtegrenser kan endres ved mindre endringer eller justeringer.

16.2 Hensynssone kulturmiljø (sone H570_9-10)

Innenfor områdene H570_9 og H570_10 skal eksisterende våningshus bevares. Eventuelle endringer må skje i samråd med kulturminnemyndigheten.

16.3 Sikringssone tunnel (sone H190_1)

Tiltak som kan forringe tunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen (for eksempel sprengning, peleramming, spunting, boring i grunnen, sjakt- og tunneldriving, injeksjon, større utgravinger, fundamentering eller påføring av tilleggslaster) kan ikke iverksettes uten tillatelse fra Statens vegvesen. Boring av hull skal dokumenteres med koordinatfesting av hullets plassering og avviksmåling av hullbanen under boring.

16.4 Fareområde høyspentledning (sone H370_1-9)

Innenfor hensynssone H370 skal det ikke oppføres bygninger. Alle tiltak som øker høyden på terrenget, skal forelegges for og godkjennes av netteier før igangsettingstillatelse for tiltak kan gis.

16.5 Hensynssone båndlegging etter kulturminneloven (H730_1-14)- Steinalderboplasser

H730_1-14 er steinalderboplasser som er automatisk fredete kulturminner jf. kulturminneloven (kulml.) § 4. Det er forbud mot inngrep i det fredete arealet herunder

graving, flytting og påføring av masser jf. kulml. § 3. Det er tillatt å benytte arealet som uteområde og hage, men hageelementer o.l. skal etableres på grunnen.

Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak eller inngrep som kan skade, ødelegge eller utilbørlig skjemme kulturminnene med mindre det er gitt tillatelse til dette av kulturminnemyndigheten.

En eventuell søknad om tillatelse til inngrep i et automatisk fredet kulturminne eller inngrep som kan ha innvirkning på kulturminnene, skal sendes fylkeskommunen i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt, jf. kulml. § 8.

16.6 Hensynsone båndlegging etter kulturminneloven (H730_15-16) - Skålgroper

H730_15-16 består av et svaberg med bergkunst i form av skålgroper som er automatisk fredet kulturminne, jf. kulml. § 4. Det er forbud mot inngrep i det fredete arealet, herunder enhver form for tildekking ol., jf. kulml. § 3. Alminnelig utnyttelse av utearealet og hagen er tillatt.

Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak eller inngrep som kan skade, ødelegge eller utilbørlig skjemme kulturminnene med mindre det er gitt tillatelse til dette av kulturminnemyndigheten.

En eventuell søknad om tillatelse til inngrep i et automatisk fredet kulturminne eller inngrep som kan ha innvirkning på kulturminnene, skal sendes fylkeskommunen i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt, jf. kulml. § 8.

16.7 Hensynssone båndlegging etter kulturminneloven (H730_17-18) - Gravminner

H730_17-18 er gravminner fra jernalderen som er automatisk fredete kulturminner, jf. kulml. § 4. Det er forbud mot inngrep i det fredete arealet jf. kulml. § 3. Det er kun tillatt å benytte arealet som uteområde og hage. Tiltak og etablering av ethvert annet hage- og utomhuselementer f.eks. lekehus, lysthus, skjul, uthus, drivhus, tørkestativ, og blomsterbed eller hagetrær, er ikke tillat. Vanlig vegetasjonspleie som klipping av gressplen, trimming av busker og kratt er tillatt dersom dette kun er overflatearbeid og ikke medfører graving i grunnen. Hugging av trær som vokser på det fredede arealet; gravminnet, ved kanten av gravminnet eller innenfor sikringssonen, skal foregå manuelt ved at stammen kuttes rett over overflaten og stubben står igjen.

Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak eller inngrep som kan skade, ødelegge eller utilbørlig skjemme kulturminnener med mindre det er gitt tillatelse til dette av kulturminnemyndigheten.

En eventuell søknad om tillatelse til inngrep i et automatisk fredet kulturminne eller inngrep som kan ha innvirkning på kulturminnene, skal sendes fylkeskommunen i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt, jf. § kulml. 8.

17. Bestemmelser til bestemmelsesområder

Det berørte kulturminnet, ID 280490, som er markert som Bestemmelsesområde # ID280490 i plankartet kan fjernes uten ytterligere arkeologisk undersøkelse.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Sjøskogenveien 32B
Gnr. 107 Bnr. 346 Snr. 2 i Ås kommune

Oppdragsnummer:
309-25-0089

Meglerforetak: Frontline Follo AS

Saksbehandler: Ibrahim Can

Telefon / Mobil: 64 94 20 10 / 97 00 67 09

E-post: ibrahim.can@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater