

Ladeveien 2

Innhold

3 Kort om eiendommen

4 Nøkkelinfo

5 Høydepunkter

6 Plantegninger

8 Salgsoppgave

37 Område

40 Dokumenter

- 41 - Tilstandsrapport
- 75 - Egenerklæring
- 79 - Energiattest
- 136 Løsøre & Tilbehør
- 139 Forbrukerinformasjon
- 140 Boligkjøperforsikring

143 Megler

Kort om eiendommen

Indre Oslofjord - Brønnøya - innholdsrik fritidseiendom - usjenert beliggenhet ved sjøen

Nøkkelinfo

Prisantydning
Kr 10 000 000,-

Omkostninger*
Kr 268 990,-

Totalt inkludert omkostninger
Kr 10 268 990,-

Kommunale avgifter
Kr 10 140,- per år

BRA-i/BRA Total
74/100 m²

Boligtype/eierform
Fritidsbolig/Eiet

Byggeår
1939

Soverom
3

Tomteareal
3410.2 m² - Eiet

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.
Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

Verdt å vite

Flott fritidseiendom beliggende på Brønnøyas østre del, nær Middagsbukta.

Romslig og innholdsrik bebyggelse med hovedhytte, frittliggende anneks og utebod.

Stor og romslig naturtomt med et areal på 3 410,2 m².

Få meter fra tomtegrensen til sjøen. Flott utsikt til Ostøya, Hareholmen, Gåsøya og Nesodden, og iblant Kielfergen seile forbi.

Usjenert - med naturreservat på 3 sider.

Gode solforhold, med sol fra tidlig morgen, til sen ettermiddag på vestsiden av eiendommen.

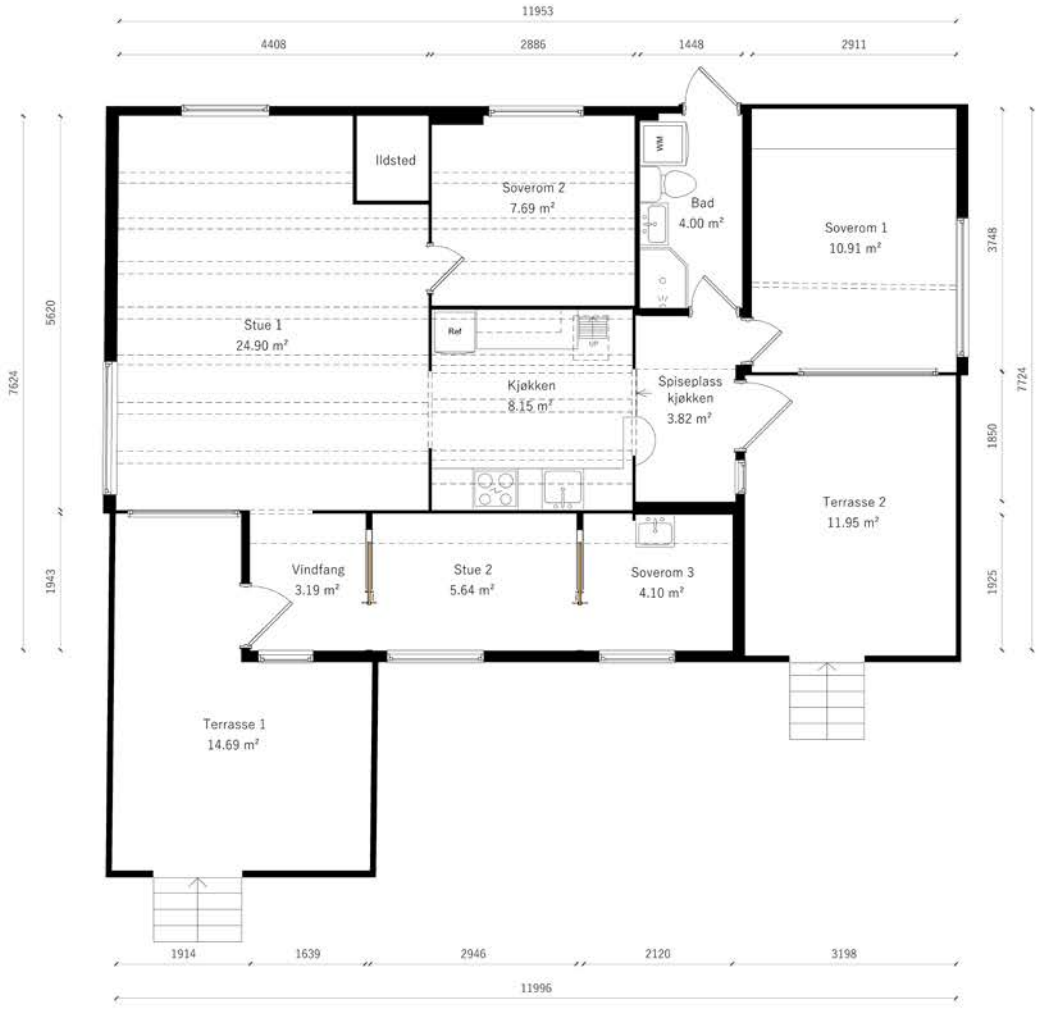
Båtplass, 2,5 m bredde, medfølger i felles båtanlegg, beliggende rett nedenfor eiendommen. Båtanlegget har badetrapper og platting med sitteplasser.

Medlemskap i Brønnøya tennisklubb. Tennisbane med kunstgress, ca 5 min gange fra hytta. Fotballbanen ligger ved siden av tennisbanen.

Tre parkeringskort for parkering på Nesøya medfølger.



Plantegninger



Ladeveien 2

1.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D

Merk. Plantegningen er ikke målbar og avvik kan forekomme.



Salgsoppgave

Her finner du øvrig informasjon om eiendommen, som prisantydning, omkostninger, beliggenhet, innhold, kvaliteter etc.

Økonomi

Prisantydning og omkostninger

kr 10 000 000,- (Prisantydning)

---

kr 17 900,- (Boligkjøperforsikring Tryg / Søderberg)* (valgfritt))
kr 250 000,- (Dokumentavgift))
kr 545,- (Tinglysningsgebyr pantedokument))
kr 545,- (Tinglysningsgebyr skjøte))

---

kr 251 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring Tryg / Søderberg))
kr 268 990,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring Tryg / Søderberg))

---

kr 10 251 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring Tryg / Søderberg)
kr 10 268 990,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring Tryg / Søderberg)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Eiendomsskatt

Asker kommune har ikke innført eiendomsskatt.

Kommunale avgifter

Kr 10 140,- (2024).

Kommunale avgifter dekker følgende poster: Vann og avløp, feiing og renovasjon.

Øvrige kostnader som forsikring, strøm, parabol/ kabel-TV, internett, alarm o.l. vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, bredbåndshastighet etc.

Fiber

Det er lagt fiberkabel inn i bygningen.

Velforening

Eiendommen har obligatorisk medlemskap i Brønnøya Vel. Velforeningen ble etablert i 1930 og ledes av et styre på fem medlemmer.

Velavgift kr 4.900,- pr år.

Velkontingenten fastsettes hvert år på generalforsamlingen, og alle grunneiere på Brønnøya er pliktige medlemmer av vellet. Kontingenten forfaller til betaling 30. april.

Kontingenten inkluderer parkering på Nesøya, adkomsten (forbindelsen Nesøya-Brønnøya), veivedlikehold på hele øya og vellets fellesområder.

Vellets forretningsfører opplyser om at det er ingen planlagte eller pågående prosjekter som medfører kostnader for grunneierne.

Brønnøya har sin egen hjemmeside som har mye nyttig informasjon om Brønnøya og forhold rundt øya: www.bronnoya.no.

Adkomst
Til øya kommer du enten med kabelferge, buss, egen båt eller annen båtforbindelse.

Kabelferge/Flytebro: Kabelfergen forbinder øya med fastlandet (Nesøya), og kan brukes både av beboere og turister. Den drives av Asker Kommune, med assistanse fra Brønnøya Vel på frivillig basis i perioden ca. 1. mai til ca. 15. september hvert år. Flytebro I perioden ca. 15. september til ca. 1. mai erstattes kabelfergen av en flytebro.

Buss til Nesøya: Nesøya trafikkeres av busslinje 265 til og fra Sandvika (halvtimesrute), dessuten av ekspressbuss 265 E til og fra Oslo i rushtidene. Nærmeste stoppested er Vendla (ved krysset Vendla/Søndre vei), 300 meter fra fergestedet.

Båtforbindelse: M/S Rigmor og M/S Rigfar M/S Rigmor er kjent som en av Oslofjordens eldste trebåter med mye sjel og hyggelig atmosfære. Siden 1972 har M/S Rigmor seilt med stor suksess som utleiebåt og i fergetrafikk til øyene i Vestfjorden, deriblant mellom Brønnøya og Sandvika.

Parkering: Det er tilgang til tre parkeringsplasser på Nesøya for vellets medlemmer.

Sykkelparkering: Ved fergestedet på Brønnøysiden er det en stor sykkelparkeringsplass. Den er beregnet på sykler som er i jevnlig bruk.

Fellesbrygger:
Anløpsbrygger for M/S Rigmor og M/S Rigfar ligger på tre steder på øya. Det er nordre, østre og søndre brygge. Østre brygge kan ikke anløpes ved sterk pålandsvind.

Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke tillatt med tung last på disse bryggene. Vestre brygge er øyas laste- og lossebrygge, dessuten er det en lasterampe ved siden av Søndre brygge. På Nesøya er det flytebrygger for anløp av småbåter ved fergestedet og i bukta ved Hvamodden (nær parkeringsplassen i Vestre vei 96). Ved disse bryggene er maksimal tillatt oppholdstid for lossing/lasting 2 timer.

Båtplasser: Alle grunneiere på Brønnøya som ikke har strandtomt med bryggemulighet har rett til båtplass på en av vellets eiendommer som er regulert til dette formålet. Det er flere steder etablert fellesanlegg som disponeres av en lokal båtforening. Øya er delt inn i båtplassoner som viser hvor den enkelte eiendom kan tildeles båtplass. Denne eiendommen har en båtplass ved naboeiendommen og båtforeningen heter Vierntangen båtforening. Se vedlagte båtplassregler. Båter i vinteropplag på vellets eiendommer må være sjøsatt/fjernet senest 15. juni.

Dugnader
Vedlikehold og drift av kabelferge og flytebro er løpende oppgaver for Brønnøya Vel. Dette arbeidet utføres på dugnad. Alle grunneiere ønskes velkommen til enhver dugnad. Uten innsatsen fra de frivillige på øya, kommer ikke ferge eller flytebro på vannet. Nærmiljøene må iverksette tiltak for å holde sitt miljø i orden, det være seg felles trappeanlegg, badeplasser, bryggehus etc.

Aktiviteter
Velhuset til Brønnøya Vel ligger i Velhusveien 9 på Brønnøya. Huset er oppgradert til dagens standard, delvis på dugnad av flere aktive velmedlemmer i løpet av de siste 10 årene. Det er blitt et ordentlig fint sted med både velutstyrt kjøkken og toaletter. Den første fredag i hver måned, hele året, avholdes Pub med adgang for vellets medlemmer med venner og bekjente. Normalt er det start kl. 18:30 for barn og kl. 20:00 for voksne. Velhuset kan også leies ut med utleiepris på kr 1 000,-.

Tennisgruppen
Øya har egen tennisbane, hvir eiendommen er medlem. Medlemsavgift er ca. kr 250,-. Tennisbanen ligger ca. 5-10 min unna eiendommen.

Fotballgruppen
Vellet har egen fotballgruppe som trener på øyas fotballbane hele året.

Velforeningsavgift
kr 4 900,- pr. år.

Formuesverdi
Formuesverdi sekundær: Kr 282 734,- (2023).

Ved førstegangs verdsetting fastsettes formuesverdien av fritidseiendom til maksimalt 30 prosent av eiendommens markedsverdi, eventuelt til 30 prosent av byggekostnadene, inkludert tomt.

Ved senere år skal formuesverdien videreføres, men med en eventuell fastsatt oppjustering.

Dersom fritidseiendommen er kjøpt i løpet av året, kan formuesverdien tidligere eier brukte ved siste fastsetting av formues- og inntektsskatt benyttes.

Hvis det ikke er fastsatt kostpris eller tidligere fastsatt formuesverdi, benyttes antatt markedsverdi ved omsetning p.t.

Beliggenhet

Denne sjarmerende fritidseiendommen ligger idyllisk til på Brønnøya i Asker kommune, en bilfri perle i Oslofjorden med kort vei fra byen og umiddelbar nærhet til sjøen. Eiendommen har en sjelden og tilbaketrukket beliggenhet, omgitt av natur på tre sider og grensende til naturreservat, noe som sikrer både ro, privatliv og utsikt. Her er det ingen nære naboer, og gangvei skiller eiendommen fra øvrig bebyggelse. Fra eiendommen er det flott utsyn mot Viernbukta, Ostøya, Hareholmen og deler av Langåra, med sjøen og skjærgården som et naturlig bakteppe.

Brønnøya byr på flere populære badeplasser og flotte turområder året rundt. Det finnes felles brygger, strender og rekreasjonsområder som kan benyttes av vellets medlemmer med familie og venner. Adkomst til øya skjer enkelt med kabelferge, flytebru fra Nesøya og videre gangvei, eller med egen båt. Om sommeren går det også ferge fra Sandvika med flere anløp på øya. Eiendommen har egen båtplass ved felles brygge nedenfor eiendommen samt tre parkeringstillatelser på land. Se eget punkt "Parkering" for mer informasjon.

Velkommen til det gode hytteliv i Indre Oslofjord.

Offentlig kommunikasjon

Nesøya trafikkeres av busslinje 265 til og fra Sandvika (halvtimesrute), dessuten av ekspressbuss 265 E til og fra Oslo i rushtidene. Nærmeste stoppested er Vendla (ved krysset Vendla/ Søndre vei), 300 meter fra fergestedet.

Parkering

Det er tilgang til tre parkeringsplasser på Nesøya for vellets medlemmer:

1. Parkeringsplass for korttidsparkering i Vendla 54 (ved fergestedet). Her er parkering tillatt maksimum 24 timer på ukedager og fra fredag aften til mandag morgen i helgene. Parkering kun for grunneiere.

2. Parkeringsplass for ubegrenset parkeringstid i Søndre vei 3 («DNB-tomten»). Gratis for grunneiere registrert i app. Ellers gratis i 3 timer for andre, deretter betaling.

3. Parkeringsplass for ubegrenset parkeringstid i Vestre vei 96 (Søndre brygge). Gratis for grunneiere registrert i app. Ellers gratis i 3 timer for andre, deretter betaling.

På alle tre parkeringsplassene er det bare adgang til parkering av personbil eller lett varebil.

Parkering med tilhenger er bare tillatt på parkeringsplassen i Vestre vei 96.

Parkeringsbevis utstedes i parkeringsappen for Asker Kommune, ny periode gratis parkering utstedes i mai med gyldighet til 31. mai neste år. Hvert medlem som har betalt kontingent for det løpende år får tilgang til å endre registreringsnummer i appen. Selv om det er mulig å registrere opp til tre biler på Vendla 54, så er det kun mulig å parkere en bil av gangen.

Man trenger bare å registrere sin egen bil en gang, så er parkering gyldig hele perioden til neste kontingent er betalt.
På parkeringsplassen i Vendla 54 er det avsatt plass til motorsykler og scootere mellom veien og postkassestativet. Motorsykler må registrere seg i appen, på samme måte som biler.
På alle tre parkeringsplassene kan biler/ motorsykler/ hengere som mangler gyldig parkeringsbevis bli ilagt gebyr.

Båtplass:
Eiendommen har en båtplass rett ved naboeiendommen som eies av Brønnøya Vel. Båtforeningen heter Vierntangen båtforening. Båtplassen er 2,5 m i bredde og det betales ca. kr 750,- i avgift. Her er det hyggelige sitteplasser og to badetrapper.

Tomt

Tomtetype: Eiet, tomtestørrelse: 3410.2 m².

Stor og romslig tomt med et areal på 3 400 m2.

Usjenert og omgitt av friområder.

Opparbeidet med plenarealer rundt bebyggelsen - ellers stort sett naturtomt med blant store og flotte trær.

Hundegård på nedsiden av bygningen med nettinggjerde, ca 4,8 x 2,4 meter.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom
Eieform: Eiet, objektstype: Fritidsbolig.

Innhold
Eiendommen inneholder:
Vindfang, to stuer, kjøkken, spiseplass, tre soverom og baderom. Underetasjen er innredet med soverom og separat toalett.

Underetasjen er iht. opprinnelige plantegninger godkjent som boder og er dermed ikke godkjent som rom for varig opphold.

Eiendommen har to terrasser med adkomst fra inngangsparti og gang med samlet areal på ca. 27 m²,

Videre ligger det en anneks på eiendommen på ca. 16 m² og inneholder kjøkken, soverom og stue.

Til eiendommen følger det tre parkeringstillatelser på land og en båtplass på en felles brygge nedenfor eiendommen.

Ferdigattest
Det foreligger ferdigattest for oppføring av eiendommen med én etasje og ett uthus på 14 m², datert 25.01.1937. Ferdigattesten er vedlagt salgsoppgaven. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At ferdigattest eksisterer er ingen garanti for at det ikke er utført senere arbeid på eiendommen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Til- og påbygg på eiendommen:
- Tilbygg utført av tidligere eier: Inngangsparti, liten stue og ett av soverommene i hovedetasjen ble tilbygget av tidligere eier. Tiltaket er, ifølge mottatte opplysninger fra kommunen, ikke byggesøkt eller godkjent, slik plan- og bygningsloven stiller krav om.
- Tilbygg fra 2003: I 2003 ble eiendommen påbygget med et tilbygg på 17 m², bestående av spiseplass, soverom samt innredning av baderom og wc i forbindelse med tilknytning til vann- og avløpsledninger. Det ble gitt ferdigattest for dette tiltaket 05.05.2006.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for hovedbygningen, men det er registrert avvik fra disse:

I kjeller under deler av tilbygget fra 2003 ble det opprinnelig godkjent en bod med takhøyde 1,89 meter, som ikke er måleverdig. Ved oppføring av tilbygget ble boden innredet med ett soverom og ett toalettrom. Takhøyden er målt til ca. 2,22 meter i soverommet, og noe lavere i toalettrommet. Innredning av disse rommene til bruk for varig opphold er ikke omsøkt/ bruksendret og er heller ikke godkjent av kommunen.

Uthus:
Nåværende eiere sendte inn søknad om godkjenning og dispensasjon for begge uthusene på eiendommen, som ble oppført i perioden ca. 1936-1959.

Uthus på 19 m²
Uthuset ble opprinnelig godkjent oppført i 1936 med et areal på 14 m², samtidig med hovedbygningen. Uthuset ble senere utvidet til 19 m² uten søknad eller godkjenning.

Uthus på 11,5 m² i strandsonen
Det er videre oppført et uthus på 11,5 m² bebygd areal, plassert i strandsonen. Uthuset er sannsynligvis oppført på 1950-tallet uten søknad eller godkjenning. Bygningen i dag består av kun av hundegård med tak.

Kommunen ga tillatelse til tiltak og dispensasjon i 16.10.2014, og det ble senere gitt ferdigattest 04.11.2014.

Byggetegninger og ferdigattester er vedlagt salgsoppgaven.

Kjøper overtar eiendommen iht. disse opplysninger og bærer ansvar og risiko for evt. fremtidige pålegg fra kommunen.

Arealer
BRA - i: 74 m².
BRA - e: 26 m².
BRA totalt: 100 m².
TBA: 27 m².

FRITIDSBOLIG
Bruksareal fordelt på etasje:

Underetasje:
BRA-e: 10 m²

1. etasje:
BRA-i: 74 m² .

TBA fordelt på etasje:
1. etasje: 27 m² .

ANNEKS
Bruksareal fordelt på etasje:

1. etasje:
BRA-e: 16 m² .

Standard

Fritidsboligen ble opprinnelig oppført i 1936 og er senere bygget på og modernisert i flere omganger. Hovedhytten inneholder vindfang, to stuer, kjøkken, spiseplass, tre soverom og baderom. Hems over del av kjøkken og spiseplass med adkomst med løs stige fra kjøkken. Underetasjen er innredet med soverom og separat toalett, men disse arealene er iht. opprinnelige godkjenninger godkjent som boder og er dermed ikke godkjent som rom for varig opphold.

Videre på eiendommen står et frittliggende anneks på ca. 16 m², oppført i én etasje. Annekset er innredet med stue, kjøkken og soverom, og fremstår som et hyggelig supplement til hovedhytten. Enkel innredning i kjøkken finert innredning med heltre benkeplate, nedfelt kum i benken og fliser på vegg over benken. Annekset ble utvendig beiset med oljebeis i 2025.

Eiendommen har to terrasser med samlet areal på ca. 27 m². Terrassen ved inngangspartiet er på ca. 15 m² og terrassen ved spiseplassen er på ca. 12 m². Solforholdene er varierte og gode gjennom dagen, med morgensol tidlig, sol gjennom dagen ved inngangspartiet og kveldssol på vestvendt terrasse, i stue, på badet og nede ved uteboden. Kveldssol kan også nytes på fellesbryggen ved båtplassen og på Store Slott, kun få minutters gange unna.

Eiendommen har vært jevnlig vedlikeholdt de siste årene. Blant annet er lafteplank skiftet på grunn av råte, vindskier og terrassebord er utbedret, og ny port er snekret. Elektrisk anlegg er kontrollert og utbedret iht. pålegg fra el-tilsynet. I 2003 ble det lagt inn vann og avløp, nytt sikringsskap montert og deler av det elektriske anlegget oppgradert. Taket ble tekket på nytt i 2004 med utvidet takutstikk. I 2022 ble hytta beiset utvendig, og i 2025 ble både hytte og anneks ytterligere vedlikeholdt med blant annet utskifting av lafteplank, sliping og lakkering av gulv samt maling av overflater i stue og kjøkken.

Stuer:
Hytta har to hyggelige stuer med god romfølelse og fine lysforhold. Hovedstuen har peis med innsats og støpejernsdører, som gir både varme og stemning på kjølige dager. Gulvene i stue og kjøkken ble slipt og lakkert i 2025, og overflatene er malt i samme periode. Fra stuen er det god kontakt med både kjøkken og utearealer, og kveldssolen kan nytes både inne og på vestvendt terrasse. Den mindre stuen egner seg godt som tv-stue, leserom eller ekstra oppholdsrom.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stue og spiseplass og ble flyttet til dagens

plassering i 2003.
Innredningen består av en kombinasjon av et eldre IKEA-kjøkken fra ca. 1990 med malte fronter samt et skap fra det opprinnelige kjøkkenet fra 1936. Kjøkkenet har heltre benkeplate med nedfelt rustfri oppvaskkum. Hvitevarer som oppvaskmaskin, hybelkomfyr og kombinert kjøl/frys medfølger handelen. Det er naturlig ventilasjon via vindu eller dør i tilstøtende rom. Sikringsskapet er plassert på kjøkkenveggen, og det er adkomst til hems via løs stige.

