

# Boa











# VIKTIG INFORMASJON

Prisantydning  
11 000 000,-

Omkostninger  
294 176,-

Totalpris  
11 294 176,-

Beskrivelse (Type bolig)  
Enebolig med sokkelleilighet

## Innhold

1. etasje: Entré/trappehall, kjøkken/stue, toalett, vaskerom, teknisk rom, spisskammers og kott.
2. etasje: Trappehall, stue, tre soverom, omkleddingsværelse og bad.
2. etasje (tilleggsdel): Entré, kjøkken, bad, stue og soverom.

## Areal

Primærrom: 248 m<sup>2</sup>  
Bruksareal: 285 m<sup>2</sup>

BRA-I: 253 m<sup>2</sup>  
BRA-E: 32 m<sup>2</sup>

## Primærrom inkluderer

1. etasje: Stue, entre/trapperom, vaskerom, spisestue, kjøkken, wc.
2. etasje: 4 Soverom, loftstue, bad, trapperom, garderobe.
2. etasje leilighet: Entré, soverom, stue/kjøkken, bad.

## Bruksareal per etasje

1. etasje: 102 kvm
2. etasje: 95 kvm
2. etasje: 56 kvm

Konklusjon og kommentar til areal  
Kommentar til lovlighet iht. tilstandsrapport:

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

Kommentar til areal iht. tilstandsrapport:

Alle areal er ca. mål og er oppmålt/kontrollmålt på stedet. Areal oppgis alltid i hele nærmeste kvadratmeter i rapporten. Grunnet

avrundingsmetoder kan avvik på opptil +/- 2% forekomme. Alle arealer er oppmålt med håndholdt lasermåler, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Fra og med 01.01.2024 gjelder nye regler for arealmåling. Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene i NS 3940:2023. Arealene oppgis i hovedsak som BRA-i, med tilleggsarealer som BRA-e. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling'.

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

Areal (åpent ned) i 2. etasje på ca. 6m<sup>2</sup>. er ikke medregnet i arealberegningen. Boligen har terrasser og balkong som inngår i TBA arealet. Markterrassen er oppmålt til ca. 74m<sup>2</sup>. og balkongen er oppmålt til ca. 8m<sup>2</sup>. Balkong er oppmålt fra innsiden av rekkverket. Boligen har overbygget inngangsparti og carport. Arealet er oppmålt til ca. 17m<sup>2</sup>. Arealet er ikke medtatt i arealberegningene.

Antall rom / antall soverom  
Antall rom: 8 / Antall soverom: 5

Tomt  
Tomtestørrelse: 820 m<sup>2</sup>  
Tomtetype: Eiet



Byggeår  
2019

Ferdigattest

Eiendommen har ferdigattest datert: 22.05.2020

Vei, vann, avløp

Offentlig og privat vei, offentlig vann, offentlig kloakk. Det er private stikkledninger ut til offentlig nett.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter fakturert i 2023:

Avløp kr. 4 113,00

Eiendomsskatt kr. 8 749,40

Renovasjon kr. 5 286,24

Vann kr. 5 386,00

Kommunale avgifter varierer etter forbruk.

Adgang til utleie

Eiendommen kan kun leies ut til boligformål.

Eneboligen har en sokkelleilighet på 56 kvm bra.

Formuesverdi

Primær formuesverdi: Kr 2 340 904,-

Sekundær formuesverdi: Kr 8 895 435,-

Årstall formuesverdi: 2022

Hvitevarer / Tilbehør

Det gjøres oppmerksom på liste som gjelder fra 01.01.2020 angående løsøre og tilbehør.

Oversikten er utarbeidet av Norges

Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og

Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe.

De integrerte hvitevarene på kjøkken medfølger.

Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette. Medfølger ikke handelen: Garderobeskapet fra den største barnerommet.

Oppvarming

Varmekabler i første etasje og bad 2 etg. Ikke varmekabler under trapp og matbord på kjøkken første etasje. Lagt opp til gasspeis i stue 1 etg.

Varmefolie i gulvoverfalter på stue i 2 etg.

Varmefolie i leilighet på kjøkken og stue.

Energimerking

C - Rød

Parkering

Det er parkeringsplass i carport, garasje og gårds plass. Utleiedel har egen parkingsplass på siden av garasje.

Det er stikkontakt ved vaskeromsdør for El-bil og El-bil lader etablert på eiendommen.

Regulering

Eiendommen ligger under reguleringsplan for Sneissletta med formål frittliggende småhusbebyggelse samt kommuneplan for Ås kommune 2022-2034.

Kommuneplaner:

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](https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/6529/KPLAN_22_34_Bestemmelser%2C%20vedtatt%2008.02.2023.pdf)

Delarealer Delareal 821 m

Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Delareal 821 m

KPHensynsonenavn H320

KPFare Flomfare

Delareal 821 m

KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø

KPHensynsonenavn H570\_2

Delareal 821 m

KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø

KPHensynsonenavn H560\_3

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 047 Navn Endret reguleringsplan for del av

Sneissletta Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 30.04.1982

Bestemmelser -

[https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/1110/047\\_bestemmelser1.pdf](https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/1110/047_bestemmelser1.pdf)

Delarealer Delareal 821 m

Formål Frittliggende småhusbebyggelse



# VIKTIG INFORMASJON

Reguleringsplaner under arbeid  
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 328

Navn Områderegulering for frittliggende småhusbebyggelse

Status Endelig vedtatt arealplan

Plantype Områderegulering

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id 328

Navn Områderegulering for frittliggende småhusbebyggelse

Status Endelig vedtatt arealplan

Plantype Områderegulering

Tinglyste heftelser

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

Omnummerering ved kommuneendring

Omnummerering ved kommuneendring

Omnummerering ved kommuneendring

Omnummerering ved kommuneendring

Registrering av grunn

Registrering av grunn

Diverse

- Selger har montert brannvarsling og alarmsystem, det er mulig å starte nytt abonnement via sektor alarm.
- Altibox leverer tv og fiber/internett.
- Avtrekk via balansert ventilasjon.
- Varmtvannsbereder hoveddel 194L
- Varmtvannsbereder utleieleilighet 194L

Konsesjon

Konsesjon: Eiendommen er konsesjonsfri.

Odelsrett: Det er ikke odel på eiendommen.

Omkostninger

Kr 11 000 000,- (Prisantydning)

Kr 500,- (Tinglysing pantedokument)

Kr 500,- (Tinglysing skjøte)

Kr 276,- (Pantattest kjøper)

Kr 17 900,- (Boligkjøperforsikring)

Kr 275 000,- (Dokumentavgift)

Kr 294 176,- (Omkostninger totalt)

Kr 11 294 176,- (Totalpris inkl omkostninger)

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

Bakgrunn for salgsoppgaven

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

Diverse iht selgers egenerklæring.

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

-Ja -Ved garasje, liten sprek i mur, gulvet oppe knirker litt, gulvet i stua ble reparert pgn hull enkelte steder.

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

-Ja -ladeboks tilhører hybel.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post til:

boa@boaeiendom.no, SMS til megler eller per fax til megler: Fax. 22 11 00 10. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema.

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

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden



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

#### Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger.

#### Oppgjør

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

#### Boligselgerforsikring

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

#### Forbehold

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

#### Hvitvaskingsloven

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

Salg etter avhendingsloven ved salg til forbrukerkjøper: For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygningsakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes Kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene.

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

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

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

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

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

# VIKTIG INFORMASJON

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

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

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

\* Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Salg etter avhendingsloven dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper:  
Dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper selges eiendommen «som den er».

