

FRITIDSEIENDOM – KJÆRNES – ÅS

GREVLINGVEIEN 5, 1407 VINTERBRO

Takst: Kr 2.500.000,-

Registerbetegnelse: Gnr. 110 bnr. 26 i Ås kommune (3218)

Eiendommens adresse: Grevlingveien 5, 1407 Vinterbro



Eier:	Liv Karin Wikjord Hansen, hennes dødsbo
Megler:	Advokat Thomas Nortvedt Idrettsveien 5, Pb. 34, 1401 SKI Tlf. 64 00 39 04 - mobil 905 35 923 E-post: tn@advokatkollegium.no
Beliggenhet:	Eiendommen er beliggende i landlige omgivelser på Kjærnes i Ås kommune. Ca. 1,3 km til offentlig kommunikasjon med bussforbindelse til Oslo, Drøbak og Ski. Ca. 3,3 km til skoler, svømme- og idrettsanlegg. Kort kjøretur til Vinterbro kjøpesenter med alle typer forretninger. Kort gangavstand til badeplass ved Bunnefjorden samt Pollenvannet. Flotte turmuligheter i umiddelbar nærhet. Ca. 25 minutter kjøring til Oslo og ca. 15 minutter kjøring til Ski sentrum.
Heftelser:	Eiendommen selges fri for heftelser.
Adkomst:	Eiendommen har adkomst via privat vei. Om det foreligger avtaler om veg adkomst er ikke kjent.
Vann/avløp:	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann forsyning og offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Tomten:	Eiet tomt på 2.635 m ² . Tomten er kupert og består hovedsakelig av fjell med bratt skråning på alle sider rundt boligen. Bratt innkjøring/adkomstvei på egen grunn. Tomten er hovedsakelig naturtomt med fjell, trær og naturlig vegetasjon. Enkelte uteplasser rundt boligen og på eiendommen. Fjordgløtt fra en av uteplassene.
Konsesjon:	Eiendommen kan erverves konsesjonsfritt.
Bebyggelsen:	Hytte oppført i 1959. Det er også oppført uthus/bod/skjul på eiendommen.
Bruksareal:	Total bruksareal 67 m ² . Total bruksareal for hoveddel 57 m ²
Inneholder:	Fritidsboligen er bygget over 1 plan med liten kjeller. Entrè, vinkelstue med kjøkken, soverom og bad.
Tilstandsrapport:	Tilstandsrapport avholdt 10.11.2025 av Follo Takst AS v/Takstingeniør Morten Bratberg.

- Løpende avgifter:** Kommunale avgifter utgjorde kr 13.200,- i 2025 basert på 71m³ vannforbruk. Forfaller 4 ganger pr. år med ca kr 3.300,-.
- Kommunal vann/avløpsavgift – etter forbruk – vannmåler er installert
Se vedlegg til salgsoppgaven.
- Forsikringspremie – avhenger av selskap, antatt ca kr 5.000,- pr. år.
- Det må påregnes kostnad til brøyting/vedlikehold av privat vei.
Fordeles på de bruksberettigede.
- Elforbruk – avhengig av forbruk/bruk av fritidsboligen.
- Internett – via mobilt bredbånd – ulike satser hos Telia, Ice og Telenor.
- Eiendomsskatt:** Ås kommune har ingen eiendomsskatt for fritidsboliger.
- Formuesverdi:** Formuesverdi for eiendommen er pr. 31.12.2024 kr 189.606,- ved primærbruk som egen fritidsbolig/bolig og kr 758.424,- ved sekundærbruk (utleie).
- Oppvarming:** Vedovn i stue. Panelovner. Luft til luft varmepumpe i stue.
Varmtvannstanken er på ca. 100 liter og plassert i krypkjeller.
- Energimerking:** Det er ikke innhentet energirapport da det er en fritidseiendom/ dødsbo.
- Offentlige planer:** Eiendommen ligger i området som er regulert til bolig.
Reguleringsbestemmelser og reguleringskart er vedlagt salgsoppgaven.
Det vises også til kommuneplanens bestemmelser.
- Ferdigattest:** Eiendommen er registrert som en fritidseiendom.
Det foreligger ferdigattest i forhold til opprinnelig byggesak i 1959 og den planløsning som fremgår av vedlagt godkjent plantegninger..
- Etter opprinnelig byggeår er terrasse innbygd og det er laget våtrom/bad.
Dette foreligger det ikke byggetegninger/ferdigattest på denne innbygning og våtrom/bad. Det er ikke gitt noen pålegg fra kommunen i den anledning pr. dags dato. Eiendommen godkjent tilkoblet off. vann og avløp.
- Tilstand:** Eiendommen selges etter bestemmelsene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en

bygningsskyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Når kjøper ikke er forbruker: Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pkt. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Eiendommen har også mangel dersom den er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesum og forholdene ellers.

Selger har tegnet eierskifteforsikring for sitt ansvar etter lov om avhending av fast eiendom.

Eiendommen er vasket. Den overtas slik den fremstår på fellesvisning uten ytterligere vasking eller rydding.