Baderom:
Baderommet ble oppført i forbindelse med modernisering i 2004. Rommet har flislagte vegger og gulv med elektriske varmekabler. Innredningen består av servant med nedfelt kum i trefinert benk, wc og dusj med fast kant og sluk, samt glassvegger og forheng. Det er opplegg for vaskemaskin, og vaskemaskin medfølger handelen. Baderommet har både inngang fra spiseplass og utgang direkte til hagen via dør med trapp. Ventilasjon skjer via naturlig avtrekk med ventil i yttervegg. Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbyggingen av våtrommet.

Underetasje:
I underetasjen er det innredet et soverom samt et separat toalettrom. Toalettet er utstyrt med wc og servant i hvitt porselen, plassert på en benk i trekonstruksjon. Gulvet har to nivåer med ett trinn opp til toalettet. Det er luke i vegg for adkomst til tidligere sisterne. Arealene i underetasjen er godkjent som boder og er ikke godkjent for varig opphold.

Innvendige overflater:
Gulv: Fliser i baderom. Malt tregulv i ett soverom. Øvrige overflater har lakkert tregulv.
Vegger: Fliser og panel i baderom. Hovedsoverommet og opprinnelig hytte har vegger av lafteplank. Panel i øvrige rom.
Tak: Synlige malte åser i opprinnelig hytte med malt panel på oversiden. Malt i baderom. Panel i tilbygg.

Tekniske installasjoner:
- Innvendige vannledninger er av plast. Det er besiktiget i kjøkkenbenken og lite soverom hvor det er en servant. I sisternen er det synlig rør i rør. Hovedstoppekran er plassert i sisternen.
- Det er avløpsrør av plast. Besiktiget i kjøkkenbenken og lite soverom.
- Boligen har naturlig ventilasjon ved åpning av vinduer og dører. Ventil i en yttervegg i opprinnelig kjøkken, nå soverom samt i baderommet.
- Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Plassert i sisternen. Eier opplyser at

berederen ble montert i 2003.
- Sikringsskapet er plassert på en vegg i kjøkken ved stige til hems. Automatsikringer. Overbelastningsvern 40 amp. Jordfeilbrytere på noen av kursene. 10 fordelingskurser. Kursfortegnelse i skapet.
- Røkvarslere i bygningen. 2 stk. pulverapparater på 6 kg fra 2004 og 2025.

Innbo og løsøre
Medfølger: Fastmonterte hyller, møbler og det meste av inventar.

Medfølger ikke: Skrivepult, stol i stuen og 2 stk taklamper i stuen.

Dersom ikke annet er opplyst/særskilt avtalt, gjelder NEFs liste over løsøre og tilbehør, som angir hva som følger med boliger og fritidsboliger ved salg. Tilbehørslisten vil være et vedlegg til kontrakten mellom partene, og kan også leses på https://sem-johnsen.no/losore-og-tilbehor

Særskilte avtaler om tilbehør må avtales før bindende avtale inngås, dvs. før budaksept. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger med. Dersom det ikke er varmekilder i alle rom, fravikes tilbehørslisten.

Eiendommens tilstand

Byggemåte
UTVENDIG:
Taktekking: Taktekkingen er av papp lagt på tvers av yttertaket. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det ble lagt ny papp som tekking i 2003.

Nedløp og beslag: Takrenner, nedløp og beslag i hvitmalt stål. Dels ført ned i bakken ot bort fra hytten og dels rett ned på bakken inntil bygningen.

Veggkonstruksjon: Liggende lafteplank i opprinnelig hytte og noe tilbygg. I del av tilbygg er det bindingsverk med isolasjon. Utvendig er hytten beiset med oljebeis. 7 lafteplank på bakvegg i stuen ved peis er byttet samt noen enkeltbiter andre steder i yttervegg. Årsak var råte i treverket. Arbeidet ble utført i 2025 med da ca 10 år gamle lafteplank som hadde ligget lagret. Oljebeiset utvendig i 2022.

Takkonstruksjon/Loft: Opprinnelig hytte har yttertak med innvendige synlige åser som bæring. Synlig panel på oversiden som undertak for tekkingen. I hovedsoverom i tilbygg er det innvendig synlig limtrebjelke som bæring av en isolert sperrekonstruksjon. Utvidet takutstikk i 2003.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Eier opplyser at alle vinduer ble byttet i 2003.

Dører: Bygningen har malt inngangsdør med isolerglass merket 2003 i glasset. Malt dør med isolerglass til terrasse fra spiseplass. Malt dør med isolerglass til trapp fra baderommet. Eier opplyser at alle dører ble byttet i 2003.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse ved inngangsparti. Oppført i trekonstruksjon. Forankret på en side på opprinnelig grunnmur, i front er det tresøyle satt i søylesko ned på steinfundament. rekkverk er beiset. Terrasse ved spiseplass. Oppført i trekonstruksjon. Forankret på en side på opprinnelig grunnmur, i front er det tresøyle satt i søylesko ned på steinfundament. rekkverk er beiset.

Utvendige trapper: Trapp fra terrasse ved inngangsparti. Trekonstruksjon med lukkede trin. Enkelt malt rekkverk i malt treverk. Trapp fra terrasse ved spiseplass. Trekonstruksjon med åpne trinn. Enkelt rekkverk i treverk. Trapp fra baderommet. Trekonstruksjon med åpne trinn. Enkelt rekkverk itreverk.

INNVENDIG:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er krypkjeller under bjelkelaget i opprinnelig hytte. Under del av tilbygget fra 2003 er det innredet rom. Kan være isolert med tang eller tilsvarende i opprinnelig hytte.

Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Etter søk på adressen inne på hjemmesiden til Norges geologiske undersøkelse, ligger eiendommen i ett område registrert som: "Moderat til lav aktsomhet".

Pipe og ildsted: Bygningen har mursteinspipe. Opprinnelig åpen peis med ildfast stien i ildrommet. Senere satt inn innsats med dører i støpejern. Plate på gulvet i front av peisen.

Krypkjeller: Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag i opprinnelig hytte. Er under soverom, kjøkken og stuen. Luke for adkomst / kontroll i soverom. Vanskelig og smal adkomst da sisternen i betong sperrer mesteparten av åpningen. Krypkjeller er kun besiktiget fra luken, da adkomsten er for trang. Lufteventiler i grunnmuren synlig i krypkjeller og utvendig. Gulvet er fylt med stein og grus.

Innvendige trapper: Enkel stige i trekonstruksjon fra kjøkken og til hems over del av kjøkken og spiseplass. Er løs og kan tas bort.

Innvendige dører: Innvendig har bygningen malte dører.

ANNEKS:
Anneks som er oppført i en etasje. Fundamentert med støpte søyler ned på bakken. Trebjelkelag i etasjeskiller med tregulv innvendig. Reisverk med stående malt panel utvendig, og malte overflater innvendig. Yttertak i trekonstruksjon, pulttak, som er tekket med papp. Takrenne og nedløp på baksiden. Malt inngangsdør med isolerglass. Enkle vinduer i malt trekarm. Vann fra ledning nedgravet. Går fra hovedhuset. Inngangstrapp i trekonstruksjon, plassert ned på bakken. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Se vedlagte tilstandsrapport der byggemåte er nærmere beskrevet, og også gitte tilstandsgrader fremkommer.

De ulike bygningsdelene er tilstandsvurdert etter NS3600 og relevant forskriftsbehov og gitt tilstandsgrader. For utfyllende informasjon om fastsetting av tilstandsgrader, se tilstandsrapporten.

Følgende punkter er gitt TG3 - store eller alvorlige avvik:
Innvendig > Etasjeskille/ gulv mot grunn
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Utvendig er det en synlig helning på terrassen. Denne del av tilbygget som linngangsparti, liten stue og ett soverom er en del av denne konstruksjonen.

Følgende punkter er gitt TG2 - avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig > Taktekking
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Flere steder er det synlig buler, sprekker og åpninger under pappen.

Utvendig > Nedløp og beslag
Mangler nedløpsrør på baksiden.

Utvendig > Veggkonstruksjon
Lafteplank fra byggeåret. Ingen isolasjon, kun lafteplank.

Utvendig > Takkonstruksjon/ Loft
Hoveddelen har opprinnelig takkonstruksjon uten isolasjon. Dårlig treverk / råte på noen treverk / vindskier.

Utvendig > Vinduer
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vinduer. Dårlig treverk /

råte i noe treverk rundt vinduer.

Utvendig > Dører
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på dører.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Terrasse ved inngangsparti har helning ned i fronten. Dårlig treverk / råte i noe treverk på rekkverk.

Utvendig > Utvendige trapper
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Trapper er fundamentert / lagt rett ned på bakken. Fare for oppsug av fukt og utvikling dårlig treverk / råte.

Innvendig > Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Pipe og ildsted
Tilstandgraden er gitt ut fra alder, visuell observasjon under befaringen samt opplysninger fra eier om bruken.

Innvendig > Krypkjeller
Kokonger for edderkopper i himling, tegn på fuktig miljø. Synlig saltutslag og fukt på grunnmur innvendig i krypkjeller. Noe fukt på gulvet i krypkjeller.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Vannledninger ligger hovedsakelig skjult inne i bygningens konstruksjon og kan vanskelig besiktiges og kontrolleres. I sisternen er det rør i rør anlegg. Åpent i skjøter og ikke tilkoblet skap med samlestokk som har utløp til rom med sluk. Samlestokk er plassert åpent på veggen. Ikke sluk i rommet.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte avløpsanlegg er oppbrukt. Avløpsledninger ligger hovedsakelig skjult inne i bygningens konstruksjon og kan vanskelig besiktiges og kontrolleres. Foreligger ingen dokumentasjon.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Naturlig ventilasjon av bygningen fra byggeåret som ikke tilfredsstiller dagens krav til ventilasjon og utskifting av innvendig luft. Tilstandgrad er gitt dels med tanke på alder.

Tekniske installasjoner > Oppvarming
Eier opplyser at varmekabler i gulver i underetasjen ikke fungerer. Tilstandgraden er basert på visuell kontroll og opplysninger av eier om funksjonen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Berederen er ikke plassert i ett rom med sluk. Det er ikke montert automatisk vannstopp ved lekkasje i rommet.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det foreligger ingen dokumentasjon eller opplysninger om drenering og fuktsikring rundt bygningen. Ut fra alder på bygningen, er det vanlig at det ikke ble lagt drenering. Registrert noe fukt og saltutslag i krypkjeller.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Konstruksjon fra byggeårene. Foreligger ingen dokumentasjon.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Eldre / gammel innredning som er hentet fra andre steder.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk
Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/ tettesjikt er passert.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/ synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/ tettesjikt er passert.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Fast kant på gulvet forhindrer avrenning til sluket fra resten av rommet. Sprekk i porselen i servanten.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke ønsket dette. Også vanskelig beliggenhet og omsluttende konstruksjon med yttervegg og dels bruk av lafteplank i vegger. Foretatt søk etter fukt med Protimeter på vegger enkelte steder i og bak våtsonen, der det er mulig. Ikke registrert avvik ved befaringen. Gjøres oppmerksom på at disse målingene ikke utelukker at det kan være fuktighet andre steder i vegger / konstruksjoner i baderommet. Gjør oppmerksom på at baderommet er eldre og er i en sommerhytte. Befaringen ble foretatt i desember da hytten ikke er i bruk. Ved daglig bruk på sommeren, kan det væres forhold som ikke ble registrert ved denne befaringen.

Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Eldre innredning og utstyr. Eier opplyser at varmekabler i gulvet ikke virker.

Takstmann: Murmester Willy Preintoft AS.
Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring:
Har du kjennskap til eiendommen?
- Ja

Når kjøpte du boligen?
- År: 2002

Hvor lenge har du eid boligen?
- Antall år: 23
- Antall måneder: 6

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/ våtrom?
- Ja, av faglært og ufaglært/ egeninnsats/ dugnad
- Beskrivelse: Alt av rørarbeid i hytta. Badet ble bygget ifm nybygg. Høvik Elektriske la varmekabler, ansvar for elektrisk. Snekker la smøremembran, fliser og snekkerarbeid. Badet er bygget på toppen av sisterne i betong.
- Arbeid utført av: Bærum Rørleggerbedrift

2.1. Ble tettesjikt/ membran/ sluk oppgradert/ fornyet?
- Ja
- Beskrivelse: Nybygg

2.2. Er arbeidet byggemeldt?
- Ja
- Beskrivelse: Tilbygg med bad oppført i 2003/ 2004

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/ kontroll på vann/ avløp?
- Ja, kun av faglært
- Beskrivelse: Alt av rørarbeid i hytta
- Arbeid utført av: Bærum Rørleggerbedrift

5. Kjenner du til om det er/ har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/ kjeller?
- Ja
- Beskrivelse: Det er fuktinnsig i bod underetasje nybygg. Skyldes at hytta ligger på et høyere nivå enn nybygget. Veggvifte og varme står på hele året, så det er ikke synlig vanninnsig. Noe saltutslag på veggene i bod bak panelet.

6. Kjenner du til om det er/ har vært utettheter i terrasse/ garasje/ tak/ fasade?
- Ja
- Beskrivelse: Det har vært tidligere lekkasje ved pipen, og i forbindelse med omlegging av taket.

9. Kjenner du til om det er/ har vært sopp/ råteskader/ insekter/ skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Ja
- Beskrivelse: Småmaur kan dukke opp på kjøkken vår/ forsommer. Setter ut maurbokser. Mus kan komme høst/ vinterstid. Setter ut musefeller på kjøkkenet. Det var innsekter i vegg mot syd, etter lekkasje fra pipen. Angrepet lafteplank er skiftet ut.

11. Kjenner du til om det er/ har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Ja, kun av faglært
- Beskrivelse: Alt el er byttet ut i 2003/ 2004, og nytt sikringsskap. Ett pålegg fra eltilsynet i 2024, og det ble utbedret av Vik Elektriske.
- Arbeid utført av: Høvik Elektriske, Vik Elektriske

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/ eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

- Ja
- Beskrivelse: 2024, se over

14. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
- Ja
- Beskrivelse: Støping/ avretting gulv bad, ble utført av snekker istedenfor murer

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/ garasje/ tak/ fasade?
- Ja, av faglært og ufaglært/ egeninnsats/ dugnad
- Beskrivelse: Snekker la nytt tak. Beising av fasader utført av ufaglært/ egeninnsats
- Arbeid utført av: Olafur Fridtjofson

18. Kjenner du til om det er innredet/ bruksendret/ bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
- Ja
- Beskrivelse: Tilbygg

18.1. Er innredning/ utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
- Ja
- Beskrivelse: Ferdigattest på alle bygg foreligger

19. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
- Ja
- Beskrivelse: Asker kommune arbeider med ny reguleringsplan for Brønnøya

Tilleggskommentar fra selger:
Begge dører i uetg kan lett slå seg i fuktig vær, og bli vanskelig å lukke og åpne (utvendig og innvendig bod). Utvendig boddør bør justeres. Noe råte i nedre karm panoramavindu anneks (bør spunses). Noe manglende fall i dusj bad, på utsiden av sluket. Langs veggen er fallet ok. Vannlås under vask i bad og vask ved toalett uetg har noe drypplekkasje, og kan med fordel skiftes ut.

Moderniseringer og påkostninger
Tilbygg: Vindfang, liten stue og lite soverom samt terrasse

2003: Tilbygg - Spiseplass kjøkken, baderom og ett soverom samt terrasse. Bygget og innredet soverom og toalett i underetasjen.

2003: Modernisering - Lagt inn vann og avløp. Montert nye vinduer i bygningen, tidligere vindu i stuen montert i anneks. Nye inngangsdører i begge etasjene. Nytt sikringsskap og elektrisk anlegg i hytten og anneks Flyttet kjøkken fra soverom til dagens plassering, brukte en eldre innredning. Ny tekking på yttertak og utvidet takutbygg

2004: Modernisering - Bygget nytt baderom.

2022: Modernisering - Beiset utvendig med oljebeis.

2024: Modernisering - Kontroll av elektrisk anlegg, byttet en stikkontakt

2025: Modernisering - Byttet 7 stk lafteplank på grunn av råte. Byttet ut deler av lafteplank på grunn av råte. Slipt og lakkert gulver i stuen og kjøkken. Malt overflater i stuen og kjøkken. Beiset anneks utvendig med oljebeis.

Øvrig informasjon

Adresse
Ladeveien 2, 1397 NESØYA.
Gnr. 41, bnr. 223, ideell andel 1/1 i Asker kommune.

Selger
Elsebeth Engzelius Lund og Marianne Rudolph-Lund og Kim Michael Rudolph-Lund.

Forsikring
Forsikringsselskap IF, polisenummer: 0564822.

Energimerke
Energikarakter: G, energifarge: Oransje

Info energiklasse
Energiattest er vedlagt denne salgsoppgave. Energimerking er et konkret miljøtiltak for å øke bevisstheten om energibruken og hva som kan gjøres for å få en mer energieffektiv bolig. Det kan bidra til at samlet energiforbruk i boliger og bygninger går ned og miljøet spares ved at behovet for å bygge ut ny energi blir mindre. Energiattesten viser bygningens energistandard og beregnes uavhengig av hvordan de som bor der bruker boligen. Energimerket er en karakterskala som går fra A (best) til G (svakest). Karakteren er den samlede vurderingen av boligen og er basert på beregnet levert energi, dvs. antall kilowatt-timer som boligen trenger pr. kvadratmeter for normalt forbruk.

Oppvarming
Det er elektrisk oppvarming i bygningen. Varmekabler i baderom samt soverom. Peis i stuen. Det er også varmekabler i toalett i underetasjen, men selger opplyser om at disse ikke fungerer.

Strømforbruk utgjør ca. 7 000 kwh pr. år. Ovennevnte er basert på selgers nåværende forbruk, og vil variere ut i fra bruk og medlemmer i husstanden.

Selger har signert strømavtale for Norgespris, og dette følger eiendommen obligatorisk uten oppsigelsesmulighet ut 2026.

Regulering
Eiendommen ligger innenfor kommuneplanen "Kommuneplan for Asker 2023 - 2035" med ikrafttredelse 13.06.2023. Id: 2020100. Boligen ligger innenfor arealbruk "Kombinert bebyggelse og anleggsformål, Nåværende" og "LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende".

Eiendommen ligger innenfor følgende hensyssoner:
Bevaring naturmiljø, H560_2: Innenfor hensynssonen H560_2 skal naturområder og naturtyper av høy verdi ivaretas og sikres mot inngrep. Vegetasjon skal bevares.
Bevaring naturmiljø, H560_3: Utvalgte naturtyper, slik de er definert i Forskrift om utvalgte naturtyper etter Naturmangfoldloven og kartlagte naturtyper etter NiN-registreringer skal bevares og sikres gjennom fremtidig planlegging/ regulering.
Båndlagt areal etter naturmangfoldloven, H720: Før det gis tillatelse til eller forekommer noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak, herunder fradeling, innenfor hensynssone H720 skal det foreligge positiv uttalelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken.

Videre lå eiendommen innenfor eldre reguleringsplan "Brønnøya" med id 022099C. Ikrafttredelse 28.06.1995. Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse. Videre er en del av eiendommen regulert til bevaring av landskap og vegetasjon og annet landbruksområde. Mindre del av eiendommen er også regulert til naturvernområde. Denne reguleringsplanen vil/ er opphevet på grunn av pågående ny områderegulering. Frist for innspill og merknader var 15. mars 2025. Linje for strandlinje sjø går gjennom del av hytten mot nordvest samt terrassen ved inngangsparti.

Pågående områderegulering:
Det er pågående oppstart av arbeid med reguleringsplan for Brønnøya omkringliggende småøyer. Hensikten med reguleringsarbeidet er å implementere kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer i reguleringsplan for Brønnøya.

Dette innebærer bl.a. å få tilstrekkelige vernebestemmelser for all viktig natur på Brønnøya, samt sette en klarere begrensning for terrenginngrep ved nye byggetiltak og gi nyere tids kulturminner et bedre vern. Det innebærer også en ny gjennomgang av eksisterende fritidsbebyggelse på Brønnøya for å avklare eventuell helårs boligstatus. Asker kommune skal forestå reguleringsplanarbeidet. Det varsles samtidig om opphevelse av gjeldende reguleringsplan for Brønnøya, planID 022099C, jf. pbl. § 12-14. Plangrensen skal i utgangspunktet følge dagens reguleringsplan for Brønnøya fra 1995, inklusive fergeleiet over Vendelsund. Det foreligger pr. 02.12.2025 ingen flere dokumenter på saken på kommunens nettsider og megler er ikke kjent med videre status i saken. Id 202503.

Midlertidig forbud mot tiltak på Brønnøya:
Det er innført midlertidig forbud mot tiltak på Brønnøya og småøyene rundt. Forbudet gjelder oppretting og endring av eiendom og alle tiltak etter pbl. §1-6 og andre tiltak som kan vanskeliggjøre planarbeidet – herunder hogst og fjerning av stedegen vegetasjon (av planter som vokser naturlig på Brønnøya, gjelder ikke innførte hageplanter eller fremmede arter). Forbudet gjelder i inntil 4 år eller til ny reguleringsplan er vedtatt, om dette skjer raskere. Alle tiltak, også de som ikke er søknadspliktige, må forelegges kommunen for godkjenning, tillatelser vurderes dersom det ikke vil vanskeliggjøre planleggingen. I utgangspunktet betyr dette at alt annet enn vedlikehold av eksisterende bygninger og klipping av plen, samt klipping av innførte hageplanter, må det søkes om unntak for. Dato for vedtak: 12.03.2025. Saksnr: 2025/ 22.

Skjøtsel på Brønnøya:
Kommunen ønsker at grunneiere skal drive med skjøtsel på Brønnøya, men ikke innenfor utvalgte naturtyper eller over truete enkeltarter uten at det er avklart med kommune og Statsforvalter. Nedlagt forbud mot tiltak omfatter også forbud mot hogst og skjøtsel, uansett hvor det er i Norge, så lenge det kan vanskeliggjøre planleggingen. (Kommunen har ikke funnet på dette spesielt for Brønnøya). Derfor må det formelt gis unntak fra forbudet om det skal skjøttes. Bare der det er kultiverte gressplener og større bed med hageplanter, vet kommunen sikkert at det ikke er truede arter som blir ødelagt av skjøtsel, derfor er det bare der kommunen helt sikkert kan si at man ikke trenger å melde inn/ søke for å klippe.

Kommunen ønsker at utvalgte naturtyper (som er egne truede naturbiotoper med særskilt beskyttelse mot inngrep i naturmangfoldloven) på Brønnøya skal utvikle seg naturlig, det vil si ikke ved klipping og hugging, bare ved uttak av fremmede arter og slått av gress innenfor naturtypen som heter slåtteng.

Mange vet ikke om de har en utvalgt naturtype på sin eiendom. Derfor må alle skjøtselstiltak meldes inn til kommunen, for å sjekke at man ikke hugger eller

fjerner/ ødelegger naturlige arter fra de utvalgte naturtypene.
Skjøtselsplan for hele øya skal lages, slik at man ser i hvilke soner man kan gjøre mye skjøtsel, hvilke soner som man skal bare gjøre forsiktig skjøtsel av enkelte arter og hvor man ikke skal skjøtte. (Hver eiendom kan ikke få egne føringer, det krever enormt mye og kostbart arbeide av biologer.)

Man bør huske at ved felling av større trær vil det fort skyte opp mye kratt som gir mer skjøtselsarbeide å holde nede.