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

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

## Copyright

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

## Vedlegg

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Energimerking
- Offentlige opplysninger
- Løsøre og tilbehør

## Selgers vederlag

0.65% ( Provisjonssats av salgssum )

Kr 0,- ( Visningshonorar )

Kr 12 500,- ( Tilretteleggingshonorar (Innhenting av opplysninger, produksjon av annonser, bolig tekst, lisenser, salgsmateriell, garantiforsikring, styling rådgivning og klargjøring for salg m.m. )

Kr 7 000,- ( Internettannonsering inkludert ukens bolig finn.no og SOME Markedsføring )

Kr 3 500,- ( Digitalt prospekt )

Kr 5 500,- ( Administrasjonsgebyr )

Kr 8 000,- ( Oppgjørshonorar )















Bjerkenesveien 8 er en herskkelig enebolig med topp moderne standard fra 2019. Eneboligen er familievennlig utformet over to etasjer, og kan blant annet skilte med 73kvm terrasse, 8kvm balkong, garasje og carport i tillegg til egen utleiedel. Et særdeles flott hjem som må oppleves i sin helhet.

Tilleggsdelen/Utleiedelen måler ca. 56kvm p-rom og inkluderer entré, soverom, stue/kjøkken og bad. En smart del av hjemmet som enkelt kan leies ut ved behov. Denne delen har utvendig adkomst og er en del av hjemmets andre etasje.













## Ditt nye hjem

### Stue/kjøkken

Hjemmets sosiale sone inkluderer stue, spisestue og kjøkken som er samlet i en moderne åpen løsning. Her kommer du inn til et lyst og luftig samlingsrom - nydelig innredet med klassisk fiskebeinslaminat og lysmalte veggoverflater. Rommet har ypperlige lysforhold fra de mange høyreste vindusflatene, og i sommerhalvåret vil det være herlig å åpne opp dørene mot terrassen, og på den måten skape en luftig "utefølelse" inne. Et flott samlingsrom med god plass til gjester.

Legg også merke til hjemmets idylliske utsyn, hvor du fra alle vinduer får gleden av et frodig og grønt utsiktsbilde. Her kan du virkelig finne roen i ditt egne hjem.

Kjøkkenet har en tilbaketrukket plassering i rommet, og består av en omfangsrik IKEA kjøkkeninnredning med helvegg og kjøkkenøy. De integrerte hvitevarene sørger for en stilren finish på uttrykket, og kjøkkenets klassiske design passer ypperlig inn med rommets innredning for øvrig. Hvitevarene er integrerte, og kjøkkenøyen har godt med plass til spiseplass ved behov. Et klassisk og flott kjøkken du kan fryde deg over.

### Terrasse

Terrassen har adkomst fra den sosiale sonen, og er et flott uterom på hele 73kvm med gode solforhold og privat atmosfære. Et perfekt sted å nyte de varme sommerdagene, gjerne med besøk av gode venner og familie. Det romslige arealet gir rikelig med plass for utemøbler, og atmosfæren er lun.

Hagen er pent opparbeidet med plen og grillplass. Et barnevennlig og flott uteområde som du vil ha mye glede av i sommerhalvåret. Det store åkerlandskapet i front av huset og terrassen gir hjemmet et landlig og idyllisk preg - og er man heldig får man besøk av noen turryttere fra tid til annen.

### Stue

I tillegg til den sosiale sonen i første etasje, inkluderer hjemmet en vakker loftstue i andre etasje. Rommets nydelige vindusflater setter et helt spesielt preg på rommet, hvor også ypperlige lysforhold kombinert med idyllisk utsyn skaper en herlig atmosfære - helt utenom det vanlige. Rommet er perfekt for rolige tv-kvelder, vennebesøk for familiens yngste, eller bare avslappende dager med en god bok. Veggene samt himlingen er pent dekorert i tidsmessige fargetoner, og det romslige arealet gir god plass til møblering.

### Soverom

Hjemmets familievennlige planløsning inkluderer fire soverom i hoveddelen og ett soverom i utleiedelen. Rommene er lyse og hyggelige, og har god plass til innredning og møblering. Her kan man sove godt i moderne og luftige omgivelser, og få følge av et hyggelig utsyn fra vinduene. Soverommene er delikat innredet i stilrene fargetoner.