Vedlegg:

Vedlagt denne salgsoppgave og som en del av denne er følgende dokumentasjon:

- Tilstandsrapport avholdt 10.11.2025 av Follo Takst AS v/Takstingeniør Morten Bratberg.
- Grunnbokutskrift av 24.11.2025.
- Megeleropplysninger gitt av kommunen.
- Restanser og legalpant.
- Kommunale gebyrer 2025.
- Vann og avløp med informasjon om vannmåler.
- Plantegning.
- Fasadetegninger.
- Eiendomskart.
- Grunnkart.
- Vegstatuskart.
- Kommuneplankart.
- Planopplysninger.
- Reguleringsplankart.

- Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for boligområde ved Kjellveien, Kjærnes.
- Ortofoto.
- Oversiktskart.
- Kulturminnerapport.
- Ferdigattest av 18.12.1959.
- Budskjema.

Hvis noe av dokumentasjonen mangler, ettersendes dette på forespørsel

Prisantydning: **Kr 2.500.000,-.**

Omkostninger: 2,5 % dokumentavgift av kjøpesum.
Tinglysingsgebyr for skjøte kr 545,-.
Tinglysingsgebyr for pantedokument ved lånefinansiering av kjøpet kr 545,-.
Ved kjøpesum kr 2.500.000,- blir kjøpers omkostninger **kr 63.590,-.**

Kostnadene til megler/medhjelper dekkes av kjøpesummen iht. særskilt forskrift og belastes ikke kjøper.

Budgivning: Bud inngis skriftlig på vedlagt budskjema.
Budskjema signeres og fotograferes og sendes pr. sms til mob.905 35 923 sammen med foto av budgivers legitimasjon.
Evt. budforhøyelser skjer pr. sms.
Budfrist kan ikke settes kortere enn kl. 12 første hverdag etter annonsert fellesvisning.
Bud med finansieringsforbehold blir ikke vurdert.
Bud med klausul om at det ikke skal meddeles andre blir ikke vurdert.

Ved inngivelse av bud opplys tlf. nr. til bankforbindelse som kan bekrefte finansiering eller legg ved finansieringstilsagn Bud inngis til:
Adv. Thomas Nortvedt
Postboks 34,1401 Ski
Mobil 905 35 923
E-post: tn@advokatkollegium.no

Overtagelse: Avklares i forbindelse med budgivning. Det er ønskelig med snarlig overtagelse da boligen ledig og kan overtas straks.

Visning: Se annonse Finn.no hvor fellesvisninger annonseres.
For fremvisning av eiendommen utenom fellesvisning, ta kontakt med advokat Thomas Nortvedt, pr. tlf. 64 00 39 00 eller 905 35 923.

2.12.2025

Advokat MNA Thomas Nortvedt /s/

BUDSKJEMA

Sendes til:

Advokat Thomas Nortvedt
Postboks 34
1401 SKI

(Ta bilde av utfylt og undertegnet skjema og legitimasjon og send det pr. sms til mobil 905 35 923 eller e-post: tn@advokatkollegium.no)

**EIENDOMMEN – GREVLINGVEIEN 5, 1407 VINTERBRO
GNR. 110, BNR. 26 I ÅS KOMMUNE**

Undertegnede har nøye besiktiget eiendommen og lest salgsoppgaven av 2.12.2025 og alle vedleggene til denne og jeg/vi inngir herved følgende bud på eiendommen

Kr. _____ skriver kr _____

Vi er klar over at det i tillegg til budet vil måtte betales 2,5% dokumentavgift for skjøte og tinglysningsgebyr kr 545,- for skjøte samt kr 545,- for egen banks pantedokument.

Vårt bud er bindende frem til _____.

Finansiering kan bekreftes av: _____ (bank/tlf. nr. til kontaktperson).

Andre opplysninger:
(Evt. forbehold) _____

Sted: _____ Dato: _____ Forpliktende underskrift: _____

Vi kan kontaktes:

Navn: _____ Adresse: _____

E-post: _____ NB! skriv tydelig kontaktadresse/telefonnr.

Tlf: _____ /Mobil: _____

HUSK LEGITIMASJON – FØRERKORT/BANKKORT/PASS - FOTO AV LEGITIMASJON MÅ VEDLEGGES BUDET.

NB – HUSK KOPI AV LEGITIMASJON VEDLEGGES BUD DA DETTE ER ET KRAV FRA 1.1.2014.

ADVOKATKOLLEGIUM

Advokat MNA Thomas Nortvedt

Idrettsveien 5 - inngang Torget

Pb. 34, 1401 SKI

SALGSOPPGAVE



ADVOKATKOLLEGIUM

Advokat MNA Thomas Nortvedt

Idrettsveien 5 - inngang Torget

Pb. 34, 1401 SKI

SALGSOPPGAVE



ADVOKATKOLLEGIUM

Advokat MNA Thomas Nortvedt

Idrettsveien 5 - inngang Torget

Pb. 34, 1401 SKI

SALGSOPPGAVE



ADVOKATKOLLEGIUM

Advokat MNA Thomas Nortvedt

Idrettsveien 5 - inngang Torget

Pb. 34, 1401 SKI

SALGSOPPGAVE



ADVOKATKOLLEGIUM

Advokat MNA Thomas Nortvedt

Idrettsveien 5 - inngang Torget

Pb. 34, 1401 SKI

SALGSOPPGAVE