Ved fjerning av fremmede arter er to ting viktig: Man må være helt sikker på hva som er fremmede arter og hva som er truete arter (ikke alle er like gjenkjennbare). Man må slå før de frør seg eller legge bioavfallet på steder der det ikke kan spre seg videre, helst lukket kompost (frøene må ikke komme på avveie).

Det er enkelt å melde inn skjøtselstiltak. E-post med gbnr. og adresse sendes post@asker.kommune.no, merk med sak 25/ 934. Trær som ønskes felt, prikkes inn på et medfølgende kart (ta et utsnitt av Askerkart, er gratis), annen skjøtsel beskrives. Svar gis i løpet av to uker (eller innen èn uke om det er utenfor utvalgte og viktige naturtyper). Når naturregistreringene er komplementert, håper vi at vi om under et år har et enkelt kart som alle kan forstå, slik at vi kan oppheve forbudet mot tiltak (i form av hogst og skjøtsel) der vi ikke har sårbar natur.

Norges åtte utvalgte naturtyper, de fire øverste finnes på Brønnøya:
- Hule eiker
- Kalk-lindeskog
- Åpen grunnlendt kalkmark i boreonemoral sone
- Slåttemark og slåttemyr
- Kalksjøer
- Kystlynghei
- Olivinskog

Vi anbefaler alle budgivere å sette seg inn i kommuneplan og reguleringskart med bestemmelser. Videre oppfordres interessenter til selv å kontakte kommunen dersom spørsmål hva angår kommuneplan, kommunedelplan, regulering, byggesaker, plansaker m.v.

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

3203/ 41/ 223:
18.07.1936 - Dokumentnr: 2838 - Erklæring/ avtale / Bestemmelse om deleforbud
TIL NESØEN BETALES KR 10 ÅRLIG TIL VEIVEDLIKEHOLD

Bestemmelse om veg
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om strand/ fellesstrand/ strandlinje
Bestemmelse om vann/ kloakkledning
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Meglers kommentar: Dette er et skjøte med tilhørende rettigheter og forpliktelser for eiendommen. Det nevnes blant annet at Asker kommune eller velforeningen har rett til å å foreta utvidelser av veiene når disse finner det påkrevet. Parsellen kan ikke deles. Det kan kun bebygges villamessig. Alle bygninger og anlegg, gjerder inkludert, skal holdes i god stand, så de ikke virker skjemmende. Servitutten er ikke gjengitt i sin helhet, og følger vedlagt i komplett salgsoppgave.

10.02.2012 - Dokumentnr: 119704 - Jordskifte
Sak 0200-2009-0031 Vedelholmene og Viernbukta naturreservat
Akershus og Oslo jordskifterett
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Rettsmøte og vedtak om vernegrenser. Servituttene kan oversendes ved henvendelse til megler. Det forutsettes at kjøper gjør seg kjent med disse før budgivning/ kjøp.

10.07.1936 - Dokumentnr: 2703 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0220 Gnr:41 Bnr:111

01.01.2020 - Dokumentnr: 1160619 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0220 Gnr:41 Bnr:223

01.01.2024 - Dokumentnr: 77494 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:41 Bnr:223

Legalpant: Kommunen har legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant følger av loven, og tinglyses derfor i grunnboken. Dette gjelder alle bebygde eiendommer i alle kommuner i Norge. Forpliktelsen vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Vei, vann og avløp
Vei: Boligen har adkomst fra privat vei. Veiene på Brønnøya vedlikeholdes av vellet, og styret inngår avtaler med profesjonelle aktører som forestår vedlikeholdet, hele året. Alle grunneiere har imidlertid plikt til å holde grøftene og veiene knyttet til egen eiendom, frie for ugress, kratt og trær. Stikkrenner må holdes åpne.

De viktigste veiene brøytes om vinteren.
Vann og avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Konsesjon
Eiendommen er underlagt regler om konsesjon, som medfører at egenerklæring om konsesjonsfrihet må utstedes.

Odel
Det hviler ikke odel på eiendommen.

Diverse
Forbehold
Interessenter oppfordres til å lese hele salgsoppgaven og alle bilag nøye. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Kontakt megler dersom du har spørsmål.

Interessenter oppfordres til å komme på visning og å undersøke eiendommen godt, før bud inngis.

Sem & Johnsens kjøpekontrakt vil bli benyttet som rammeverk for avtalen, og det vil ikke kunne gjøres i endringer i denne i etterkant av akseptert bud. Utkast kan fås ved henvendelse til megler før bud inngis.

Det forutsettes at kjøper gjør seg kjent med henviste dokumenter inkludert alle salgsoppgavens vedlegg før budgivning/ kjøp.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E verk eller brann-/ feiervesen på eiendommen.

Sikkerhetsstillelse
Alle eiendomsmeglerforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset opptil kr 45 millioner. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 millioner. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over kr 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Løsøre
Dersom ikke annet er opplyst/ særskilt avtalt, gjelder Norges Eiendomsmeglerforbunds liste over løsøre og tilbehør som angir hva som bør følge med boliger og fritidsboliger ved salg. Særskilte avtaler om tilbehør må avtales før

bindende avtale inngås, dvs før budaksept.
Listen kan fås ved henvendelse til megler og vil være et vedlegg til kontrakten mellom partene. Egen innboforsikring må tegnes av kjøper.

Meglerkontoret er tilknyttet Reklamasjonsnemda for Eiendomsmeglingstjenester, og eventuelle tvister kan forelegges for nemndas behandling.

Det økonomiske oppgjøret mellom partene utføres av:
Sem & Johnsen Oppgjør og Administrasjon AS, org.nr. 999 638 996
Pb. 1613 Vika, 0119 Oslo

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse
Etter nærmere avtale. Angi ønsket overtakelse i Deres bud.

Boligselgerforsikring
Boligselgerforsikring er tegnet av selger og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Boligkjøperforsikring
Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktssignering. Kostnaden avhenger av boligtype, se leverandørens produktark for utfyllende informasjon.

Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell. Vi gjør oppmerksom på at meglerforetaket mottar godtgjørelse for formidling av forsikringen.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene 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, og disse kan ikke påberopes som mangler. Forbehold om eiendommens tilstand som er tilstrekkelig spesifisert, anses som en del av avtalen. Disse vil derfor heller ikke kunne påberopes som en mangel. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med bygningssakkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Det samme gjelder unnlatelse av å

undersøke forhold på visning/før bud inngis.
Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig 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 utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen, og dette har virket inn på avtalen. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. 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. Dette forutsatt at avviket er på 2 % eller mer, minimum 1 kvm, og kjøper la vekt på opplysningen.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel). Dette beløpet har ikke betydning for vurderingen om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning, dersom det er mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen på "Gi bud knappen" eller via våre hjemmesider. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budskjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet, i tillegg må legitimasjon fremlegges. Forhøyelser bør også alltid inngis skriftlig, og vi oppfordrer alltid til at megler kontaktes pr. telefon i tillegg, ettersom det kan være forsinkelser på SMS-trafikk og e-post.

Skal budene bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3.

Selger må skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser må derfor skje i god tid før fristens utløp, helst 10 minutter før stående bud løper ut.

Bud kan ikke ha kortere frist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtakelse.

Hvitvasking
Megler er rapporteringspliktig etter hvitvaskingsloven. Megler er derfor forpliktet til å gjennomføre kundetiltak for både oppdragsgiver og kjøper, som blant annet innebærer plikt til å gjøre tiltak for å få bekreftet identiteten til kjøper og eventuelle reelle rettighetshavere.

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument (ved personlig fremmøte), ved bruk av BankID, eller ved fremleggelse av en bekreftet kopi av et legitimasjonsdokument. Dersom kjøper er en juridisk person (AS, ANS, eller øvrige selskapsformer) må det foretas egnede tiltak for å kartlegge reelle rettighetshavere av kjøper. Kjøper er forpliktet til å bidra til gjennomføring av de kundetiltak som initieres av Sem & Johnsen.

Dersom kjøper ikke bidrar til at Sem & Johnsen får gjennomført tilfredsstillende kundetiltak, kan ikke Sem & Johnsen gjennomføre transaksjonen, jf. hvitvaskingsloven § 21. Manglende bidrag til gjennomføring av tilfredsstillende kundetiltak er å betrakte som mislighold av avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølgning.

Tilbud lånefinansiering
Megler formidler gjerne kontakt med rådgiver hos vår samarbeidspartner, BN Bank. BN Bank har konkurransedyktige betingelser, samt rask og løsningsorientert behandling av din lånesøknad. Sem & Johnsen Eiendomsmegling

mottar honorar for formidlingen.

Vedlegg til Salgsoppgave
Det forutsettes at interessenter gjør seg kjent med alle salgsoppgavens vedlegg før inngivelse av bud. Kontakt megler ved spørsmål.

Meglers vederlag
Meglers vederlag, som er provisjonsbasert, betales av selger. Provisjonen utgjør kr. 161 000,- dersom eiendommen selges til prisantydning. I tillegg betaler selger avtalte utlegg. Blir eiendommen ikke solgt skal selger betale avtalte utlegg og honorarer.

Oppdragsanvarlig
Marius Berger
Eiendomsmegler MNEF / Partner
mab@sem-johnsen.no
Tlf: 413 01 283

Sem & Johnsen Eiendomsmegling AS, Ruseløkkveien 30
0251 OSLO
Tlf: 228 30 100

Salgsoppgavedato
22.12.2025



Området

Nabolagsprofil

Ladeveien 2

Avstand til sjø

39 m

Havner i området

- Østre brygge - Nesøya
- Vestre brygge - Nesøya
- Nordre brygge - Nesøya
- Solvik Marina
  Drivstoff

Offentlig transport

Oslo Gardermoen	55 min
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min 20.9 km
Billingstad stasjon Linje L1	11 min 5 km
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	12 min 6.6 km
Margretes vei Linje 265, 265E	2 min 1.5 km

Avstand til byer

Sandvika	13 min
Oslo	24 min
Stavanger	289.6 km
Bergen	295.2 km

Ladepunkt for el-bil

Optimist Nesøya	31 min
Slependen Senter	7 min

Aktiviteter

Bærum bowlinghall	12 min
Bowling I Holmen	11 min
Lucky Bowl Holmen	11 min
Tanum Ridesenter	15 min
Hvalstrand badeplass	14 min
Ballerud Golfklubb	16 min
Blakstad Rideklubb	19 min
Asker Golfklubb	19 min

Sport

Nesøya idrettsanlegg Ballspill, fotball, friidrett	29 min 2.4 km
Nesøya Idrettshall Aktivitetshall, fotball	5 min 2.5 km
SATS Billingstad	9 min
Feel24 Billingstad	11 min

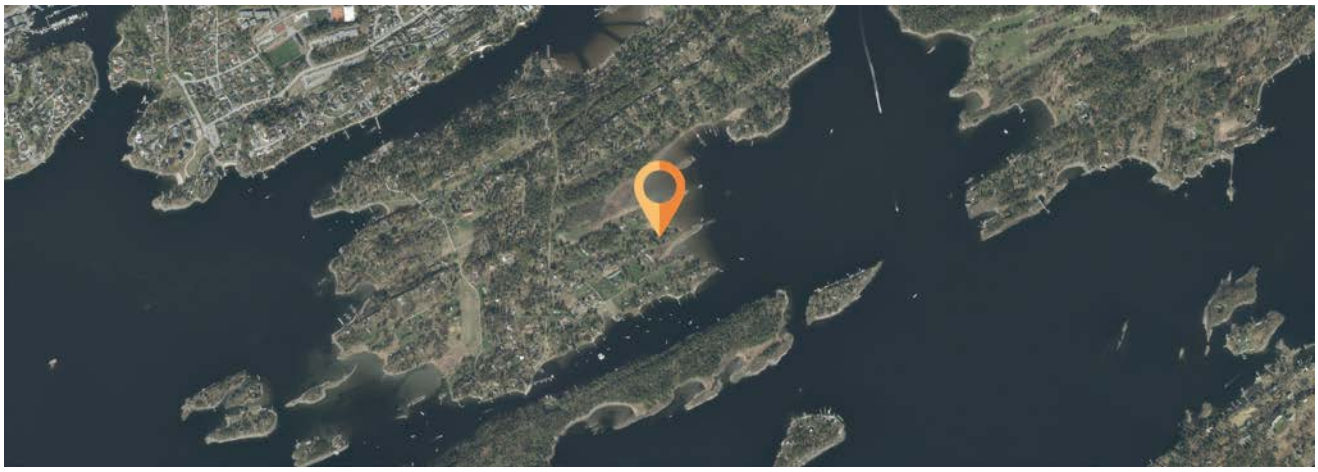
Dagligvare

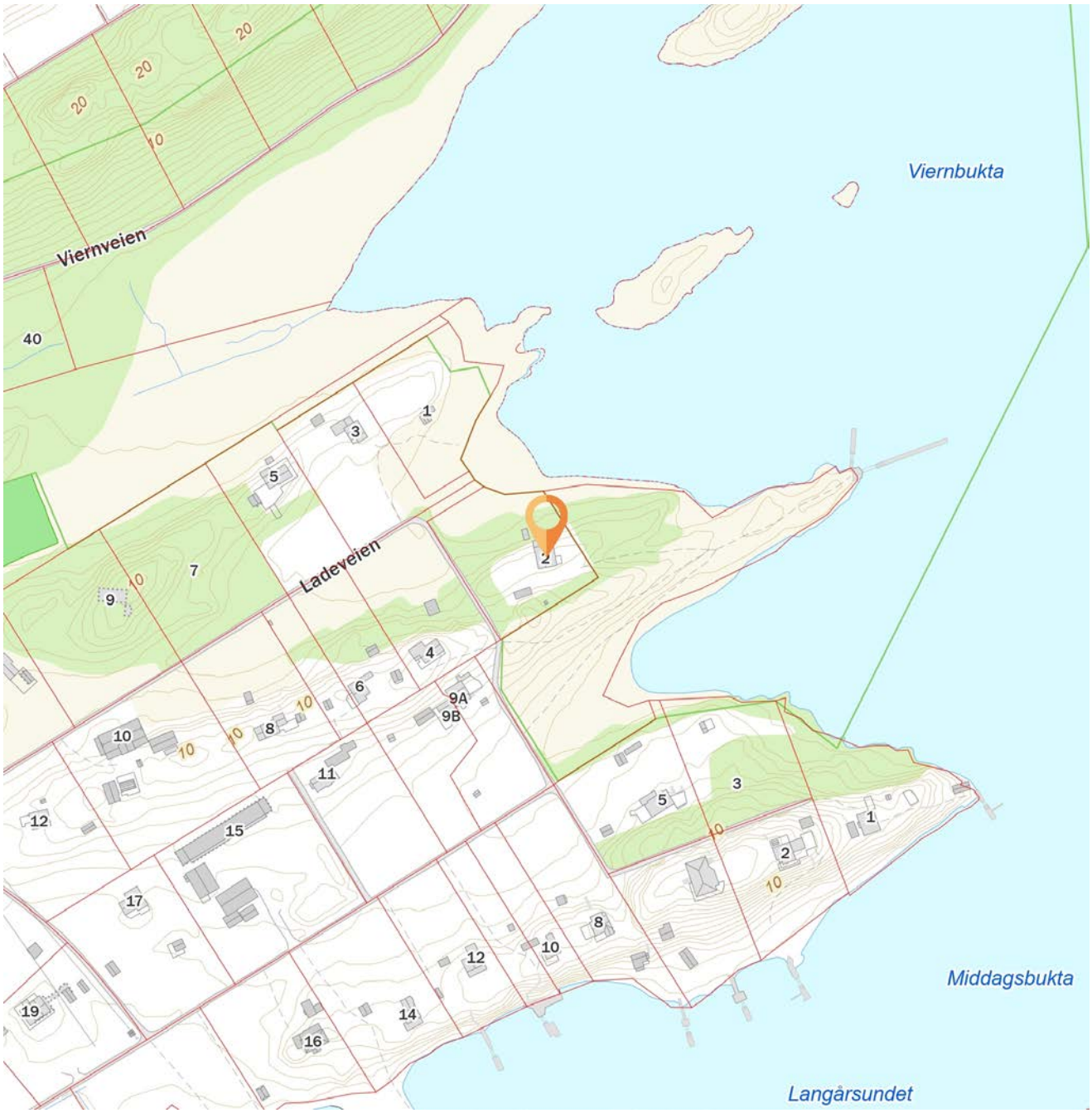
Kiwi Nesøya PostNord	5 min 2.6 km
Coop Mega Slependen	7 min

FINN

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 2025

Nabolagsprofil





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 2025

Dokumenter

Her finner du øvrige dokumenter som omhandler eiendommen.

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Ladeveien 2, 1397 NESØYA
ASKER kommune
gnr. 41, bnr. 223

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 08.12.2025 **Rapportdato:** 15.12.2025 **Oppdragsnr.:** 10908-1401 **Referansenummer:** MN3045

Autorisert foretak: Murmester Willy Preintoft AS **Sertifisert Takstingeniør:** Willy Preintoft

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

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.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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.

Murmester Willy Preintoft AS

Willy Preintoft er utdannet takstmann innen bolig, skade, landbruk og næringseiendommer, men har også utdannelse innen bedriftsøkonomi og eiendomsmegling. Innehar alle godkjenninger for fast eiendom i Norsk Takst. Siden 1986 har han jobbet med rådgivning og takstmann innen bygg, anlegg og eiendomsbransjen. Willy har lang erfaring med tilstandsanalyser, leie og verdivurderinger, og har i alt utarbeidet flere 1 000 rapporter for ulike oppdragsgivere i Oslo og omegn. Willy har i en årrekke drevet eget selskap med hovedfokus på tilstandsvurderinger og verdsettelse / leievurderinger. Mange av eiendommene har vært av betydelig størrelse, og med stor variasjon i kompleksitet. Alt fra mindre næringseiendommer/kontoreiendommer til store utviklingseiendommer/ tomter, fritidseiendommer, festetomter og boliger er vurdert. Willy har også lang erfaring som skjønnsmann i Oslo tingrett, Ringerike, Asker og Bærum tingrett samt Borgarting lagmannsrett, og har sittet i et stort antall takstkomiteer.



Rapportansvarlig

Willy Preintoft

Uavhengig Takstingeniør

willy@akertakst.no

901 50 569

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig som opprinnelig ble oppført i 1936 med en etasje. Tilbygget to ganger. Inngangsparti og terrasse, ikke byggemeldt av en tidligere eier, og med ferdigattest i 2014. Og mot nordvest med spiseplass kjøkken, soverom, baderom og terrasse i 2003 og med ferdigattest i 2006.
I kjeller under del av tilbygget fra 2003 ble det godkjent en bod med takhøyde 1,89 meter, ikke måleverdig. Ved oppføring av tilbygget ble denne boden innredet med ett soverom og ett toalettrom med takhøyde på 2,22 meter i soverommet, og noe lavere høyde i toalettet. Det er ikke søkt om bruksendring på disse arealene.

Bygningen er i dag innredet med:
1. Etasje: Vindfang, liten stue, lite soverom, stue, kjøkken, spiseplass kjøkken, 2 soverom og baderom
0. Etasje: Soverom og toalett.
0. Etasje: Gammel sisterne, nå lager samt krypekjeller.

Terrasse ved inngangsparti samt ved spiseplass kjøkken.
Inngang til sisterne via luke i vegg i toalettrommet i kjelleren.
Inngang til krypkjeller via luke i gulvet i soverom i opprinnelig kjøkken. Smal og vanskelig adkomst da sisternen er i veien.
Luke i gulvet i kjøkken ned til topp av sisternen. Ved befaring kunne ikke luken åpnes, satt fast.

Til eiendommen følger det tre parkeringstillatelser. En på parkeringsplasser rett opp for fergen / gangbruen og to på to store parkeringsplassen, en i Vendla og en i Søndre vei.
Til eiendommen følger det en båtplass i Vierntangen båtforening på naboeiendommen, ca 2,5 meter bred. Fellesbryggen har også to badetrapper og sitteplass. Naboeiendommen er eid av Brønnøya vell.

Noe helning på konstruksjonen på terrasse ved inngangsparti samt tilstøtende tilbygg.
Registrert noe dårlig treverk / råte ved vinduer og vindskier.
Samlestokk for vann samt varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk eller automatisk stopp av vann ved en lekkasje.
I underetasjen er det innredet soverom og toalett samt god takhøyde. Rommen er av kommunen kun godkjent som boder med takhøyde på 1,89 meter.

EIER OPPLYSER:
Begge dører i uetg kan lett slå seg i fuktig vær, og bli vanskelig å lukke og åpne (utvendig og innvendig bod). Utvendig boddør bør justeres.

Noe råte i nedre karm panoramavindu anneks (bør spunses).
Noe manglende fall i dusj bad, på utsiden av sluket. Langs veggen er fallet ok.

Vannlås under vask i bad og vask ved toalett uetg har noe drypplekkasje, og kan med fordel skiftes ut.

Det er fuktinnsig i bod underetasje nybygg. Skyldes at hytta ligger på et høyere nivå enn nybygget. Veggvifte og varme står på hele året, så det er ikke synlig vanninnsig. Noe saltutslag på veggene i bod bak panelet.

Småmaur kan dukke opp på kjøkken vår/forsommer. Setter ut maurbokser. Mus kan komme høst/vinterstid. Setter ut musefeller på kjøkkenet. Det var innsekter i vegg mot syd, etter lekkasje fra pipen. Angrepet lafteplank er skiftet ut.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Fritidsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

I underetasjen er godkjent bod med lav takhøyde bygget og innredet som soverom og toalettrom med god takhøyde.