### Bad, toalett og vaskerom

Toalettet har en praktisk plassering i første etasje og vil fungerer utmerket som et gjestetoalett. Dette gir deg fordelen av å kunne holde baderommene mer privat dersom man har gjester. Innredningen er stilren og tidsmessig, og inkluderer servant m/underskap, speilskap og toalett.



Hjemmets mest praktiske rom – vaskerommet – finner du i hoveddelens første etasje. Dette rommet er innredet med skapinnredning samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, og har et lyst og stilrent uttrykk. Perfekt tilrettelagt for de ukentlige rengjøringene.

I tillegg til toalettrommet og vaskerommet i første etasje inkluderer hjemmet et badrom i hoveddelen og et i leiligheten. Badene er nydelig dekorert med vakre fliser, og er stilrent innredet med moderne badersmøbler. Begge badene er innredet med dusj, toalett, servant og speil. Hovedbaderommet har et spesielt dekorativt uttrykk med dobbel servant og svært romslig areal.

#### Utleiedel

Leilighetsdelen i andre etasje ligger over garasjen, og måler ca. 52kvm p-rom. Delen inkluderer entré, soverom, stue/kjøkken og bad, og utgjør en ypperlig gjestedel eller utleiedel. En svært praktisk del av hjemmet som potensielt kan bidra med gode, ekstraintekter i utleid tilstand. Leilighetsdelen har egen inngang via trapp opp fra tomten.





































































































































# Standard og byggemåte hentet fra tilstandsrapport

## Standard

Overflater og innredning hentet fra tilstandsrapport:

Gulv: Fliser i entré/trappehall, vaskerom og teknisk rom, ellers er det 1-stavs laminatgulv på samtlige gulvoverflater i oppholdsrom, med unntak av vegg til vegg teppe på hovedsoverom og omkleddningsværelse og soverom i tilleggssdelen.

Innervegger: Pussede og malte gipsplater.

Himling: Pussede og malte gipsplater, og malte perforerte akustikkplater. Innfelte spotter i flere himlinger.

Kjøkken: IKEA kjøkkeninnredning med benkestammer, veggstammer og høyskap med profilerte fronter med stålgrep.

Komposittlaminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum i kompositt med 1-greps blandebatteri. Malte veggoverflater. Integreert induksjonstopp, stekeovn, microbølgeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frysescap. Synlig komfyrvakt. Praktisk kjøkken med god skap og benkeplass, og kjøkkenøy med sitteplasser.

Kjøkken (tilleggsdel): IKEA kjøkkeninnredning med benkestammer, veggstammer og høyskap med profilerte fronter med stålgrep.

Komposittlaminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum i kompositt med 1-greps blandebatteri. Malte veggoverflater. Integreert induksjonstopp, stekeovn, microbølgeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap med fryser. Synlig komfyrvakt. Praktisk kjøkken med god skap og benkeplass.

Toalett: Separat toalett er innredet og utstyrt servantskap med glatte skuffefronter og stålgrep. Heldekkende servant med 1-greps blandebatteri.

Veggskap med speildører. Vegghengt toalett med innebygget TECE sisterner.

Bad (2. etasje): Bad/wc er innredet og utstyrt servantskap med glatte skuffefronter og stålgrep. Heldekkende dobbelservant med 1-greps blandebatterier. Veggspil. Vegghengt toalett med innebygget TECE sisterner. Dusjnisje med veggmontert blandebatteri, hånddusj og innfellbar dusjvegg i herdet glass. Muligheter for montering av badekar.

Bad tilleggssdel (2. etasje): Dusjbad/wc er innredet og utstyrt servantskap med glatte skuffefronter med integrerte grep. Heldekkende servant med 1-greps blandebatteri. Veggspil. Vegghengt toalett med innebygget TECE sisterner. Dusjhjørne med dusjkabinett med blandebatteri, hånddusj og dusjvegger/skyvedører i herdet glass. Opplegg vaskemaskin.

Bygningsinformasjon / byggemåte  
BYGGEMÅTE UTVENDIG HENTET FRA  
TILSTANDSRAPPORT:

## Taktekking

Yttertaket er belagt med sort taksten. Yttertaket er besikket fra hage/gårdsplass grunnet sikkerhetsmessige årsaker. Opplysningene er ellers hentet fra bygningsdokumenter. Ingen avvik er observert/registrert. TG er satt på bakgrunn av alder.

## Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør i stål. Ingen avvik er observert/registrert.

## Veggkonstruksjon

Yttervegger er bestående av isolerte bindingsverkskonstruksjoner av tre med vindtetting og utvendig liggende panel med malte

overflater. Veggkonstruksjonene ble vilkårlig sjekket for lufting og musebånd. Panelbelagte vegger i carport. Innvendige vegger i garasje belagt med gipsplater. Ingen avvik er observert/registrert. Merknad: Noe merker og bruksslitasje på gipsvegger i garasje.

#### Takkonstruksjon/Loft

Valmet takkonstruksjon oppført i tre. Konstruksjonene er ikke kontrollert eller besiktiget da disse er innebygde.

#### Vinduer

Malte vinduskarmer og vindusrammer i tre med 3-lags isolerglass merket 2019. Plissegardiner på enkelte vinduer. Utvendige løse sprosser. Normal tid før utskifting av vindusrammer i tre er 20-60 år. Normal tid før utskifting av isolerglass er 15-20 år. Det er ved befarig ikke opplyst eller registrert at noen isolerglass er punkterte. Dette er ingen garanti da det kan være vanskelig å kontrollere. Vinduene vurderes å være i funksjonell stand. De tilfeldig valgte vinduene som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduene er ikke testet ved åpning, og det vil derfor kunne forekomme avvik på vinduer som ikke er funksjonstestet. Det er normalt at overflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasje som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

#### Balkongdør/terrassedør

Malte dørkarmer, dørrammer og dørblader i tre med 3-lags isolerglass merket 2019. Plissegardiner på enkelte dører. Utvendige løse sprosser. Det er ved befarig ikke opplyst eller registrert at noen isolerglass er punkterte. Dette er ingen garanti da det kan være vanskelig å kontrollere. Dørene vurderes å være i funksjonell stand. Det er normalt at overflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasje som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

#### Dører

Hovedinngangsdører til begge boenhetene med glatte overflater, tettningslister og glassfelt. Sideinngangsdør til vaskerom med glatte

overflater, tettningslister og glassfelt. Utvendige dører til boder med malte glatte overflater. Døren er funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende. Elementene/materialene har en brukstid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde det under en viss oppsikt. Det betyr at strakstiltak ikke vurderes å være påkrevet, men at det innen "rimelig tid" bør vurderes tiltak. Døren synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Det er normalt at overflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasje som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

#### Balkonger og terrasser

Stor solrik markterrasser på ca. 73m<sup>2</sup>. oppført i trekonstruksjoner med adkosmt fra spisestue i 1. etasje. og direkte adkomst til/fra hage. Solrik balkong på ca. 8m<sup>2</sup>. med adkomst fra stue i 2. etasje. Rekkverk i impregnert tre med malte overflater. Merknad: Det er registrert noe nivåforskjeller/skjevheter i konstruksjonene. Nivåforskjeller og skjevheter er kontrollert med krysslaser.

#### KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT IHT. TILSTANDSRAPPORT:

Våtrom - 1. etasje - separat toalett, vaskerom/dusj, teknisk rom - Hulltaking i tilliggende/bakenforliggende konstruksjon

Våtrom - 2. etasje - dusjbad/wc - Hulltaking i tilliggende/bakenforliggende konstruksjon

Våtrom - 2. etasje (tilleggsdel) - Dusj/wc - Hulltaking i tilliggende/bakenforliggende konstruksjon

#### AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK IHT. TILSTANDSRAPPORT:

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

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



























# Bjerkenesveien 8

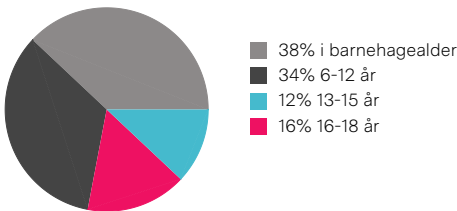
## Offentlig transport

|                               |          |
|-------------------------------|----------|
| 🚶 Bjerknes                    | 2 min 🚶  |
| Linje 9                       | 0.1 km   |
| 🚶 Ski stasjon                 | 8 min 🚶  |
| Linje L2, RE20, R21, R22, R23 | 6.2 km   |
| 🚶 Oslo S                      | 26 min 🚶 |
| Totalt 24 ulike linjer        | 28.2 km  |
| ✈ Oslo Gardermoen             | 53 min 🚶 |

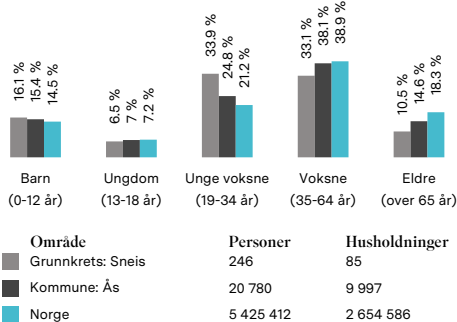
## Skoler

|                                   |          |
|-----------------------------------|----------|
| Steinerskolen i Ås (1-10 kl.)     | 4 min 🚶  |
| 57 elever, 5 klasser              | 2.8 km   |
| Solberg skole (1-7 kl.)           | 6 min 🚶  |
| 217 elever, 12 klasser            | 4.2 km   |
| Nordby skole (1-7 kl.)            | 7 min 🚶  |
| 308 elever, 14 klasser            | 5 km     |
| Ås ungdomsskole (8-10 kl.)        | 6 min 🚶  |
| 450 elever, 20 klasser            | 4.4 km   |
| Nordbytun ungdomsskole (8-10 kl.) | 7 min 🚶  |
| 338 elever, 18 klasser            | 5.1 km   |
| Ås videregående skole             | 9 min 🚶  |
| 1100 elever, 62 klasser           | 6 km     |
| Ski videregående skole            | 10 min 🚶 |
| 640 elever, 25 klasser            | 7 km     |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                     |         |
|-------------------------------------|---------|
| Haugtussa Steinerbarnehage (1-5 år) | 4 min 🚶 |
| 49 barn                             | 2.7 km  |
| Solberg tunet barnehage (0-5 år)    | 6 min 🚶 |
| 147 barn                            | 4.2 km  |
| Tamburbakken barnehage (1-5 år)     | 6 min 🚶 |
| 36 barn                             | 4.4 km  |