Anneks

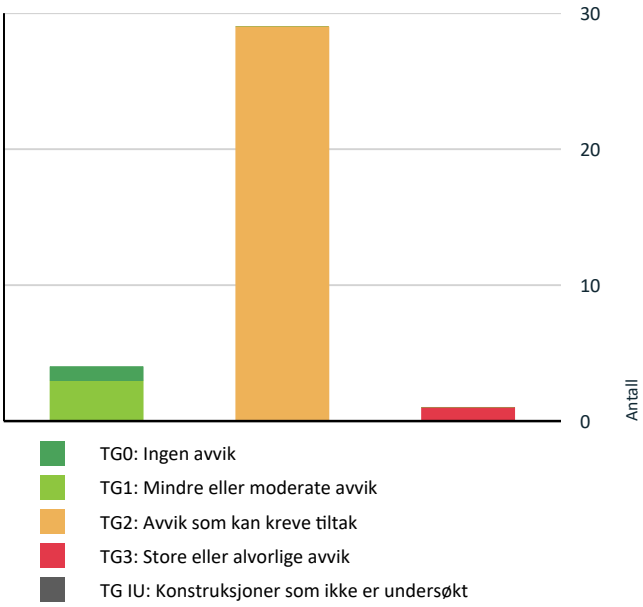
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Ladeveien 2, 1397 NESØYA
Gnr 41 - Bnr 223
3203 ASKER

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO

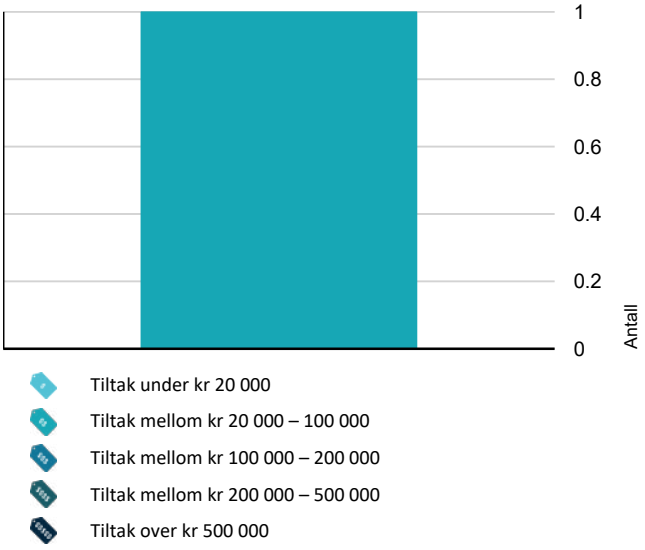
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje, uthus etc. er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Oppvarming	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side
!	**Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon**	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1936

Kommentar
Tatt i bruk i følge eier

Tilbygg / modernisering

	Tilbygg	Vindfang, liten stue og lite soverom samt terrasse
2003	Tilbygg	Spiseplass kjøkken, baderom og ett soverom samt terrasse Bygget og innredet soverom og toalett i underetasjen.
2003	Modernisering	Lagt inn vann og avløp. Montert nye vinduer i bygningen, tidligere vindu i stuen montert i anneks. Nye inngangsdører i begge etasjene. Nytt sikringsskap og elektrisk anlegg i hytten og anneks Flyttet kjøkken fra soverom til dagens plassering, brukte en eldre innredning. Ny tekking på yttertak og utvidet takutbygg
2004	Modernisering	Bygget nytt baderom
2022	Modernisering	Beiset utvendig med oljebeis
2024	Modernisering	Kontroll av elektrisk anlegg, byttet en stikkontakt
2025	Modernisering	Byttet 7 stk lafteplank på grunn av råte. Byttet ut deler av lafteplank på grunn av råte. Slipt og lakkert gulver i stuen og kjøkken. Malt overflater i stuen og kjøkken. Beiset anneks utvendig med oljebeis.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av papp lagt på tvers av yttertaket. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Eier opplyser:
Det ble lagt ny papp som tekking i 2003.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Flere steder er det synlig buler, sprekker og åpninger under pappen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Tilstandsrapport

Det må gjennomføres utbedring av buler, sprekker og åpninger under pappen for å hindre vanninntrenging og påfølgende fukt- og råteskader i takkonstruksjonen.
Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.



Tekking av yttertak



Tekking av yttertak

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i hvitmalt stål.
Dels ført ned i bakken og bort fra hytten og dels rett ned på bakken inntil bygningen.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mangler nedløpsrør på baksiden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres nedløpsrør på baksiden for å sikre korrekt bortledning av takvann.
Manglende nedløpsrør kan føre til fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner, samt økt risiko for erosjon og vannansamling nær bygningen.



Manglende nedløpsrør



Nedløp ført ned i bakken til drensledning

TG 2 Veggkonstruksjon

Liggende lafteplank i opprinnelig hytte og noe tilbygg.
I del av tilbygg er det bindingsverk med isolasjon.
Utvendig er hytten beiset med oljebeis.

Eier opplyser:
7 lafteplank på bakvegg i stuen ved peis er byttet samt noen enkeltbiter andre steder i yttervegg. Årsak var råte i treverket.
Arbeidet ble utført i 2025 med da ca 10 år gamle lafteplank som hadde ligget lagret.
Oljebeiset utvendig i 2022.

Årstall: 1936 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Lafteplank fra byggeåret.
Ingen isolasjon, kun lafteplank i opprinnelig bygning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes etterisolering av veggkonstruksjonen for å bedre energieffektiviteten og inneklimaet. Manglende isolasjon medfører økt varmetap og kan gi høyere oppvarmingskostnader samt risiko for kondens og fuktskader.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Opprinnelig hytte og noe tilbygg har yttertak med innvendige synlige Åser som bæring. Synlig panel på oversiden som undertak for tekkingen.
I hovedsoverom i tilbygg er det innvendig synlig limtrebjelke som bæring av en isolert sperrekonstruksjon.

Eier opplyser:
Utvidet takutstikk i 2003.

Årstall: 1936 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Hoveddelen har opprinnelig takkonstruksjon uten isolasjon.

Dårlig treverk / råte på noen treverk / vindskier.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etterisoleres i hoveddelen for å forbedre energieffektiviteten og redusere varmetap. Manglende isolasjon medfører økt varmetap, høyere oppvarmingskostnader og risiko for kondens- og fuktskader i konstruksjonen.

Dårlig treverk og råte på enkelte deler, som vindskier, bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for følgeskader som lekkasjer og svekket bæreevne.


Åser i himling i stuen


Del av vindski

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Eier opplyser at alle vinduer ble byttet i 2003.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vinduer. Det bemerkes at eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av vinduer. Faren for punktering er til stede for eldre vinduer med isolerglass.

Dårlig treverk / råte i noe treverk rundt vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Vinduene bør kontrolleres jevnlig for tegn til punktering og råteskader.

Utskifting av eldre vinduer bør vurderes for å bedre isolasjonsevnen og redusere varmetap, samt for å unngå risiko for kondens, fuktskader og økte oppvarmingskostnader.

Dårlig treverk og råte rundt vinduene bør utbedres for å forhindre ytterligere skade på bygningskonstruksjonen.



Vannbrett til vindu, dårlig treverk / råte

TG 2 Dører

Bygningen har malt inngangsdør med isolerglass merket 2003 i glasset.
Malt dør med isolerglass til terrasse fra gang.
Malt dør med isolerglass til trapp fra baderommet.

Eier opplyser at alle dører ble byttet i 2003.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på dører. Det bemerkes at eldre dører har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av dører. Faren for punktering er til stede for eldre dører i dører.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes utskifting av eldre dører for å oppnå bedre isolasjonsevne og redusere varmetap.
Videre bruk av dører med overskredet forventet brukstid medfører økt risiko for punktering av isolerglass, som kan føre til kondens, redusert energieffektivitet og behov for hyppigere vedlikehold.



Inngangsparti med dør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ved inngangsparti. Oppført i trekonstruksjon. Forankret på en side på opprinnelig grunnmur, i front er det tresøyle satt i søylesko ned på steinfundament. rekkverk er beiset. Areal ca 15 m²

Terrasse ved gang. Oppført i trekonstruksjon. Forankret på en side på opprinnelig grunnmur, i front er det tresøyle satt i søylesko ned på steinfundament. rekkverk er beiset. Areal ca 12 m²

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Terrasse ved inngangsparti har helning ned i fronten.

Dårlig treverk / råte i noe treverk på rekkverk.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverkshøyde og åpninger bør utbedres for å tilfredsstille gjeldende forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn.

Helning på terrassen ved inngangspartiet bør vurderes nærmere og eventuelt rettes opp, da feil helning kan føre til vannansamling eller økt risiko for glatte forhold.

Dårlig treverk/råte i rekkverk bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for svikt i konstruksjonen.



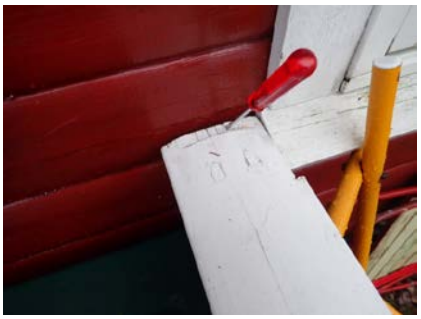
Terrasse ved inngangsparti



Terrasse ved inngangsparti



Terrasse ved gang



Dårlig treverk / råte i rekkverk

TG 2 Utvendige trapper

Trapp fra terrasse ved inngangsparti. Trekonstruksjon med lukkede trin. Enkelt malt rekkverk i malt treverk.

Trapp fra terrasse ved gang. Trekonstruksjon med åpne trinn. Enkelt rekkverk i treverk.

Trapp fra baderommet. Trekonstruksjon med åpne trinn. Enkelt rekkverk itreverk.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er avvik i høyde på rekkverk ut ifra dagens forskrifter. Dagens krav er min 90 cm
Det er avvik i åpninger rekkverk ut ifra dagens forskrifter. Dagens krav er maks 10 cm
Det er avvik i åpninger mellom trinn ut ifra dagens forskrifter. Dagens krav er maks 10 cm

Trapper er fundamentert / lagt rett ned på bakken. Fare for oppsug av fukt og utvikling dårlig treverk / råte.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Tilstandsrapport

Rekkverkshøyde og åpninger i rekkverk bør utbedres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet, for å redusere risiko for fallulykker og ivareta personsikkerheten.

Det er ikke krav om utbedring av åpninger mellom trinn opp til dagens krav, men det bør vurderes tiltak dersom det er barn i husstanden, da store åpninger kan medføre økt fare for fall.

Trapper som er fundamentert eller lagt rett ned på bakken bør sikres mot fuktopptak for å hindre utvikling av råte og forringelse av treverket, da dette kan redusere trappens levetid og medføre økt risiko for skader.



Trapp fra terrasse ved inngang



Trapp fra terrasse ved tilbygg gang



Trapp fra baderommet

INNVENDIG

TG 1 Overflater

GULVER:
Fliser i baderom. Malt tregulv i ett soverom. Øvrige overflater har lakkert tregulv.

VEGGER:
Fliser i baderom. Panel i to soverom, vindfang og liten stuen. Øvrige overflater har malt lafteplank.

HIMLING:
Synlige malte åser i opprinnelig hytte med malt panel på oversiden. malt i baderom. Panel i tilbygg.

Eier opplyser:
2025 Slipt og lakkert gulv samt malt overflater i stuen og kjøkken

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er krypkjeller under bjelkelaget i opprinnelig hytte. Under del av tilbygget fra 2003 er det innredet rom.
Kan være isolert med tang eller tilsvarende i opprinnelig hytte..

HELNINGSAVVIK:
Liten stue er det målt ca 45 mm høydeforskjell.
Stuen er det målt ca 22 mm høydeforskjell.

Tilstandsrapport

Årstall: 1936 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Utvendig er det en synlig helning på terrassen. Denne del av tilbygget som inngangsparti, liten stue og ett soverom er en del av denne konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsaken til helningsavviket og vurdere nødvendige utbedringstiltak.

Dersom helningen skyldes svikt i bærende konstruksjoner, kan dette medføre økt risiko for ytterligere setninger, skjevheter og eventuelle følgeskader på bygningsdeler og overflater.

Tiltak bør iverksettes for å utbedre avviket, for å redusere risikoen for videre skadeutvikling og for å sikre forsvarlig bruk av rommene.

Kostnadsestimatet gjelder for kun for videre undersøkelsen og rapport, ikke selve utbedringen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Etasjeskillet fra krypkjeller



Etasjeskillet fra krypkjeller



Helning på terrassen

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Etter søk på adressen inne på hjemmesiden til Norges geologiske undersøkelse, ligger eiendommen i ett område registrert som: "Moderat til lav aktsomhet".

Årstall: 1936 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres radonmåling for å avklare om radonnivåene i boligen er innenfor anbefalte grenser.

Manglende radonmåling og fravær av radonsperre medfører usikkerhet om innemiljøet, og det kan være helserisiko dersom radonnivåene overstiger anbefalte verdier.

TG 2 Pipe og ildsted

Bygningen har mursteinspipe.
Opprinnelig åpen peis med ildfast stien i ildrommet. Senere satt inn innsats med dører i støpejern.
Plate på gulvet i front av peisen.

Årstall: 1936 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Piper og ildsted ble ikke kontrollert innvendig eller funskjonsprøvet under befaringen. Dette må utføres av egen fagmann
Tilstandgraden er gitt ut fra alder, visuell observasjon under befaringen samt opplysninger fra eier om bruken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres en grundig kontroll og funksjonstesting av pipe og ildsted av kvalifisert fagperson, for å avdekke eventuelle feil eller mangler.

Manglende kontroll medfører risiko for skjulte skader, redusert brannsikkerhet og potensielle driftsproblemer.



Peis i stuen



Pipe over yttertak

TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag i opprinnelig hytte. Er under soverom, kjøkken og stuen.
Luke for adkomst / kontroll i soverom. Vanskelig og smal adkomst da sisternen i betong sperrer mesteparten av åpningen.
Krypkjeller er kun besiktiget fra luken, da adkomsten er for trang.
Lufteventiler i grunnmuren synlig i krypkjeller og utvendig.
Gulvet er fylt med stein og grus.

Årstall: 1936 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kokonger for edderkopper i himling, tegn på fuktig miljø.
Synlig saltutslag og fukt på grunnmur innvendig i krypkjeller.
Noe fukt på gulvet i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsaken til fukt og saltutslag i krypkjelleren, samt vurdere omfanget av eventuelle skader.

Tiltak for å bedre ventilasjonen og redusere fuktigheten bør vurderes for å unngå utvikling av sopp, råte og skader på trekonstruksjoner.

Et fuktig miljø i krypkjelleren kan føre til forringelse av bygningens bærekonstruksjoner og dårligere innemiljø.

Tilstandsrapport



Bjelkelag under sisterne med gammel tang eller tilsvarende, gammel isolasjon



Del av sisterne og gulvet. Synlig saltutslag og fukt og kokonger



Del av rommet. Synlig saltutslag, fukt og ventil



Synlige kokonger i himling

TG 1 Innvendige trapper

Enkel stige i trekonstruksjon fra kjøkken og til hems over del av kjøkken og gang. Er løs og kan tas bort.

Selve konstruksjonens bæreevne er ikke kontrollert.



Trapp til hems

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har bygningen malte dører.

Andre innvendige forhold

Lagt fiberkabel inn i bygningen.

Hems over del av kjøkken og spiseplass kjøkken. Adkomst med løs stige fra kjøkken.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

Inngang fra baderommet fra gangen. Utgang fra baderommet til hagen
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier



Baderommet

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å forlenge levetiden til membran/tettesjikt, for eksempel ved å unngå direkte vannbelastning på gulv og vegger.

Konsekvensen av ikke å gjøre tiltak er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, da membranens funksjon kan være svekket over tid.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10 mm

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør vurderes utbedring av fallforholdene for å sikre tilstrekkelig høydeforskjell til sluk, slik at vann ledes effektivt bort fra våtrommet.

Manglende høydeforskjell øker risikoen for at vann kan renne ut av rommet og forårsake fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk som er plassert i dusjen.
Eier opplyser at det er brukt smøremembran i våtsoner. Ukjent utførelse og manglende dokumentasjon.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membran og klemring kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon
Virker som om klemringen er fjernet, kun skruehull i plastkanten.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av sluk og membranløsning for å avklare utførelsen, samt om det er behov for utbedringer.

Manglende klemring og usikkerhet rundt membranens utførelse medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



Gulv i dusjen



Sluket

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderommet er innredet med dusj, wc og servant. Hvit porselen. Toalett er plassert ned på gulvet. Fast kant rundt dusjen hvor det er plassert ett sluk. Glassvegger og forheng til dusjen. Trefinert benk med nedfelt servant. Varmekabler i gulvet. Opplegg for vaskemaskin. Dør med trapp ned til hagen.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fast kant på gulvet forhindrer avrenning til sluket fra resten av rommet.
Sprekk i porselen i servanten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fast kant på gulvet bør fjernes eller endres slik at vann fra hele rommet kan renne uhindret til sluket, for å unngå vannansamling og økt risiko for fuktskader utenfor dusjsonen ved lekkasje eller søl.

Sprekk i porselenet på servanten bør utbedres eller servanten bør byttes, da sprekken kan utvikle seg og føre til lekkasje eller ytterligere skade.

Tilstandsrapport



Fast kant på gulvet mellom dusjen og rommet

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering. Ventil plassert i ytterveggen.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Det bør vurderes å installere mekanisk ventilasjon for å forbedre luftutskiftningen.
Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er redusert luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det var risiko å ødelegge vann og strømledninger i vegg bak dusjen.
Også vanskelig beliggenhet og omsluttende konstruksjon med yttervegg og dels bruk av lafteplank i vegger.

Foretatt søk etter fukt med Protimeter på vegger enkelte steder i og bak våtsonen, der det er mulig. Ikke registrert avvik ved befaringen.
Gjøres oppmerksom på at disse målingene ikke utelukker at det kan være fuktighet andre steder i vegger / konstruksjoner i baderommet.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gjør oppmerksom på at baderommet er eldre og er i en sommerhytte. Befaringen ble foretatt i desember da hytten ikke er i bruk. Ved daglig bruk på sommeren, kan det væres forhold som ikke ble registrert ved denne befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser ved mistanke om fukt, spesielt ved økt bruk av baderommet i sommerhalvåret.
Konsekvensen av manglende undersøkelser kan være at eventuelle skjulte fuktskader ikke oppdages, noe som kan føre til redusert levetid på konstruksjoner og økte utbedringskostnader.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken ble i 2003 flyttet fra soverom ved peisen og til dagens plassering.
Det er montert ett IKEA kjøkken fra ca 1990 med malte fronter samt ett skap fra det opprinnelig kjøkkenet fra 1936. Heltre benkeplate med en nedfelt rustfri kum. Løs stige for adkomst til hemsen.
Åpen løsning til stuen og gang. Sikringsskapet er plassert på en vegg i kjøkken ved stige til hems.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre / gammel innredning som er hentet fra andre steder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredningen for å oppnå bedre funksjonalitet og tilpasse dagens krav til bruk og sikkerhet.

Konsekvensen av å beholde eldre og sammensatt innredning kan være redusert brukervennlighet, økt slitasje, samt risiko for at innredningen ikke tilfredsstiller dagens standard for hygiene og sikkerhet.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken ved lufting via vindu eller dør i tilstøtende rom.

Årstall: 1936 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

Det bør etableres mekanisk avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for fuktskader, lukt og dårlig inneklima. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til opphopning av matos og fukt, noe som over tid kan skade både innemiljø og bygningsdeler.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med wc og servant i underetasjen. Hvit porselen. Toalett plassert ned på gulvet. benk i trekonstruksjon med servant på topp av benkeplaten. Gulvet har to nivåer, ett trinn opptil toalettet. Luke i vegg for inngang til sisternen.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre innredning og utstyr.
Eier opplyser at varmekabler i gulvet ikke virker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes oppgradering eller utskifting av eldre innredning og utstyr for å sikre funksjonalitet og redusere risiko for driftsstans eller lekkasjer som kan føre til følgeskader.

Varmekabler bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å sikre tilstrekkelig oppvarming av gulvet, da manglende varme kan føre til redusert komfort og økt risiko for fuktskader.



Toalett i underetasjen

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast. Det er besiktiget i kjøkkenbenken og lite soverom hvor det er en servant.
I sisternen er det synlig rør i rør.
Hovedstoppekran er plassert i sisternen.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer / opplysninger på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Vannledninger ligger hovedsakelig skjult inne i bygningens konstruksjon og kan vanskelig besiktiges og kontrolleres.
Foreligger ingen dokumentasjon.

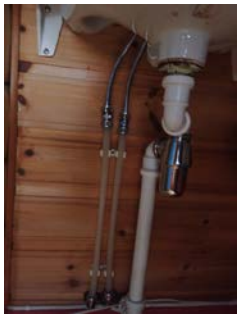
I sisternen er det rør i rør anlegg. Åpent i skjøter og ikke tilkoblet skap med samlestokk som har utløp til rom med sluk. Samlestokk er plassert åpent på veggen. Ikke sluk i rommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelse av røranlegget for å redusere usikkerhet rundt utførelseskvalitet og risiko for skjulte feil.

Det anbefales å etablere tett fordelerskap med utløp til rom med sluk, samt sikre at rør-i-rør-systemet er korrekt tilkoblet, for å redusere risiko for vannlekkasjer og følgeskader.

På grunn av anleggets alder og at det hovedsakelig ligger skjult, bør det vurderes ytterligere undersøkelser og jevnlig tilsyn for å oppdage eventuelle lekkasjer eller skader tidlig. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for plutselige vannskader og kostbare reparasjoner.


Vannrør i lite soverom


Vannrør i kjøkkenbenken


Hovedstoppekran


Samlestokk plassert åpent på vegg

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Besiktiget i kjøkkenbenken og lite soverom.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte avløpsanlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer / opplysninger på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Avløpsledninger ligger hovedsakelig skjult inne i bygningens konstruksjon og kan vanskelig besiktiges og kontrolleres.
Foreligger ingen dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelse av avløpsanlegget.

Anlegget bør følges opp med jevnlige kontroller, da skjulte rør med høy alder kan ha skjulte skader som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Manglende dokumentasjon og begrenset besiktigelse medfører økt usikkerhet og risiko for uoppdagede feil.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon ved åpning av vinduer og dører.
Ventil i en yttervegg i opprinnelig kjøkken, nå soverom samt i baderommet.
Ventil i topp av karm på flere av vinduene.

Årstall: 1936 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon av bygningen fra byggeåret som ikke tilfredsstiller dagens krav til ventilasjon og utskifting av innvendig luft.
Tilstandgrad er gitt dels med tanke på alder

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes å oppgradere ventilasjonsløsningen for å tilfredsstille dagens krav til luftutskifting og inneklima.
Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

TG 2 Oppvarming

Det er elektrisk oppvarming i bygningen.
Varmekabler i baderom samt soverom og toalett i underetasjen.
Peis i stuen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eier opplyser at varmekabler i gulver i underetasjen ikke fungerer.

Det tas ett Spesifikt forbehold ved anleggets eksakte tilstand. Dette krever kompetanse og spesialutstyr, og på denne rapportens undersøkelsesnivå er dette ikke vektlagt. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av et autorisert firma.
Tilstandgraden er basert på visuell kontroll og opplysninger av eier om funksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Varmekablene i underetasjen bør undersøkes og eventuelt utbedres av autorisert fagperson for å sikre tilstrekkelig oppvarming og unngå risiko for redusert komfort eller følgeskader på bygningsdeler ved lav temperatur.
Manglende funksjon kan også medføre økte oppvarmingskostnader og redusert bokomfort.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Plassert i sisternen.
Eier opplyser at berederen ble montert i 2003.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Berederen er ikke plassert i ett rom med sluk.
Det er ikke montert automatisk vannstopp ved lekkasje i rommet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det bør vurderes å bytte ut varmtvannsberederen grunnet alder, da risikoen for plutselig lekkasje øker med årene.

Det anbefales å etablere tilfredsstillende lekkasjesikring, for eksempel ved å montere automatisk vannstopp og/eller etablere avrenning til sluk, for å redusere risikoen for omfattende vannskader ved eventuell lekkasje.



Varmtvannsbereder

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er plassert på en vegg i kjøkken ved stige til hems.
Automatsikringer. Overbelastningsvern 40 amp. Jordfeilbrytere på noen av kursene. 10 fordelingskurser.
Kursfortegnelse i skapet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Eier opplyser at det elektriske anlegget og sikringsskapet ble montert i 2003.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Elektrisk anlegg er utenfor takstmannens kompetanseområde. Det tas derfor Spesifikt forbehold om feil og mangler som kan fremkomme ved en utvidet kontroll samt åpning av el. punkter og sikringsskap da elektrisk anlegg er en kjent risikokonstruksjon, og denne ikke er mulig å undersøke uten destruktive inngrep. Det må gjennomføres en utvidet el. kontroll av en elektrofaglig person.