## Dagligvare

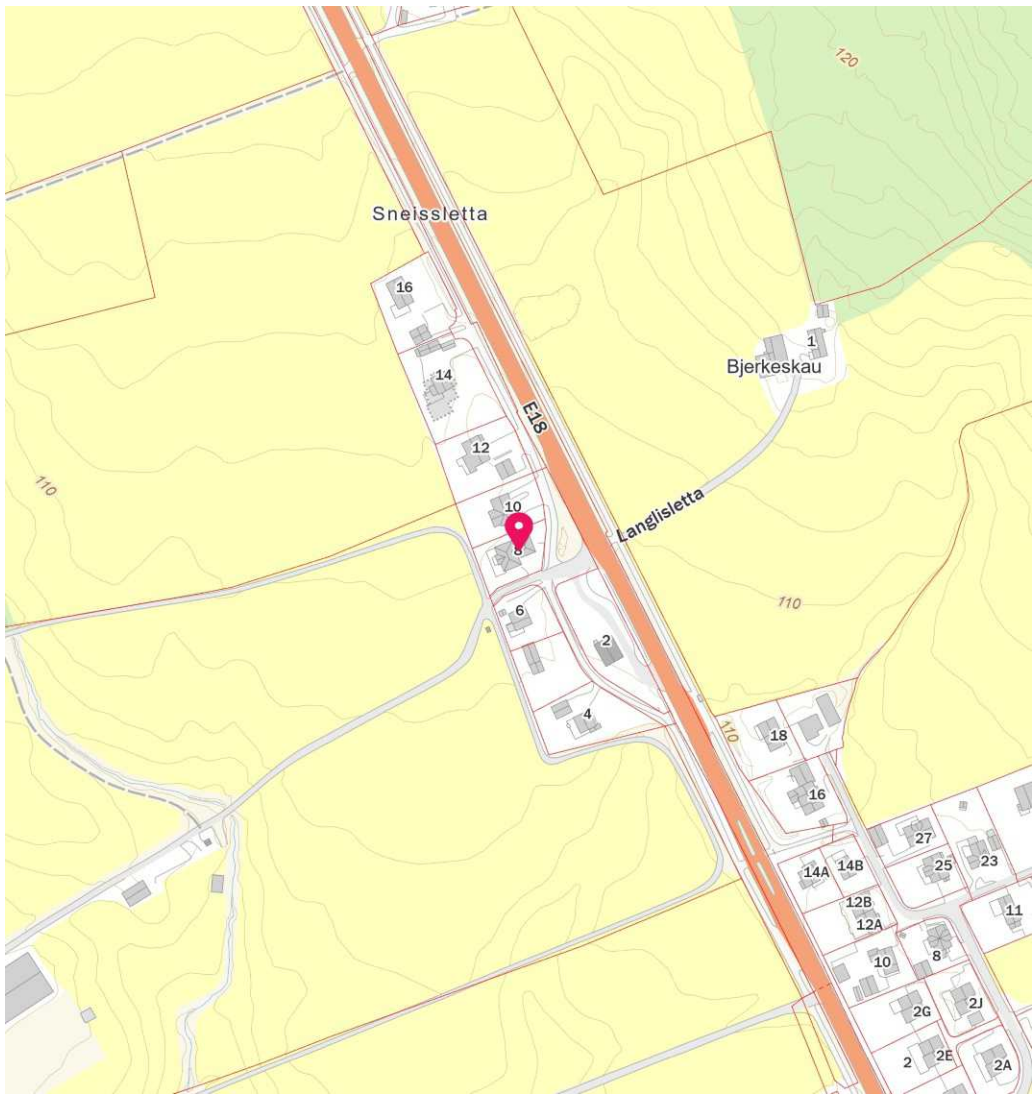
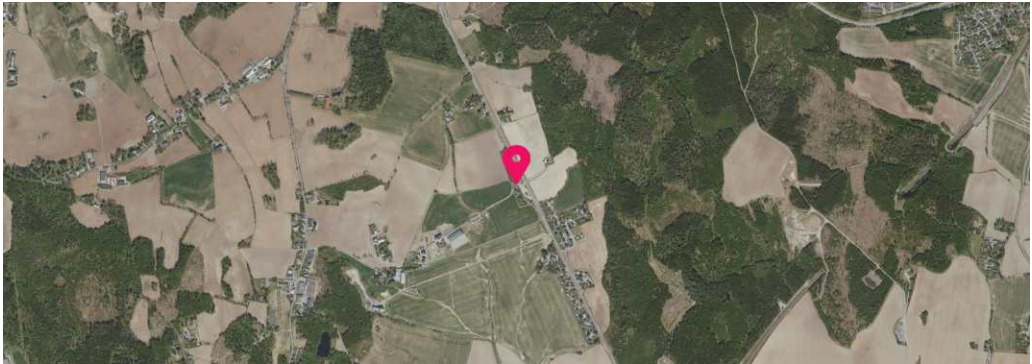
|                        |         |
|------------------------|---------|
| Coop Extra Solberg Øst | 5 min 🚶 |
| Kiwi Nordbyveien       | 6 min 🚶 |

## Sport

|                                    |         |
|------------------------------------|---------|
| 🏊 Steinerskolen gymsal             | 3 min 🚶 |
| Aktivitetshall                     | 2.3 km  |
| 🏊 Solberg skole                    | 4 min 🚶 |
| Aktivitetshall, ballspill, fotball | 3.8 km  |
| 🏊 PDL Center Ski                   | 7 min 🚶 |
| 🏊 SportSenter1 Vinterbro Senter    | 6 min 🚶 |



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



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



# Nærområde

## Område

Bjerkenesveien 8 har en landlig plassering midt i det åpne og solrike jordbrukslandskapet i Ås. Her bor du i omgivelser preget av store grønne åssider, samtidig som de mer urbane strøk både i sentrum av Ski og Ås kun få minutter unna.