Tilstandsrapport



Sikringsskapet



Kursfortegnelse

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røkvarslere i bygningen.
Pulverapparat 6 kg fra 2004
Pulverapparat 6 kg fra 2025

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Tilstandsrapport



Pulverapparat fra 2025



Pulverapparat fra 200



Røkvarsler

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Eier opplyser at bygningen er plassert på skifergrunn.

Årstall: 1936 **Kilde:** Eier

TG 2 Fuktsikring og drenering

Drenering fra 1936 på hovedbygningen.

Eier opplyser at det ble lagt drenering rundt tilbygget i underetasjen i 2003. Synlig grunnmursplast utvendig.

Årstall: 1936 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det foreligger ingen dokumentasjon eller opplysninger om drenering og fuktsikring rundt bygningen.
Ut fra alder på bygningen, er det vanlig at det ikke ble lagt drenering.

Registrert noe fukt og saltutslag i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på eventuell drenering og fuktsikring rundt bygningen.
Manglende dokumentasjon og høy alder på konstruksjonen medfører usikkerhet om tilstanden, og øker risikoen for fuktinntrengning og skader på bygningsmassen.
Videre undersøkelser anbefales for å avklare behov for tiltak.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betong grunnmur. Foreligger ingen opplysninger om fundamenteringen.
I tilbygget opplyser eier at det er brukt Leca isoblokk i grunnmur og vegger.

Tilstandsrapport

Årstall: 1936 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Konstruksjon fra byggeårene. Foreligger ingen dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør hvis mulig innhentes dokumentasjon på fundamenteringen for å redusere usikkerhet rundt konstruksjonens oppbygning og tilstand. Manglende dokumentasjon medfører økt risiko for skjulte feil eller mangler, noe som kan føre til uforutsette kostnader ved fremtidig vedlikehold eller utbedringer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 2002. Det er offentlig avløp via private stikkledninger

Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 2002. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det tas ett Spesifikt forbehold ved anleggets eksakte tilstand. Dette krever kompetanse og spesialutstyr, og på denne rapportens undersøkelsesnivå er dette ikke vektlagt. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av et autorisert firma
Tilstandgraden er satt ut fra alder og opplysninger fra eier om funksjonen.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen ved videre aldring kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller plutselige kostnader knyttet til reparasjon eller utskifting av ledningene.

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår
1936

Kommentar
Tatt i bruk i følge eier

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Anneks som er oppført i en etasje.
Innredet med kjøkken, stue og soverom.

Fundamentert med støpte søyler ned på bakken.
Trebjelkelag i etasjeskiller med tregulv innvendig.
Reisverk med stående malt panel utvendig, og malte overflater innvendig.
Yttertak i trekonstruksjon, pulttak, som er tekket med papp. Takrenne og nedløp på baksiden.

Malt inngangsdør med isolerglass.
Enkle vinduer i malt trekarm.

Vann fra ledning nedgravet. Går fra hovedhuset.
Inngangstrapp i trekonstruksjon, plassert ned på bakken.

Enkel innredning i kjøkken finert innredning med malte fronter og heltre benkeplate. Nedfelt kum i benken. Fliser på vegg over benken.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

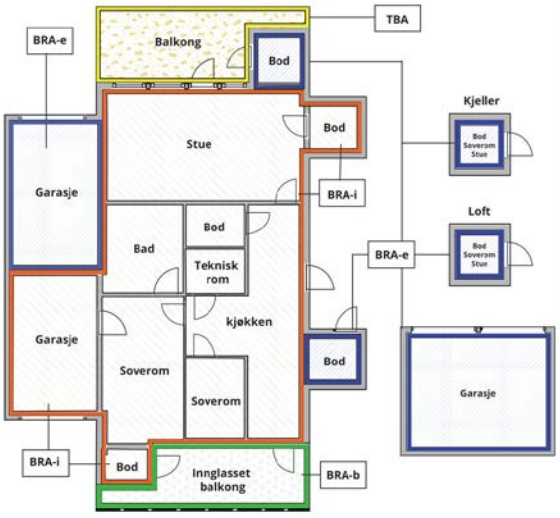
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	74			74	27
Underetasje		10		10	
Krypkjeller					
SUM	**74**	**10**			**27**
SUM BRA	**84**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, liten stue 1, stue 2, lite soverom 1, soverom 2, soverom 3, kjøkken, spiseplass kjøkken, bad		
Underetasje		Soverom, toalettrom	
Krypkjeller		Tidligere sisterne, krypekjeller	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: I underetasjen er godkjent bod med lav takhøyde bygget og innredet som soverom og toalettrom med god takhøyde.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se punktet Tilbygg / modernisering

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Anneks

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Kjøkken, soverom, stue	

Lovlighet

Byggetegninger

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

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	74	10
Anneks	0	16

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.12.2025	Willy Preintoft	Takstingeniør
	Marianne Rudolph-Lund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	41	223		0	3410.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ladeveien 2

Hjemmelshaver

Engzelius Elsebeth Lund, Rudolph-Lund Kim Michael, Rudolph-Lund Marianne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Brønnøya i Asker kommune.
Ligger på sydøst siden av Brønnøya med utsyn mot Viernbukta, Ostøya, Hareholmen, samt deler av Langåra, Furuholmen og Gåsøya. Viernbukta ligger i østre enden av Middagsbukta.

Adkomst med egen båt til egen brygge for en mindre båt nedenfor eiendommen eid av vellet på Viernbukta naturreservat. Eller med kabelferge, flytebru fra Nesøya og felles gangsti ca 2 km, ca 30 min frem til eiendommen. Om sommeren går det også en liten ferge fra Sandvika med anløp flere steder på Brønnøya.

Det er naturreservat på tre sider av eiendommen mot sjøen.

Butikk og offentlig kommunikasjon med buss på Nesøya.

Adkomstvei

Privat adkomstvei fra offentlig vei

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannledning via privat ledning fra boligen

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsledning via privat ledning fra boligen

Regulering

Plannavn: Brønnøya, Datert 28.06.1995
Regulert til fritidsbebyggelse
Midlertidig forbud mot tiltak, datert 12.03.2025
Linje for strandlinje sjø går gjennom del av hytten mot nordvest samt terrassen ved inngangsparti.

Om tomten

Hovedsakelig naturtomt med trær og busker, litt plen mellom bygningene.
Tomten er flat mellom bygningene. Mot nordvest og nordøst heller tomten ned mot sjøen. Mot sydvest er det en lav kolle. Flatt mot sydvest mot felles gangsti.

Hundegård på nedsiden av bygningen med nettinggjerde, ca 4,8 x 2,4 meter.

Bebyggelsen

Fritidsbolig som opprinnelig ble oppført i 1936 med en etasje.
Tilbygget to ganger. Inngangsparti og terrasse, ikke byggemeldt av en tidligere eier, og med ferdigattest i 2014. Og mot nordvest med spiseplass kjøkken, soverom, baderom og terrasse i 2003 og med ferdigattest i 2006.
I kjeller under del av tilbygget fra 2003 ble det godkjent en bod med takhøyde 1,89 meter, ikke måleverdig. Ved oppføring av tilbygget ble denne boden innredet med ett soverom og ett toalettrom med takhøyde på 2,22 meter i soverommet, og noe lavere høyde i toalettet. Det er ikke søkt om bruksendring på disse arealene.

Bygningen er i dag innredet med:
1. Etasje: Vindfang, liten stue, lite soverom, stue, kjøkken, spiseplass kjøkken, 2 soverom og baderom
0. Etasje: Soverom og toalett.
0. Etasje: Gammel sisterne, nå lager samt krypekjeller.
0. Etasje: Bod under tilbygg terrasse ved spiseplass kjøkken. utvendig inngang.

Terrasse ved inngangsparti samt ved spiseplass kjøkken.
Inngang til sisterne via luke i vegg i toalettrommet i kjelleren.
Inngang til krypkjeller via luke i gulvet i soverom i opprinnelig kjøkken. Smal og vanskelig adkomst da sisternen er i veien.
Luke i gulvet i kjøkken ned til topp av sisternen. Ved befaring kunne ikke luken åpnes, satt fast.

Til eiendommen følger det tre parkeringstillatelser. En på parkeringsplasser rett opp for fergen / gangbruen og to på to store parkeringsplassen, en i Vendla og en i Søndre vei.
Til eiendommen følger det en båtplass i Vierntangen båtforening på naboeiendommen, ca 2,5 meter bred. Fellesbryggen har også to badetrapper og sitteplass. Naboeiendommen er eid av Brønnøya vell.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	0564822			

Kommentar
Polisen er ikke kontrollert, gjelder hele sameiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av eier / eiere. Ikke datert	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	10.11.2025	Oversendt til eier / rekvirent	Fremvist		Nei
Eier	08.12.2025	Eier / eiere var til stede under befaring og gav opplysninger	Fremvist		Nei
Norges Eiendommer	09.12.2025	Ambita, Norges Eiendommer	Fremvist		Nei
Viernbukta naturreservat		En side med noe tekst og ett kart	Fremvist		Nei
Ferdigattest	05.05.2006	Gjelder tilbygg av hytte	Fremvist		Nei
Ferdigattest	04.11.2014	Ferdigattest for fritidsbebyggelse	Fremvist		Nei
Asker kommune	16.10.2014	Tillatelse til tiltak i ettertid for uthus - fritidsbebyggelse	Fremvist		Nei
Feie- og tilsynstjenester AS	13.06.2025	Bekreftelse på gjennomført feiing	Fremvist		Nei
Samsvarserklæring	10.06.2015	Vedrørende feil på varmekabler i underetasjen	Fremvist		Nei
Elvia AS	15.01.2025	Sak avsluttet etter kontroll og tilbakemelding om utbedring av avvik	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING 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, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig 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 personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/MN3045

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Sem og Johnsen Boliger

Oppdragsnr.
20-25-2073

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kim Michael Rudolph-Lund	Marianne Rudolph-Lund

Selger 3 navn
Elsebeth Engzelius Lund

Gateadresse
Ladeveien 2

Poststed	Postnr
NESØYA	1397

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2002

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 23

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 0564822

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 20-25-2073

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Alt av rørarbeid i hytta. Badet ble bygget ifm nybygg. Høvik Elektriske la varmekabler, ansvar for elektrisk. Snekker la smøremembran, fliser og snekkerarbeid. Badet er bygget på toppen av sisterne i betong.
Arbeid utført av	Bærum Rørleggerbedrift

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Nybygg

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tilbygg med bad oppført i 2003/2004

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alt av rørarbeid i hytta
Arbeid utført av	Bærum Rørleggerbedrift

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er fuktinnsig i bod underetasje nybygg. Skyldes at hytta ligger på et høyere nivå enn nybygget. Veggvifte og varme står på hele året, så det er ikke synlig vanninnsig. Noe saltutslag på veggene i bod bak panelet.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det har vært tidligere lekkasje ved pipen, og i forbindelse med omlegging av taket.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Småmaur kan dukke opp på kjøkken vår/forsommer. Setter ut maurbokser. Mus kan komme høst/vinterstid. Setter ut musefeller på kjøkkenet. Det var innsekter i vegg mot syd, etter lekkasje fra pipen. Angrepet lafteplank er skiftet ut.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alt el er byttet ut i 2003/2004, og nytt sikringsskap. Ett pålegg fra eltilsynet i 2024, og det ble utbedret av Vik Elektriske.
Arbeid utført av	Høvik Elektriske, Vik Elektriske

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 20-25-2073

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 2024, se over

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Støping/avretting gulv bad, ble utført av snekker istedenfor murer

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Snekker la nytt tak. Beising av fasader utført av ufaglært/egeninnsats

Arbeid utført av: Olafur Fridtjofson

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilbygg

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ferdigattest på alle bygg foreligger

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Asker kommune arbeider med ny reguleringsplan for Brønnøya

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 20-25-2073

Tilleggskommentar

Begge dører i uetg kan lett slå seg i fuktig vær, og bli vanskelig å lukke og åpne (utvendig og innvendig bod). Utvendig boddør bør justeres. Noe råte i nedre karm panoramavindu anneks (bør spunses). Noe manglende fall i dusj bad, på utsiden av sluket. Langs veggen er fallet ok. Vannlås under vask i bad og vask ved toalett uetg har noe drypplekkasje, og kan med fordel skiftes ut.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

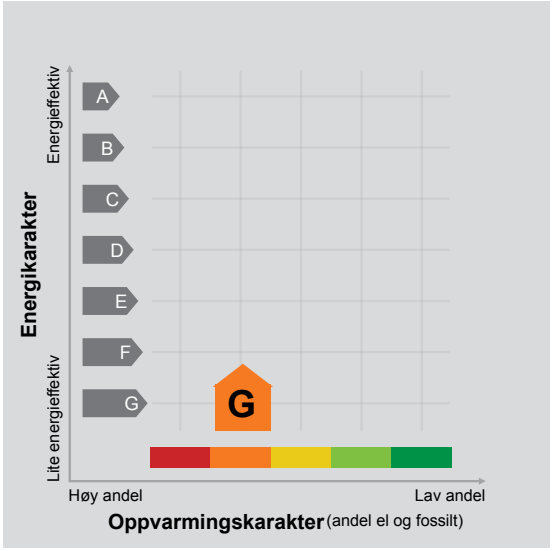
☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 20-25-2073

ENERGIATTEST

Adresse	Ladeveien 2
Postnummer	1397
Sted	NESØYA
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	41
Bruksnummer	223
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	149960104
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-190402
Dato	15.11.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 7 000 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

7 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



Ferdigattest og byggetegninger for eiendommen 1936

Journal nr. 44/36

Ferdig-attest.

Sommerhus 2/5

Herved bevidnes at det for Hm adv. Sigurd Hallo, Vestfjorden

anmeldte bygningsarbeide på gårds nr. 41 br. nr. _____ parcel nr. 163 av Bråtøen

_____, nemlig:

Våningshus av tre i en dl med utbygg i _____ etasje og ildfast tekning

er i ferdig stand og lovmedholdelig utført

Gebyr kr. _____ *er betalt* _____

ASKER BYGNINGSRAAD *den* 25/1 - 37

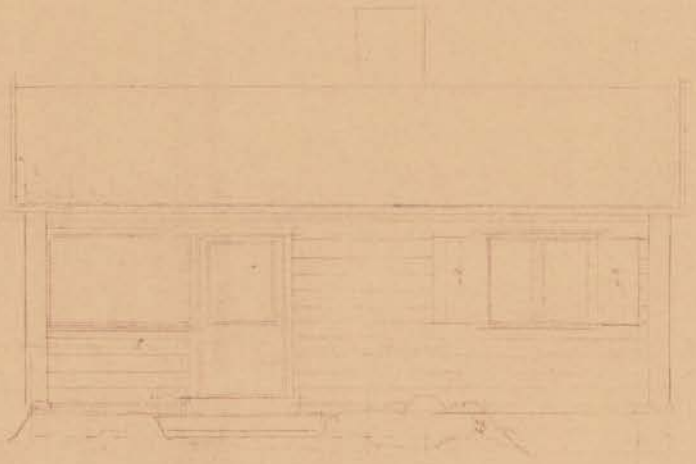
Sundt Hallenberg.
bm.

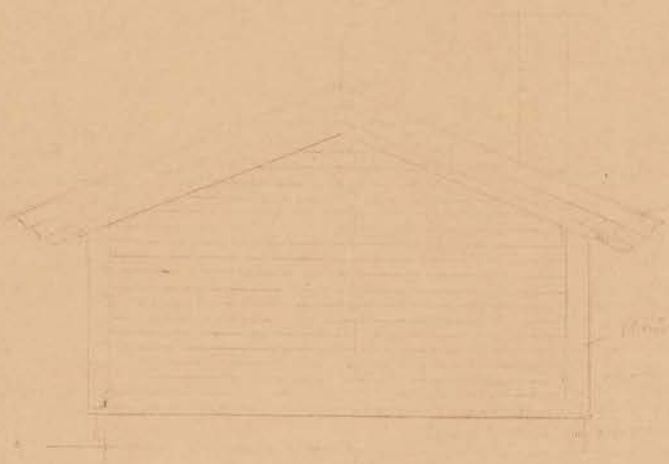
Nr. 2253.
Forlagt av SEM & STENERSEN A/S Oslo
Enerett 1932.

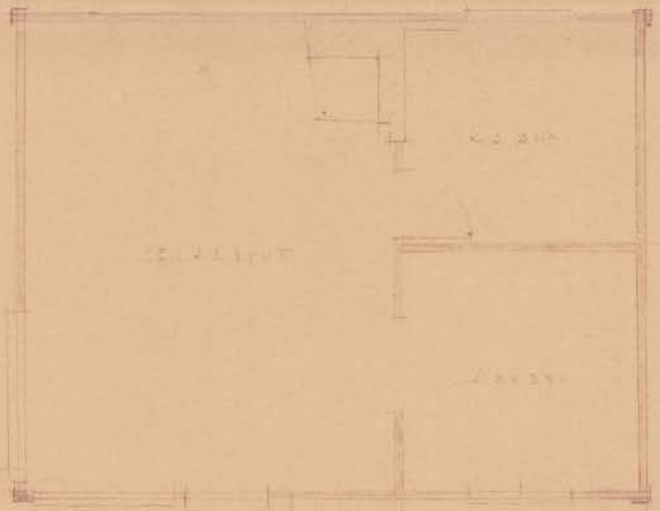
Hd tomt 163 : Dr. Hoffs. Sommerhus v/ S. Brønø

BYGGER BYGNINGSNÆRU

44/36









TERRASSE

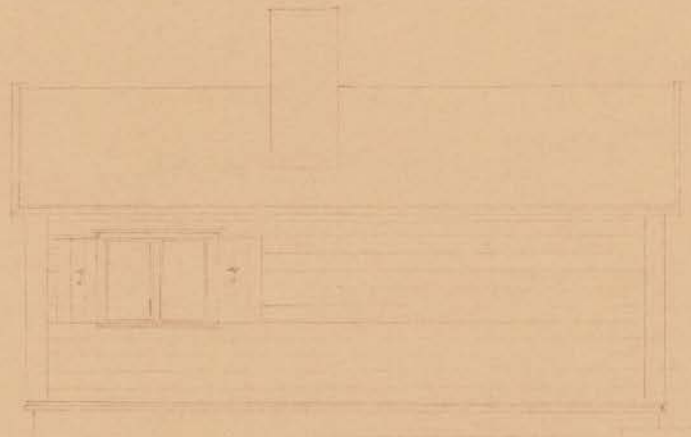
M 1:50

M. 496

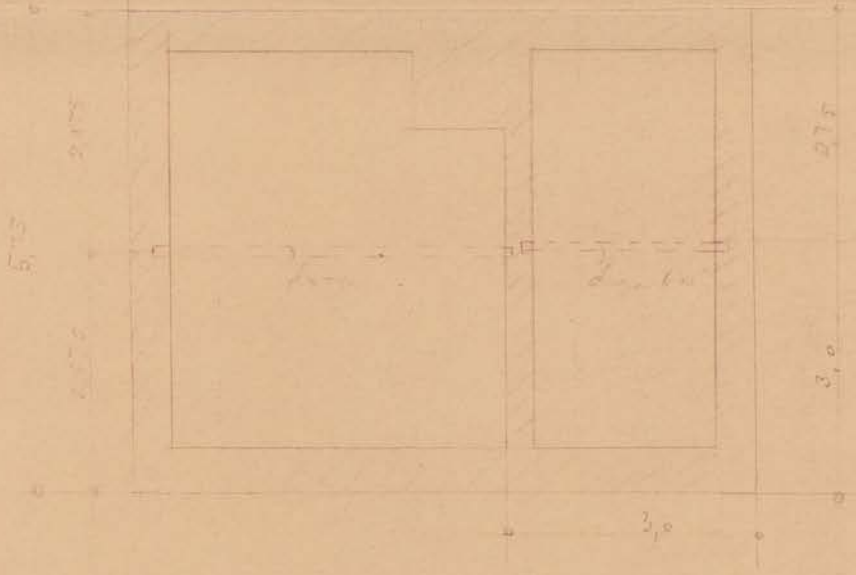
Kbl. bnr. 163 : Vestfj. Sommerhus 2/5 : 1 Brönö

AMKER BYGNINGSRAAD

44/36







FUNDAMENTPLAN

Lokum
bo
Toaaseis
1,10
2,15
2,25
5,50
2,50
5,50
2,50
2,50



Ferdigattest og byggetegninger for tilbygg 2003

Asker kommune

Tømrermester Espen Thorvaldsen
Ringeriksveien 224B

1340 SKUI

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr.:	Dato:
	SWOLL S03/1153	L45 -GBNR41/223 L14814/06	05.05.2006

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S03/1153.

GNR. 41, BNR. 223 FERDIGATTEST- TILBYGG HYTTE
LADEVEIEN 2 TILTAKSHAVER MARIANNE RUDOLPH-LUND

Vi viser til anmodning om ferdigattest mottatt 28.04.06.

I medhold av plan- og bygningslovens § 99 gir bygnings- og reguleringssjefen herved ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Ferdigattesten gis etter anmodning samt dokumentasjon for utført sluttkontroll og gjennomgang av kontrolldokumentasjon, jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. VIII og § 34.
Dokumentasjonen bekrefter at alle krav som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for angjeldende tiltak slik det er beskrevet i de tillatelser som er gitt.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.
Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Med vennlig hilsen

Sverre Woll
Ingeniør

Kopi til:
Marianne Rudolph-Lund, Nordengveien 1, 0755 OSLO

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
Besøksadresse
Knud Askers vei 24
1383 Asker
Postadresse
Postboks 353
1372 Asker

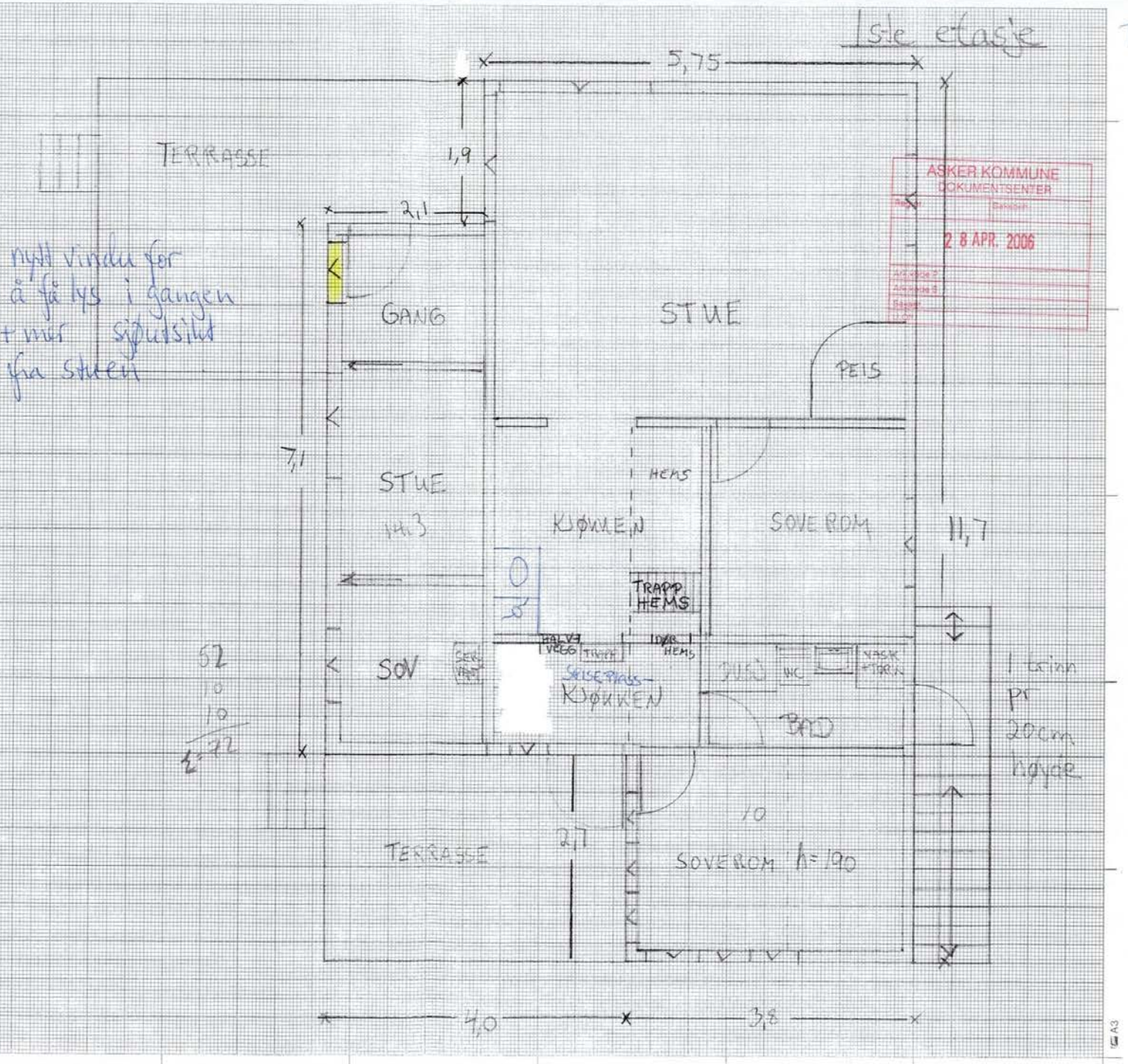
Telefon
66 90 90 00
Telefax
66 76 80 88
E-post
bygning.regulering@asker.kommune.no

Bankgiro
6003 06 79000
Org.nr.
944 382 038 mva.

1:50
Gnr 41 Bnr 223
Ladevn 2
1397 Nesbyen

1. etasje

Tegning 1



ASKER KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
28 APR. 2006

A3

A3

1:50

Gnr 41 Bnr 223

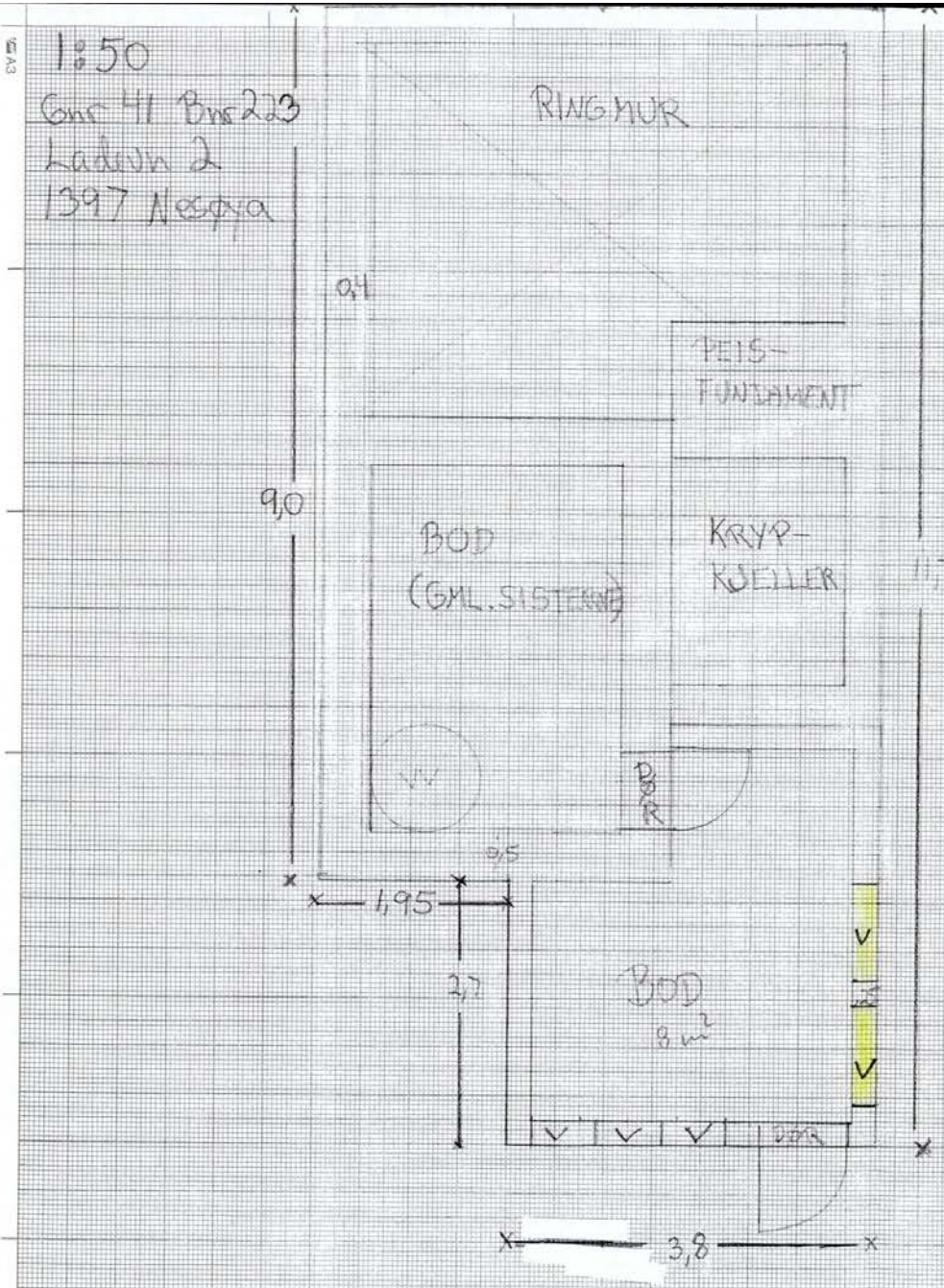
Ladevn 2

1397 Nesøya

Kjellerplan

tegning 2

ASKER KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
Rec'd Stemplet
28 APR. 2006



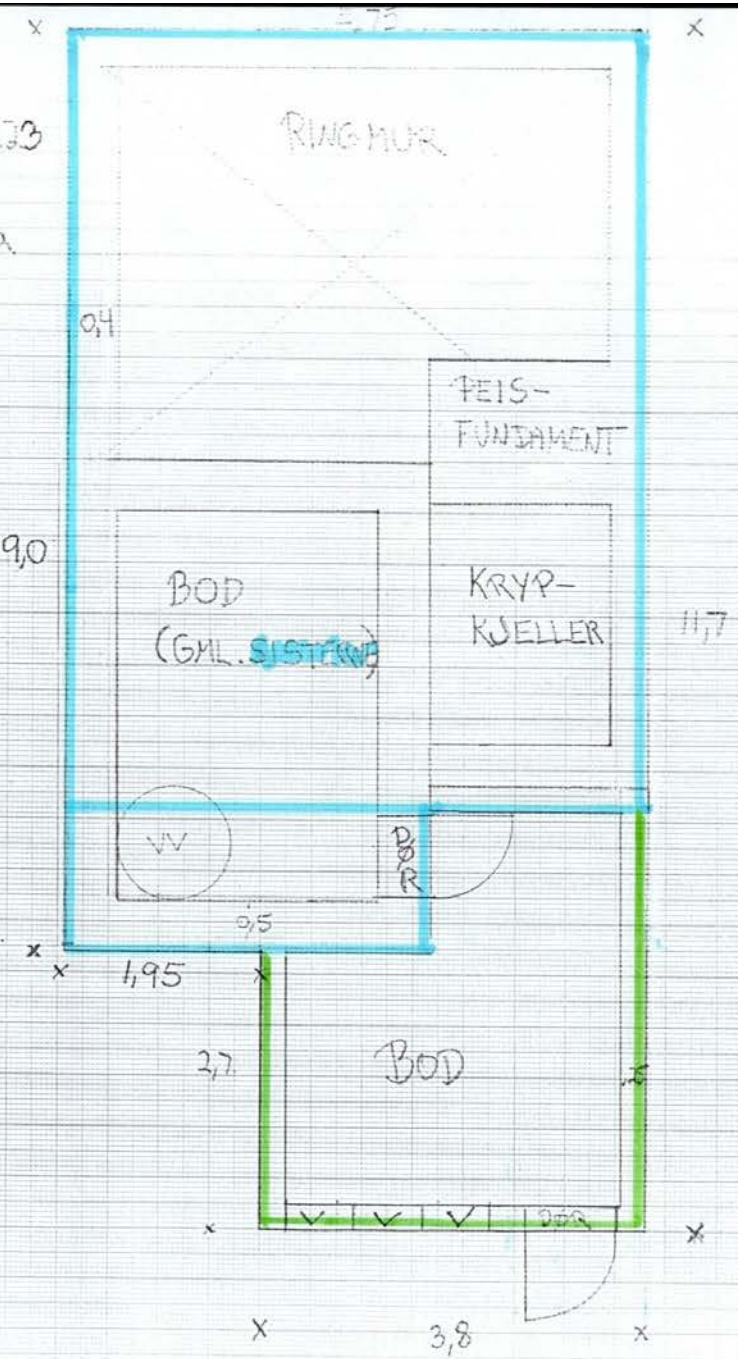
2 stk kjellervinduer - gjenere fasade

1:50
Gnr 41 Bnr 223
Lødsvn 2
1397 Nesøya

Kjellerplan

D-3

- byggeanmeldt
- tilbygg denne sjekket
(H = 189cm)



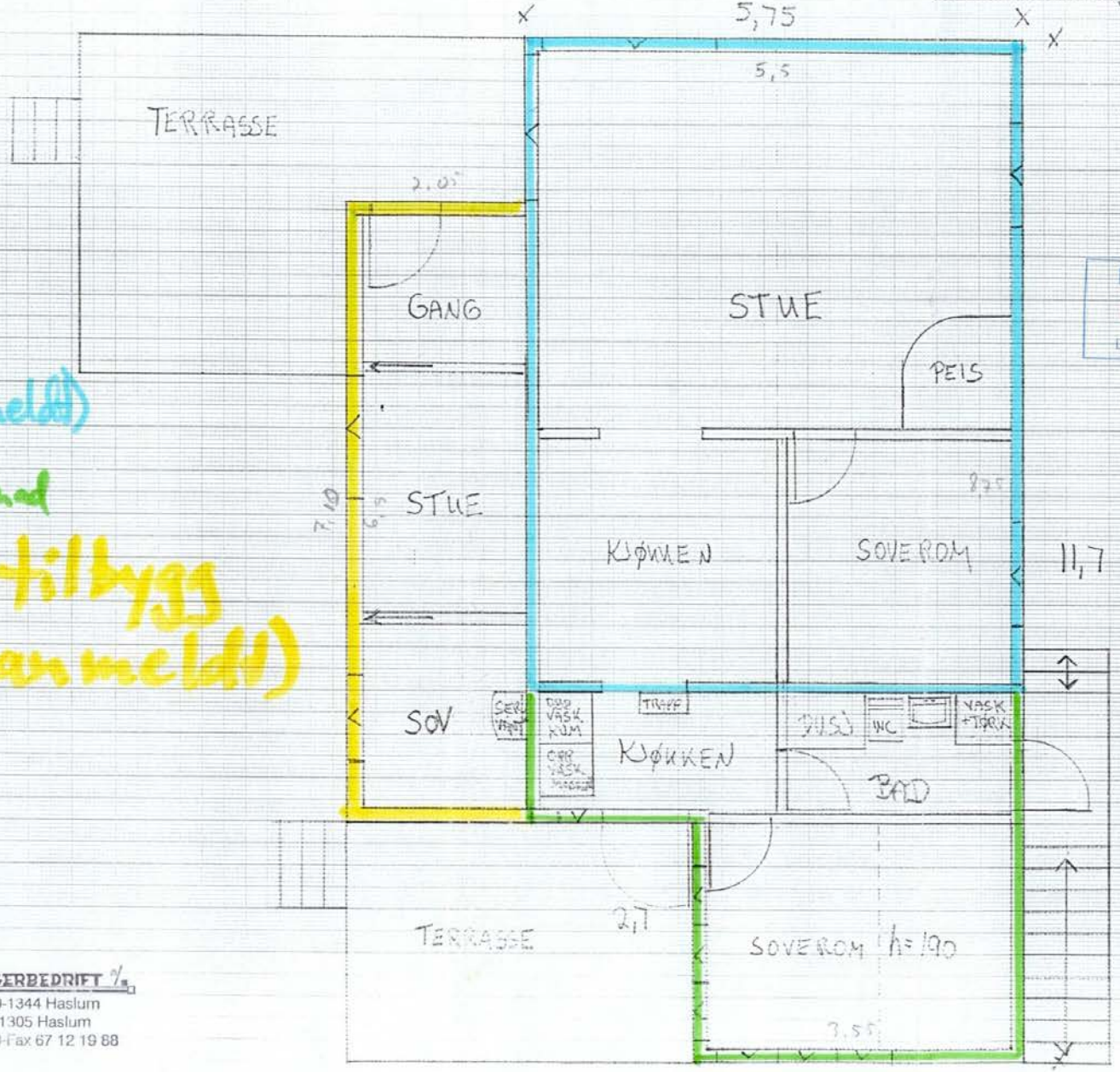
MOTTATT
02 APR 2003
Dokumentsenter

RØRLEGGERBEDRIFT
Nesveien 19-1344 Haslum
P. B. 103 - 1305 Haslum
Tlf. 67 51 29 70 - fax 67 12 19 88

D-1

1:50
Gbr 41 Bnr 223
Ladevn 2
1397 Nesbyen

1ste etasje



- opprinnelig
- hytte (bygge anmeldt)
- tilbygg denne sjømd
- tidligere tilbygg (ikke bygge anmeldt)

MOTTATT
02 APR 2003
Dokumentsenter

48,125
9,585
14,145
71,855

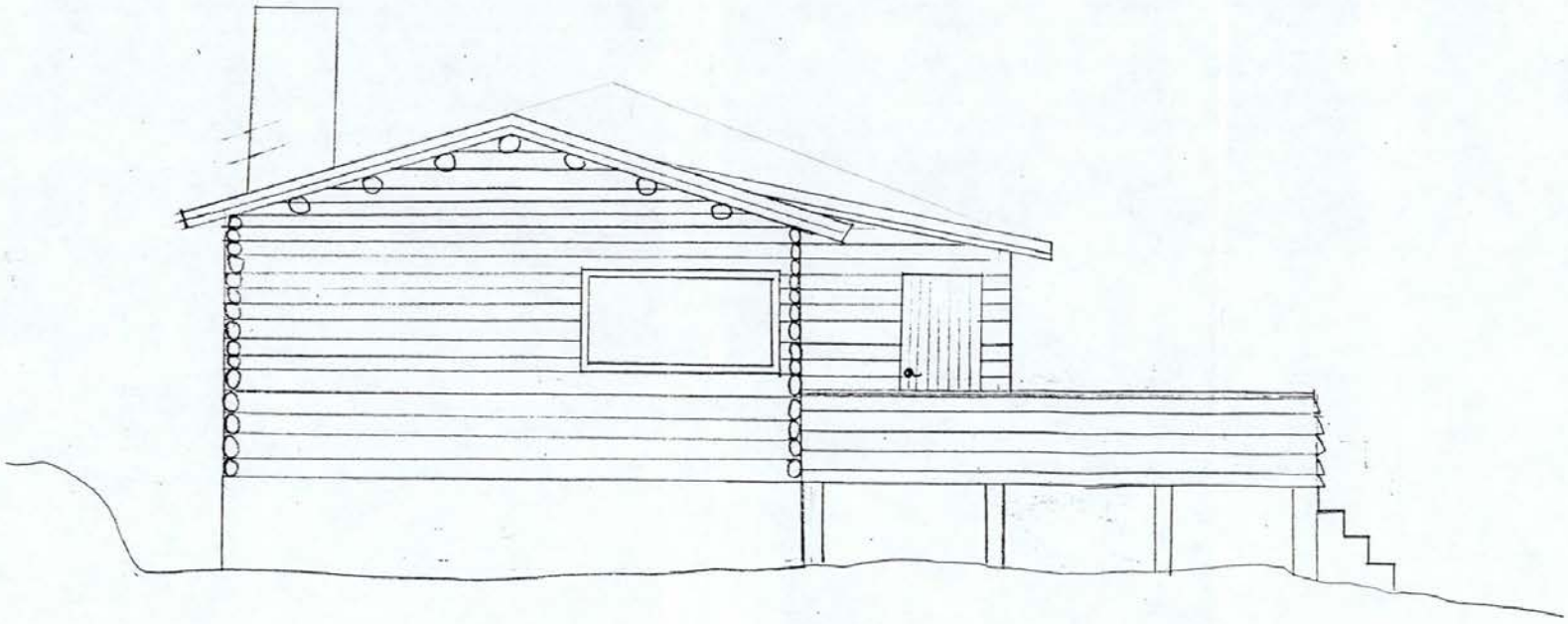
Barlom
RØRLEGGERBEDRIFT A/S
Nesveien 19-1344 Haslum
P. B. 103 - 1305 Haslum
Tlf. 67 51 75 70-Fax 67 12 19 88