## Skole og barnehage

Cirka tre kilometer nordover ligger naboskolene Nordby og Nordbytun Ungdomsskole, og skoleveien er enkel med skolebuss som henter og bringer fra de mange holdeplassene i nærheten.

I nær tilknytning til skolene ligger idrettsanlegget som er hjemmearena for Nordby IL, et fleridrettslag som organiserer både fotball, håndball, vannpolo, ski og turn til områdets barn og unge. Idretts- og svømmehall med 25 meters basseng finner du også ved ungdomsskolen, i nærområdet finnes i tillegg en rekke staller.









# Dokumenter

For å finne relevante opplysninger om leiligheten besøk vår hjemmeside:

**[boaeiendom.no/hjem/69609](https://boaeiendom.no/hjem/69609)**

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i disse opplysningene før budgivningen. På hjemmesiden vår finner du følgende informasjon:

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Energimerking
- Offentlige opplysninger
- Løsøre og tilbehør



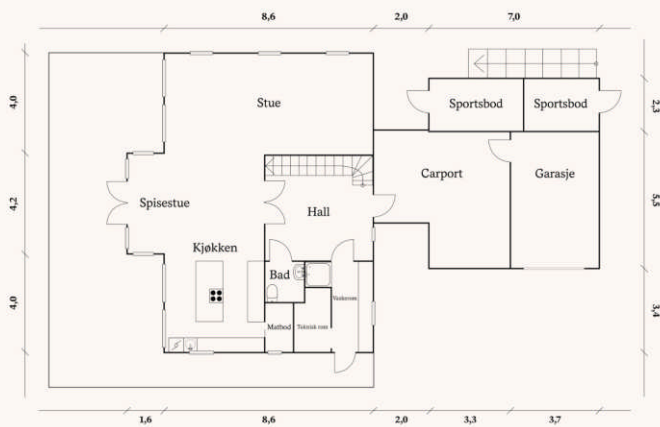
# Plantegning

## Boa

Bjerkenesveien 8  
1407 Vinterbro

boaeiendom.no

Planskissen er ikke i målestokk,  
og viser kun planløsning, alle mål  
og arealer er omtrentlig, og er ikke  
juridisk bindende.

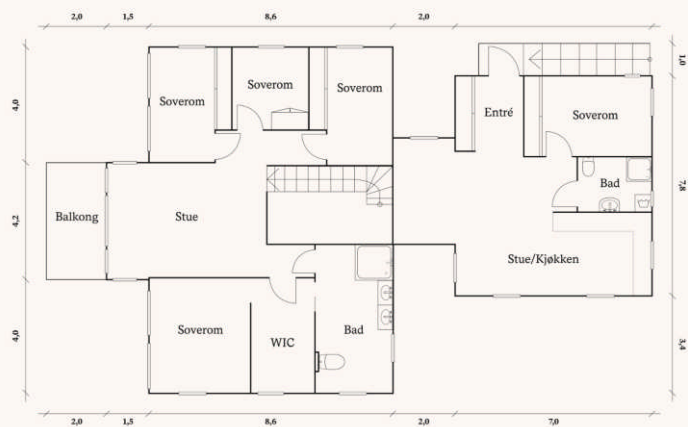


## Boa

Bjerkenesveien 8  
1407 Vinterbro

boaeiendom.no

Planskissen er ikke i målestokk,  
og viser kun planløsning, alle mål  
og arealer er omtrentlig, og er ikke  
juridisk bindende.





# Bulent Yildirim

Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

Tlf: 472 99 794

Mail: by@boaeiendom.no

## Om megleren:

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

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

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

## Om Boa Eiendom:

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

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

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

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