1:50
Gnr 41 Bnr 223
Ladevn 2
1397 Nesøya

D-6

Fasade Syd

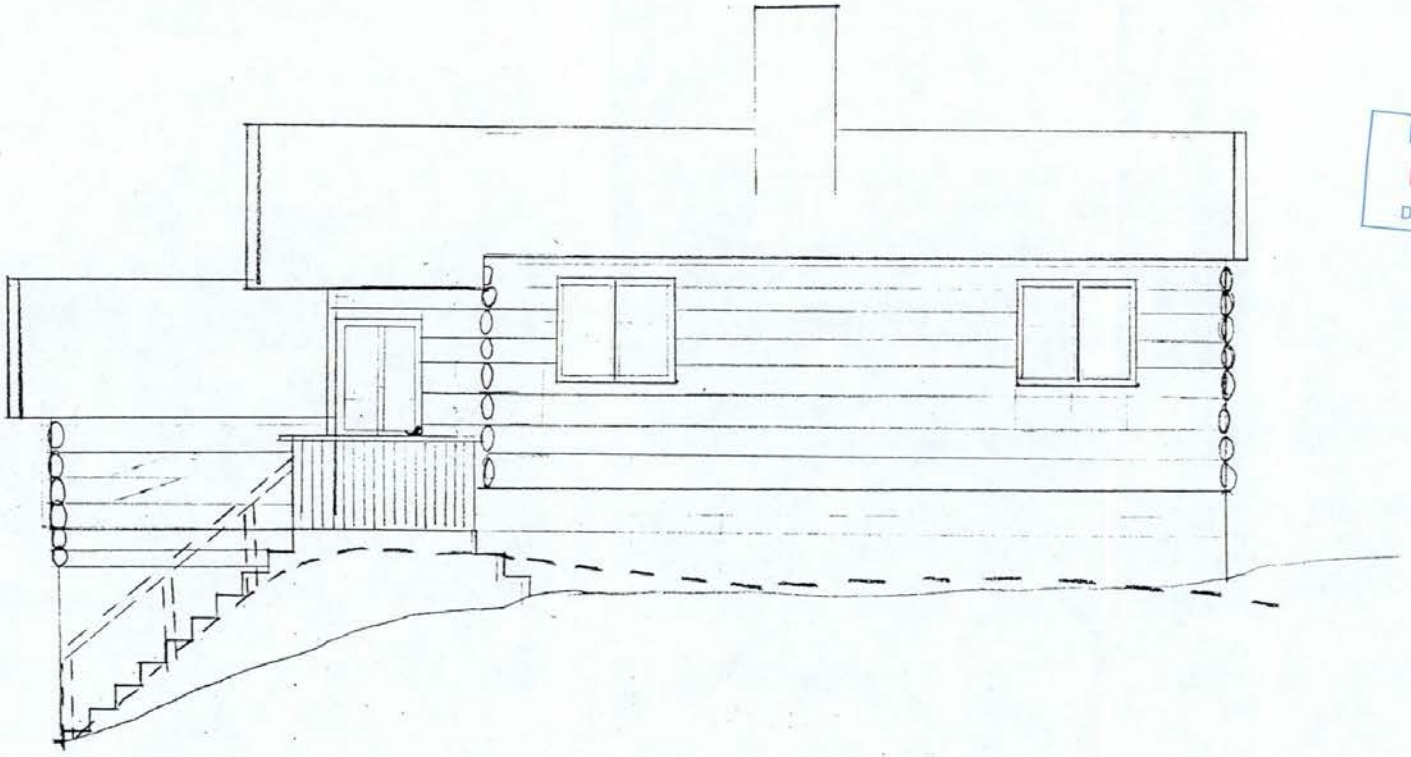
MOTTATT
02 APR. 2003
Dokumentsenter



Gnr 41 Bnr 223
Ladevn 2
1397 Nesøya

D-5

Fasade Vest

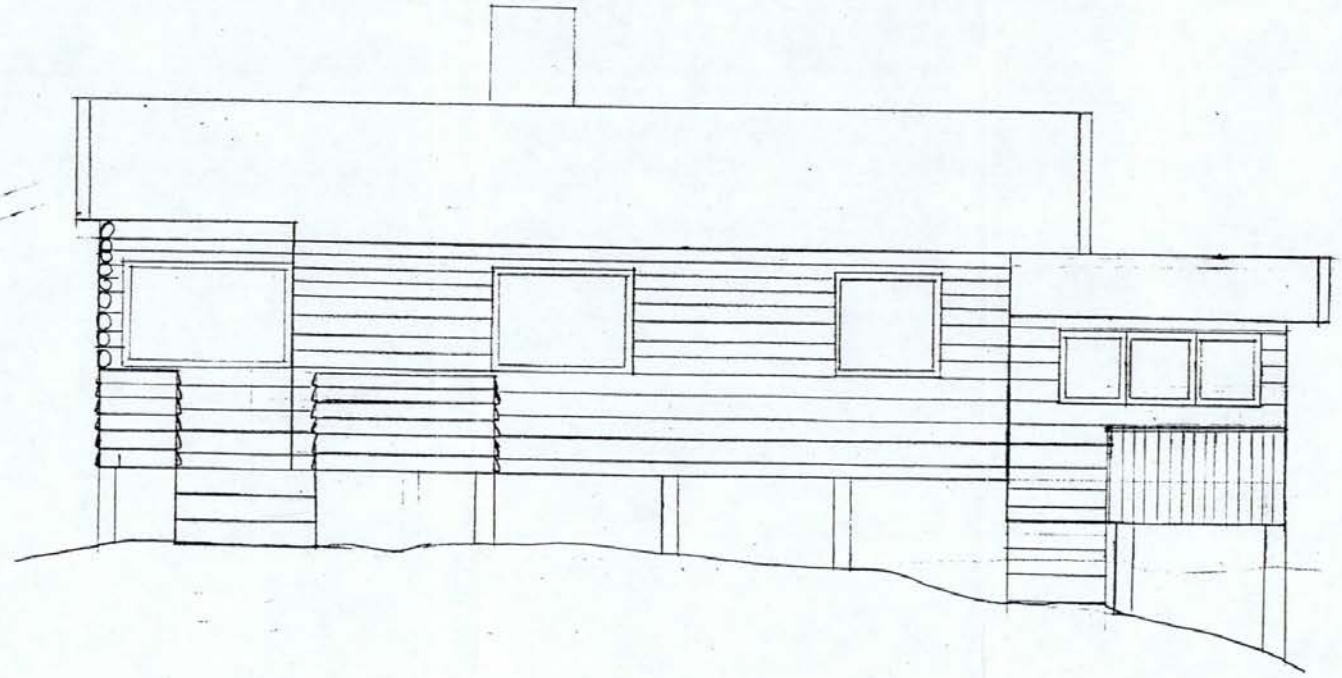


MOTTATT
02 APR. 2003
Dokumentsenter

1:50
Gnr 41 Bnr 223
Ladevn 2
1397 Nesøya
Fasade Øst

D-7

MOTTATT
02 APR. 2003
Dokumentsenter



Gnr 41 Bnr 223
Ladevn. 2
1397 Nesøya

Fasade Nord

D-8



MOTTATT
02 APR 2003
Dokumentsenter

1:50

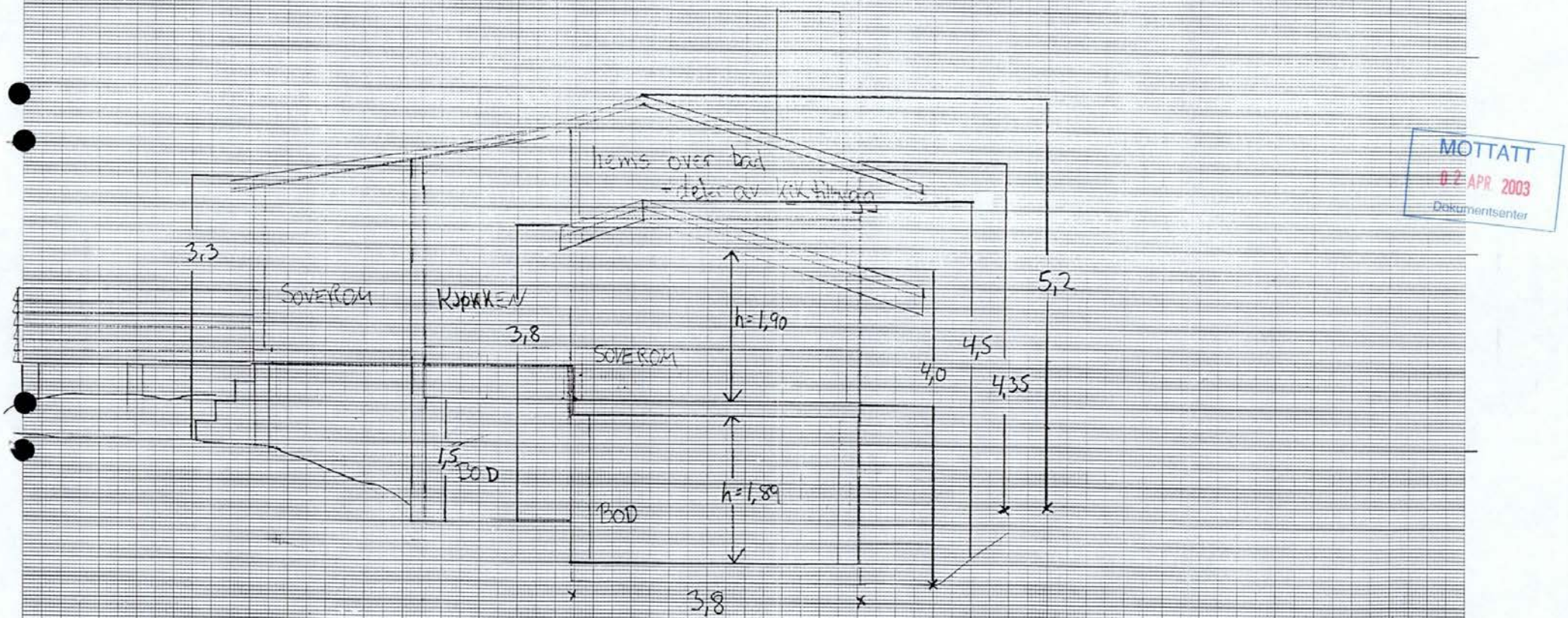
Gnr 41 Bnr 223

Ladevn. 2

1397 Nesøya

Snitt Fasade NORD

D-9



MOTTATT
02 APR 2003
Dokumentsenter

A3



Ferdigattest og byggetegninger for uthus

Asker
kommune

Gudrun Lund
Postboks 46 Øvre Ullern

0311 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	BDEVOLD S10/8105	GBNR 41/223 L66692/14	04.11.2014

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S10/8105.

41/223 Sone 15 - Ferdigattest for fritidsbebyggelse
Ladeveien 2 Hjemmelshaver: Gudrun Lund, Kim Michael Rudolph-Lund, Marianne Rudolph-Lund, Elsebeth Lund Engzelius

Vi viser til vedtak av 16.10.2014 om tillatelse til tiltak i ettertid.

Det gis ferdigattest for tiltaket, jfr. plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Med vennlig hilsen

Berit Devold
Ingeniør

Plan og Bygning
Postboks 353
1372 Asker

E-post
post@asker.kommune.no
Nettside
www.asker.kommune.no

Telefon
66 90 90 00

Org.nr.
944 382 038 mva.

MÅL: 1:100

BRØNNØYA – LADEVN 2 – GNR 41 BNR 223

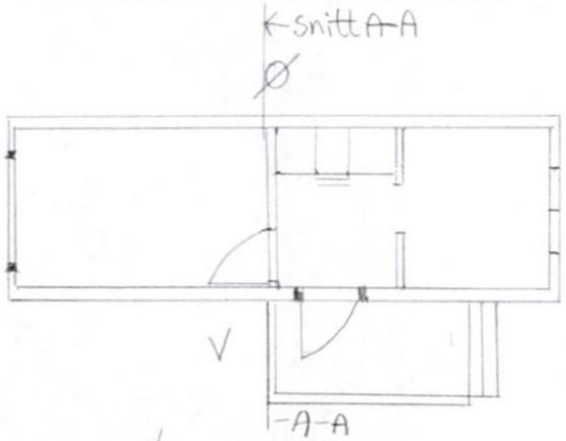
FASADE NORD
UTHUS 19 M²



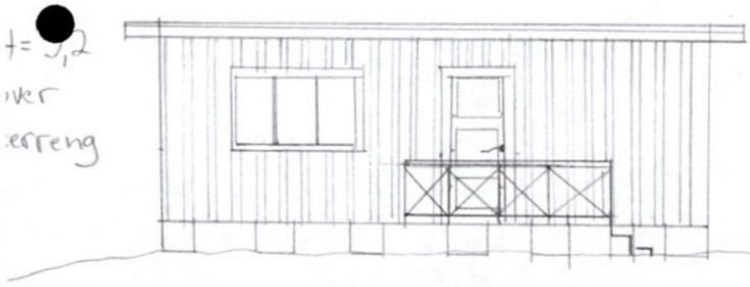
FASADE SYD
UTHUS 19M2



PLAN UTHUS 19M2



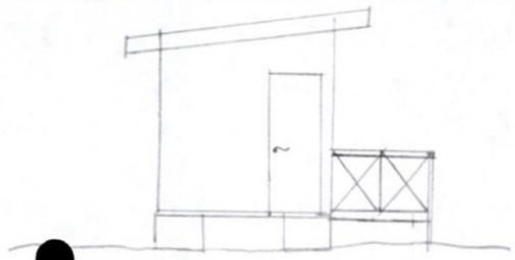
FASADE VEST UTHUS19M2



FASADE ØST UTHUS 19M2

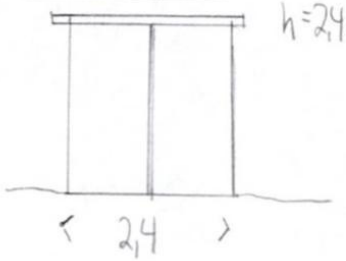


Snitt A-A UTHUS 19M2

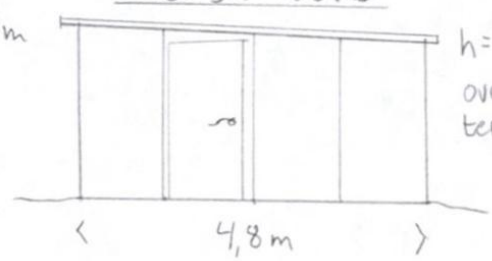


Asker kommune
Dokumentsenter
Løpenr. | Saksbeh.
02 MAI 2014
Ark.kode P
Ark.kode S
Saksnr.
Gradering:

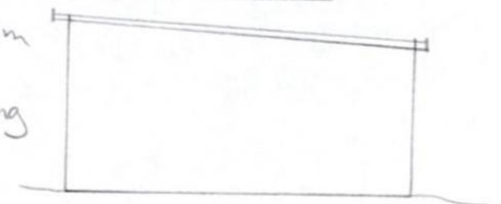
FASADE ØST

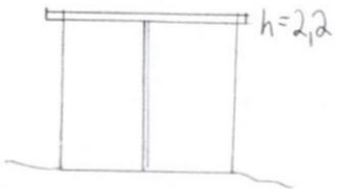


FASADE NORD

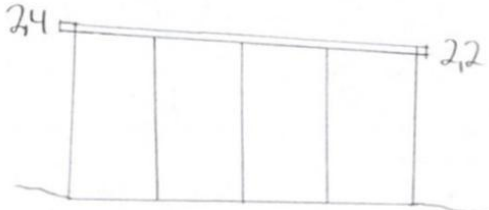


SNITT A-A

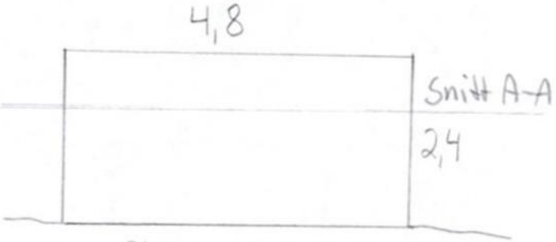




FASADE VEST



FASADE SYD

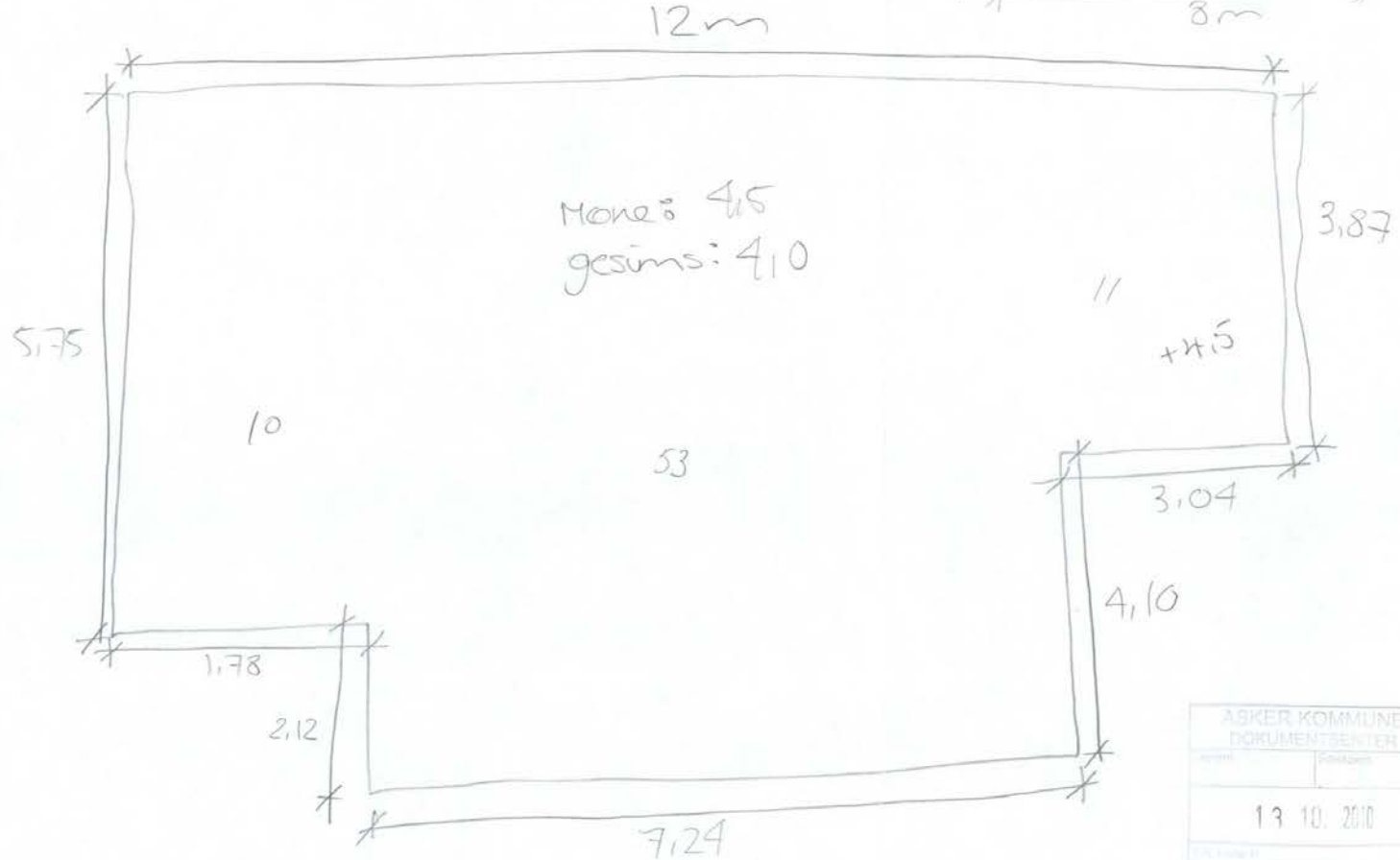


PLAN UTHUS 11,5M2

Sone 15 → 41/223







ASKER KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
19. 10. 2010



Informasjon om velforeningen

VELKOMMEN TIL BRØNNØYA

Som ny på øya, har du sikkert mange spørsmål, og styret har derfor utarbeidet dette brevet som vi mener dekker det mest nødvendige av det du trenger å vite om praktiske forhold og administrasjon av øya.

Brønnøya er et lite samfunn med både fastboende og hytteeiere. De ivrigste hytteeiere er på øya jevnt hele året, flesteparten dukker opp på øya tidlig i april og avslutter som regel i slutten av september.

1. Brønnøya Vel

Som følge av behov for leveregler og orden ble det i 1930 opprettet et Vel for Brønnøya. Vellets vedtekter følger vedlagt.

1.1. Styret og forretningsfører

Vellet ledes av et styre på fem medlemmer: styreleder og fire medlemmer samt 2 varamedlemmer. Lederen velges direkte av generalforsamlingen, styret forøvrig konstituerer seg selv.

Brønnøya Vels adresse er:

Brønnøya Vel
Postboks 516
1302 Sandvika
e-post: styret@bronnoya.no

Brønnøya Vels forretningsfører er:

Geir Storaas
Telefon 48222612
e-post: admin@bronnoya.no

1.2. Generalforsamling

Generalforsamling holdes hvert år i tiden 1. februar -15. mars, etter berammelse av styret. Frist for innsendelse av forslag/saker som medlemmer ønsker behandlet er 1. januar.

1.3. Sommermøte

Det skal hvert år holdes et medlemsmøte i tidsrommet 1. juli - 15. august.

1.4. Velkontingent og medlemskap

Velkontingenten fastsettes hvert år på generalforsamlingen, og alle grunneiere på Brønnøya er pliktige medlemmer av vellet. Det er halv medlemskontingent for ubebygde eiendommer. Kontingenten forfaller til betaling 30. april.

2. Adkomst

Til øya kommer du enten med kabelferge, buss, egen båt eller annen båtforbindelse.

2.1. Kabelferge
Kabelfergen forbinder øya med fastlandet (Nesøya), og kan brukes både av beboere og turister. Den drives av Asker Kommune, med assistanse fra Brønnøya Vel på frivillig basis i perioden ca. 1. mai til ca. 15. september hvert år.
Styret oppfordrer alle Vel-medlemmene om å ta ansvar for at reglene for kabelfergen følges. Se skilt.

2.2. Flytebro
I perioden ca. 15. september til ca. 1. mai erstattes kabelfergen av en flytebro.

2.3. Buss til Nesøya
Nesøya trafikkeres av busslinje 265 til og fra Sandvika (halvtimesrute), dessuten av ekspressbuss 265 E til og fra Oslo i rushtidene. Nærmeste stoppested er Vendla (ved krysset Vendla/Søndre vei), 300 meter fra fergestedet.

2.4. Båtforbindelse – M/S Rigmor og M/S Rigfar
M/S Rigmor er kjent som en av Oslofjordens eldste trebåter med mye sjel og hyggelig atmosfære. Siden 1972 har M/S Rigmor seilt med stor suksess som utleiebåt og i fergetrafikk til øyene i Vestfjorden, deriblant mellom Brønnøya og Sandvika.

For nærmere informasjon, sjekk www.rigmor.no eller e-post; rigmor@rigmor.no

2.5. Motorisert ferdsel
Motorisert trafikk på veinettet er forbudt. Dispensasjon kan gis for tungtrafikk med traktor. Regler for bruk av traktor på Brønnøya følger som vedlegg.

2.6. Parkering
Det er tilgang til tre parkeringsplasser på Nesøya for vellets medlemmer:

1. *Parkeringsplass for korttidsparkering i Vendla 54 (ved fergestedet). Her er parkering tillatt maksimum 24 timer på ukedager og fra fredag aften til mandag morgen i helgene.*
2. *Parkeringsplass for ubegrenset parkeringstid i Søndre vei 3 («DNB-tomten»).*
3. *Parkeringsplass for ubegrenset parkeringstid i Vestre vei 96 (Søndre brygge).*

På alle tre parkeringsplassene er det bare adgang til parkering av personbil eller lett varebil. Parkering med tilhenger er bare tillatt på parkeringsplassen i Vestre vei 96.

Parkeringsbevis utstedes i parkeringsappen for Asker Kommune, ny periode gratis parkering utstedes i mai med gyldighet til 31. mai neste år. Hvert medlem som har betalt kontingent for det løpende år får tilgang til å endre registreringsnummer i appen.
Selv om det er mulig å registrere opp til tre biler på Vendla 54, så er det kun mulig å parkere en bil av gangen.

På parkeringsplassen i Vendla 54 er det avsatt plass til motorsykler og scootere mellom veien og postkassestativet. Motorsykler må registrere seg i appen, på samme måte som biler.

På alle tre parkeringsplassene kan biler/motorsykler/hengere som mangler gyldig parkeringsbevis bli ilagt gebyr.

2.7. Sykkelparkering
Ved fergestedet på Brønnøysiden er det en stor sykkelparkeringsplass. Den er beregnet på sykler som er i jevnlig bruk. Vennligst ikke lås fast sykler til nabogjerder i nærheten av fergestedet.

2.8. Fellesbrygger
Anløpsbrygger for M/S Rigmor og M/S Rigfar ligger på tre steder på øya. Det er nordre, østre og søndre brygge. Østre brygge kan ikke anløpes ved sterk pålandsvind. Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke tillatt med tung last på disse bryggene. Vestre brygge er øyas laste- og lossebrygge, dessuten er det en lasterampe ved siden av Søndre brygge. Det vil bli reagert på uforsvarlig bruk av de andre bryggene. Last må fjernes snarest etter ankomst og ikke bli liggende over nærmeste helg.

På Nesøya er det flytebrygger for anløp av småbåter ved fergestedet og i bukta ved Hvamodden (nær parkeringsplassen i Vestre vei 96). Ved disse bryggene er maksimal tillatt oppholdstid for lossing/lasting 2 timer.

2.9. Båtplasser
Alle grunneiere på Brønnøya som ikke har strandtomt med bryggemulighet har rett til båtplass på en av vellets eiendommer som er regulert til dette formålet. Det er flere steder etablert fellesanlegg som disponeres av en lokal båtforening. Oppføring av brygger og fellesanlegg er søknadspliktig overfor Asker kommune. Øya er delt inn i båtplassoner som viser hvor den enkelte eiendom kan tildeles båtplass. Ved etablering av nye fellesanlegg må eiere av enkeltbrygger fjerne disse uten vederlag og tegne seg for medlemskap i den båtforening som skal opprettes. Se vedlagte båtplassregler. Båter i vinteropplag på vellets eiendommer må være sjøsatt/fjernet senest 15. juni.

3. Daglig drift

3.1. Renovasjon
Brønnøya har offentlig renovasjon. Det er helårsabonnement for helårsbeboere og halvårsabonnement (15.04 – 15.10) for hytteeiere. Det utplasseres sekkstativ ved hver eiendom og tømming skjer i henhold til abonnement. Tømmedag er mandag.

3.2. Post- og avisombæring
Det er ombæring av aviser, men ikke brevpost, på Brønnøya mesteparten av skolens sommerferie. Tidsrom kunngjøres hvert år i Velnytt. Fastboende har postkasse på Vendelsund parkeringsplass for levering av post og aviser resten av året. Det er en felleskasse for velmedlemmer som ikke har egen postkasse. Sjekk denne kassen regelmessig for å se om det er kommet post til deg. Henvendelser om postkasser rettes til vellets forretningsfører.

3.3. Veivedlikehold
Veiene på Brønnøya vedlikeholdes av vellet, og styret inngår avtaler med profesjonelle aktører som forestår vedlikeholdet, hele året. Alle grunneiere har imidlertid plikt til å holde grøftene og veiene knyttet til egen eiendom, frie for ugress, kratt og trær. Stikkrenner må holdes åpne. De viktigste veiene brøytes om vinteren.

3.4. Brannberedskap
Brann skal varsles til Asker og Bærum Brannvesen på telefon 110. Brannvesenet har slukningsutstyr lagret på hovedgården og en utrykningstraktor som er plassert i beredskapsgarasjen ved fergestedet. Denne benyttes også av vann- og avløpsetaten.

3.5. Feiing
Feiing og ikke minst tilsyn (kontroll av ildsted, røykkanal, røykvarsler, slukkeutstyr og rømningsveier) er brannforebyggende tiltak som er særlig viktige på Brønnøya på grunn av brannvesenets lange utrykningstid hit.

Alle regulerte helårsboliger plikter å benytte seg av kommunens opplegg for feiing av piper og tilsyn med fyringsanlegg. Disse må betale et årlig feiegebyr til kommunen. Feiegebyret dekker kommunens utgifter til:

- Feiing av røykkanal hvert annet år
- Tilsyn/kontroll med fyringsanlegget hvert fjerde år
- Informasjon
- Tilsyn/kontroll med røykvarslere, slukningsutstyr og rømningsveier hvert fjerde år

Eiere av regulerte fritidsboliger må bestille feiing. Oppdraget utføres når feieren er på sin feierunde på øya. Spørsmål vedrørende feiing/tilsyn/kontroll kan rettes til: Feie- og tilsynstjenester AS, telefon 400 18 550. E-post: post@tilsyn.no

3.6. Dugnader
Vedlikehold og drift av kabelferge og flytebro er løpende oppgaver for Brønnøya Vel. Dette arbeidet utføres på dugnad. Alle grunneiere ønskes velkommen til enhver dugnad. Uten innsatsen fra de frivillige på øya, kommer ikke ferge eller flytebro på vannet. Nærmiljøene må iverksette tiltak for å holde sitt miljø i orden, det være seg felles trappeanlegg, badeplasser, bryggehus etc.

3.7. Vann og avløp
Det er offentlig vann- og avløpsnett på øya. Hovedledningsnettet eies av kommunen, resten av Vestfjorden Vann og Avløp AS, postboks 235, 1301 Sandvika.

3.8. www.bronnoya.no
Brønnøya har sin egen hjemmeside som har mye nyttig informasjon om Brønnøya og forhold rundt øya.

3.9. Velnytt
Brønnøya Vel har sitt eget informasjonsblad som heter Velnytt. Det kommer ut mellom 5 og 6 ganger i året, og innholder mye informasjon og nyttige tips. Velnytt sendes helst som e-postvedlegg, oppgi derfor din e-postadresse til vellets forretningsfører. Det er også adgang til å bestille Velnytt sendt som e-post til familiemedlemmer.

3.10. Badeplasser
Det er flere fine badeplasser på øya. Det er fire som spesielt utmerker seg, fellesstranden ved Østre brygge, Sementen (ved Pilbogen) og Storeslott og stranden ved siden av Søndre brygge i Langårsundet. Velmedlemmer med familie og venner kan bruke alle vellets eiendommer, både langs sjøen og inne på øya.

3.11. Verneplan for Indre Oslofjord
For Brønnøya gjelder verneplanen de tre områdene Vendelholmene, Viernbukta og Katterompa. Det er bekreftet at disse områdene skal kunne benyttes som det hittil har vært praktisert: Bading/rekreasjon og båtfortøyning ved godkjente bryggeanlegg.

3.12. Trefelling
Ønsker du å felle trær på eiendommer som tilhører Brønnøya Vel, kan du ta kontakt med vellet via Birger Stensland (mobil 907 21 836), som gjennomfører en befaring.

Den som får tillatelse til å felle trær, skal også rydde opp etter seg. Det vil si at grener og ved skal fjernes. Grener kan under kontroll brennes på stedet dersom dette er forsvarlig. Veden kan beholdes og skal kjøres vekk.

3.13. Båndtvang
Det er påbudt med bruk av bånd på hundene som ferdes på øya. Dette gjelder hele året.

4. Aktiviteter

4.1. Velhuset
Velhuset til Brønnøya Vel ligger i Velhusveien 9 på Brønnøya. Huset er oppgradert til dagens standard, delvis på dugnad av flere aktive velmedlemmer i løpet av de siste 10 årene. Det er blitt et ordentlig fint sted med både velutstyrt kjøkken og toaletter.

Den første fredag i hver måned, hele året, avholdes Pub med adgang for vellets medlemmer med venner og bekjente. Normalt er det start kl. 18:30 for barn og kl. 20:00 for voksne. Eventuelle avvik kunngjøres i Velnytt eller ved oppslag på beredskapsgarasjen ved fergestedet.

Avtale om utleie treffes med Mette Waaberg (mobil 909 10 013) eller e-post til: mette@pravda.no Utleiepris er kr. 1.000. Halv pris hvis kjøkken ikke skal brukes.

4.2. Ryddeaksjon
Fotballgruppen på øya har en årlig ryddeaksjon medio august. De rydder bort store ting som for eksempel sykler, gressklippere, påhengsmotorer, trillebårer og lignende. Tomflasker, matavfall, løv og annet brennbart materiale tas ikke med. Eksakt tidspunkt, kontaktpersoner og påmeldingsfrist kunngjøres i Velnytt.

4.3. Tennisgruppen
Øya har egen tennisbane og dersom du ønsker å bli medlem, er kontaktperson: May-Idd Øijord (mobil 454 01 029) eller e-post: may.idd.oijord@norconsult.no

4.4. Fotballgruppen
Fotballgruppen trener på øyas fotballbane hele året og kontaktperson er: Birger Stensland (mobil 907 21 836),

4.5. Brønnøydagene
Før i tiden tilbake i 1950-tallet startet Brønnøya Vel opp med Brønnøydagene. De ble gjennomført hver sommer i mange år, og flere av dagens beboere på øya minnes disse med glede. Det var konkurranser på dagtid og bryggedans på kvelden. Denne tradisjonen ble gjenopptatt i 2005, men nå er det dessverre ingen som vil ta ansvar for dette arrangementet. Styret håper det kan komme i gang igjen.

4.6. 75-års bilaget
Høsten 2005 feiret grunneierene på øya Brønnøya Vels 75-års jubileum. Det er utarbeidet et flott bilag fra festen med bl.a. bilder og avsnitt med øyas historie. Dette følger vedlagt.

4.7. Brønnøyboka
Det er utgitt en fin bok om Brønnøya i fortid og nåtid: "Ankomst Brønnøya, øyliv i indre Oslofjord før og nå". Forfattere er Ellen Ugland og Magnus Birkeland med bidrag fra mange av øyas beboere. Boken koster kr. 200,- (for 1-2 eksemplarer). Ta kontakt med Magnus Birkeland, Brønnøyveien 57 (telefon 66 84 76 29) for bestilling.

Brønnøya, 21.07.2024

Vennlig hilsen

Styret i Brønnøya Vel



Vedtekter for Brønnøya vel

VEDTEKTER FOR BRØNNØYA VEL

Ajourført pr. 15.03.22.

§ 1

1. Brønnøya Vel ble stiftet den 7.oktober 1930.
2. Ved beslutning på generalforsamling den 3. august 1944 ble vellet delt i Vestre Brønnøya Vel og Østre Brønnøya Vel.
3. På ekstraordinær generalforsamling den 30. januar 1963 ble det besluttet å slå vellene sammen igjen til Brønnøya Vel.
4. Vellet består av alle private grunneiere og seksjonseiere på Brønnøya med tilliggende øyer. Samtlige private grunneiere plikter å være medlem i vellet. Det gamle vellets rettigheter og plikter går over til det nye vellet.

§ 2

5. Vellets formål er å ivareta medlemmenes felles interesse i den utstrekning generalforsamlingen og styret bestemmer, og vellets økonomi tillater.
6. Innenfor rammen av utparselleringsbestemmelsene for Brønnøya, kan generalforsamlingen fastsette ordensregler for øya.

§ 3

7. Ethvert medlem av vellet plikter å respektere de gjeldende vedtekter og motta valg som tillitsvalgt. Som tillitsvalgt kan også velges et medlems ektefelle/samboer, myndige barn eller svigerbarn.
8. En parselleier regnes som medlem av vellet fra det tidspunkt parsellen overtas, uansett om den er bebygget.
9. Den årlige kontingent som gjelder for regnskapsåret, fastsettes av generalforsamlingen. Kontingenten skal betales av hvert medlem innen 1. mai. Styret kan foreslå for generalforsamlingen å dele kontingentbeløpet for det aktuelle år i to like store deler med første forfall 1. mai og siste forfall 1. november. Ved for sen innbetaling gjelder vanlige regler for purregebyr og forsinkelsesrente. Hvis det foreligger flere enn to forslag om kontingentens størrelse, stemmes det først over det høyeste forslag mot samtlige lavere forslag. Får ikke det høyeste forslag flertall, stemmes det på nytt med det nest høyeste mot de lavere inntil det oppnås flertall.
10. Eier av flere parseller som støter til hverandre og er ubebygget, eller bebygget bare et bolighus, betaler en kontingent. Eier av flere parseller som er skilt fra hverandre ved regulert vei, betaler en kontingent for hver atskilt parsell.

Dersom eiendommen er seksjonert (tinglyst), skal det svares kontingent for hver enkelt seksjon. Eier av flere parseller som er skilt fra hverandre ved regulert vei, betaler en kontingent for hver atskilt parsell. Eier av parseller som hver for seg er bebygget med bolighus, svarer kontingent for hver bebygget parsell. Gårdsbruket svarer en kontingent.
Kontingenten differensieres slik at medlemmer med ubebygd eiendom betaler halv kontingent.

§ 4

11. Styret må rette seg etter vedtak fra generalforsamlingen, som er vellets høyeste myndighet.
    Styret må rette seg etter vedtak fra generalforsamlingen, som er vellets høyeste myndighet. Vellet ledes av et styre på syv medlemmer: styreleder og seks medlemmer. Lederen velges direkte av generalforsamlingen, styret for øvrig konstituerer seg selv. Alle velges for 2 år om gangen, men således at leder og to styremedlemmer velges det ene året og fire styremedlemmer det neste.
    Som tillitsvalgt kan også velges et medlems ektefelle/samboer, myndige barn eller svigerbarn.
    Ved styremedlemmers avgang i funksjonstiden, rykker varamedlemmer opp til styremedlem i den rekkefølge de er valgt frem til det tidspunkt generalforsamlingen kan velge nytt styremedlem.
12. Generalforsamlingen velger for 2 år revisor med varamedlem samt kontroll- og valgkomite med 3 medlemmer og et varamedlem.
    Ved personvalg foretas alminnelig avstemning mellom samtlige foreslåtte kandidater til hvert enkelt verv. Får ingen kandidat alminnelig flertall gjentas avstemningen mellom de to kandidater som fikk flest stemmer ved første avstemning.
    Kontroll- og valgkomiteen skal hvert år gjennomgå styreprotokollene og styrets korrespondanse og avlegge rapport for generalforsamlingen.
    Komiteen skal på den ordinære generalforsamlingen fremsette forslag til valg av nye styremedlemmer og andre tillitsvalgte som skal velges av generalforsamlingen. Instruks for kontroll- og valgkomiteen fastsettes av generalforsamlingen.
    Kontroll- og valgkomiteen skal også tre i funksjon ved ekstraordinær generalforsamling.
13. Ingen tillitsvalgt er pliktig til å fungere i mer enn 2 år, men kan etter 6 år ikke nekte å motta nytt valg.
14. Styret kan ansette forretningsfører og skal da fastsette skriftlig instruks samt lønn for denne. For forretningsføreren gjelder en gjensidig oppsigelsesfrist på 3 måneder.
15. For gyldig styrebeslutning kreves at minst 4 styremedlemmer er til stede, og at minst 3 stemmer er for forslaget..
16. Styret skal føre protokoll over sine og generalforsamlingens forhandlinger. Vellet forpliktes utad av styreleder sammen med 1 styremedlem.
17. Ved generalforsamlingens start velges referent, 2 medlemmer som stemmekontrollører og 2 medlemmer til å undertegne protokollen.

§ 5

18. Ordinær generalforsamling holdes hvert år i tiden 16. februar - 15. mars etter berammelse fra styret.
    Tidspunktet for generalforsamlingen kunngjøres minimum 4 uker før møtedato.
    Frist for innsendelse av forslag/saker som medlemmer ønsker behandlet er 1. januar. Innkallelse med dagsorden og sakspapirer skal være sendt til medlemmene minst 14 dager før møtet.
19. Eventuell ekstraordinær generalforsamling sammenkalles av styret når det finner det nødvendig, eller når minst 25 medlemmer forlanger det. Innkallelse til ekstraordinær generalforsamling skal skje med minst 7 dagers frist, og skal inneholde dagsorden. Styret innkaller til ekstraordinær generalforsamling når styret finner det nødvendig, eller når minst 25 medlemmer forlanger det.
20. Det skal hvert år holdes et medlemsmøte i tidsrommet 1. juli - 15. august. Innkallelse med saksliste bekjentgjøres minst 4 uker i forveien, og skal sendes med saksdokumenter til hvert enkelt medlem.

§ 6

21. På den ordinære generalforsamling behandles:
    - Årsberetning
    - Regnskap, revidert pr. 31.desember
    - Budsjettforslag
    - Valg
    - Innkomne forslag

    Forslag som medlemmene ønsker behandlet, må være innkommet skriftlig til styret innen 31. desember

§7

22. På generalforsamlingen har hvert medlem 1 stemme pr. betalt kontingent. Kun den som har betalt kontingent for det løpende år har stemmerett. Et medlem kan avgi stemme ved ektefelle/samboer, myndige barn eller svigerbarn eller ved skriftlig fullmakt til annet medlem av vellet.
23. På generalforsamlingen kan ikke medlemmer avgi stemme for mer enn tre fullmakter utenom egen stemme.
24. Alle fullmakter skal godkjennes av kontroll- og valgkomiteen før første avstemning.
    (Eventuelt av egen, valgt komite av forsamlingen hvis kontroll- og valgkomiteen er svakt representert). Etter dette godkjennes ikke nye fullmakter.
    Medlemmer som av ulike årsaker forlater generalforsamlingen før møtets slutt,

kan ikke overlate sine stemmesedler til andre, men skal levere stemmesedlene tilbake til kontroll- og valgkomiteen.

§ 8

25. Beslutninger på generalforsamlingen fattes med alminnelig flertall. Vedtektsendringer kan bare vedtas med 2/3 flertall av de fremmøtte, inklusive fullmakter. Det samme gjelder salg, avståelse eller makeskifte av vellets eiendommer og rettigheter.
    Representerer dette flertall ikke minst halvparten av vellets medlemmer, må beslutningen gjentas på en senere generalforsamling og blir da å anse som vedtatt hvis den oppnår 2/3 flertall blant de fremmøtte, inklusive fullmakter.

§ 9

26. Styret representerer vellet som grunneier og administrerer de anlegg som vellet eier eller har oppsyn med.
27. Styret kan ikke selge vellets eiendommer eller avgi noen rettigheter vedrørende eiendommer uten generalforsamlingens samtykke.



Regler for båtplasser

Regler for båtplasser på Brønnøya Vels eiendom

1. Generelt

1.1 Alle eiendommer som er kontingentpliktige har rett til én båtplass på vellets eiendom. Unntatt er eiendommer som har annen funksjonell og godkjent båtplass på egen eiendom.

1.2 Alle båtplasser på vellets grunn skal forvaltes av en båtforening som eier anlegg og administrerer området i felleskap.

1.3 Båtplasser kan anlegges på vellets eiendom der det er angitt i reguleringsplanen, samt der det etter sedvane har vært båtplasser. All bebyggelse i strandsonen er søknadspliktig og endringer gjøres i samråd med grunneier (Brønnøya Vel).

1.4 Båtforeningers vedtekter utarbeides i tråd med Brønnøya Vels standardvedtekter for båtforeninger og godkjennes av Brønnøya Vel. En båtforenings vedtekter kan ikke være i strid med vellets vedtekter, båtplassregler, eller andre lover og forskrifter.

1.5 Båtforeninger skal drives etter ikke-kommersielle prinsipper og ikke ta urimelige priser på salg og utleie.

1.6 Båtforeninger skal hvert år, innen Brønnøya Vels ordinære generalforsamling, sende årsberetning med regnskap og oppdatert informasjon om styret, medlemmer og ventelister. Informasjon om ledige plasser til utleie eller salg deles fortløpende gjennom året.

1.7 Eiendomsretten til felles eiendommer på Brønnøya ligger fullt ut til Brønnøya Vel og skal forvaltes til felles beste for medlemmene av vellet. Skilting skal avklares med Brønnøya Vel.

2. Fordelingsprinsipper

2.1 Aktuelle områder for lokale båtforeninger er delt inn i 10 soner. Sonekartet benyttes så langt det er praktisk som et hjelpemiddel ved etablering av nye båtforeninger.

2.2 Ønsker et velmedlem båtplass i en annen båtsone enn den som er angitt, vil vellet ikke motsette seg dette, men la den enkelte gjøre sine avtaler med båtforeningen. Man kan kun være medlem i én båtforening av gangen.

2.3 Det kan bare tildeles én båtplass pr. eiendom som det betales kontingent for. Ved overdragelse av eiendom som fra før disponerer mer enn én båtplass, tillates bare én båtplass overført til ny eier. Dette gjelder uansett form for overdragelse. Den som har finansiert en ekstra båtplass og må eller ønsker å avgi denne har krav på økonomisk kompensasjon. Beløpet fastsettes av båtforeningen.

2.4 Båtforeninger skal kunne administrere utleie av båtplasser som i perioder ikke benyttes av egne medlemmer. Ubenyttede båtplasser kan bare leies ut til medlemmer av Brønnøya Vel eller deres leietakere. Velmedlemmer uten båtplass har fortrinnsrett ved leie og salg.

2.5 Ubebygde eiendommer kan ikke tildeles båtplass, men kan stå på venteliste. Det er ingen automatikk i tildeling av plass når tomter bebygges; velmedlemmer oppfordres til selv å kontakte aktuelle båtforeninger, eller gå sammen om å danne nye.

2.6 Bøyeplass for båter på svai administreres av båtforeninger i etablerte bøyeområder.

2.7 Medlemmer av Brønnøya Vel med eiendom på Spannslokket, Furuholmen, Mellom-holmen og Torbjørnsøy skal være sikret båtplass på Søndre Nesøya (sone 10).
Anlegget her er av allmenn interesse for hele Brønnøya. Velstyret skal derfor være representert i styret for båtforeningen i sone 10.



Kommunalinformasjon

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 41, Bruksnr 223	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Ladeveien 2, gatenr 1218 1397 Nesøya	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	105 1	Brønnøya Nesøya
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1070201	Holmen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Tomt 163	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	10.07.1936	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	3 410,2 kvm	**Skyld:**	0,09		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/41/223	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/41/223	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Jordskifte	Forretning:	10.02.2011	Berørt	0220/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	24.02.2012	Berørt	3203/41/186	0,0
			Berørt	3203/41/223	0,0
			Berørt	3203/41/249	0,0
Jordskifte	Forretning:	10.02.2011	Berørt	0220/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	24.02.2012	Berørt	3203/41/223	0,0
			Berørt	3203/41/241	0,0
			Berørt	3203/41/249	0,0
Skylddeling	Forretning:	10.07.1936	Avgiver	0220/41/111	-3 414,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/41/223	3 414,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ladeveien 2	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	149960104			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuth.anneks til fritidb (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	149960112			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



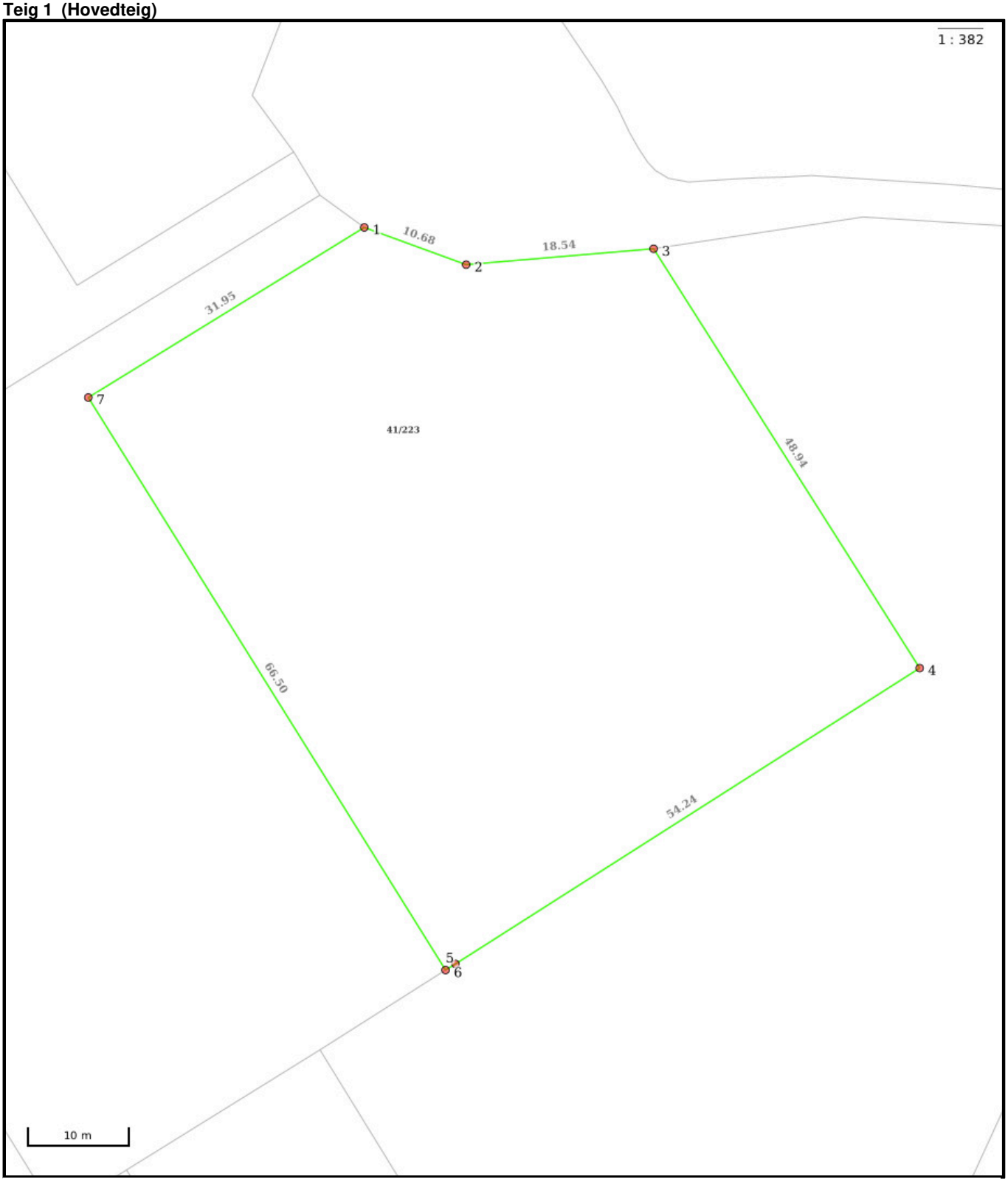
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 3 410,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 636 517,35	586 563,48	10,68m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 636 514,60	586 573,80	18,54m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 636 517,84	586 592,05	48,94m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 636 479,06	586 621,90	54,24m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 636 445,89	586 578,99	1,15m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 636 445,20	586 578,07	66,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 636 498,20	586 537,91	31,95m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Utskriftsdato: 15.11.2025

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN
Telefon: 66 70 00 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	41	**Bruksnr.**	223	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ladeveien 2, 1397 NESØYA								

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
- Midlertidige forbud
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 478 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø **KPHensynsonenavn** H560_2
	Delareal 5 m^2 **KPHensynsonenavn** H720 **KPBåndlegging** Båndlegging etter lov om naturvern
	Delareal 2 520 m^2 **Arealbruk** Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende **Områdenavn** KBF

	Delareal	640 m^2
	KPAngittHensyn	Bevaring naturmiljø
	KPHensynsonenavn	H560_3
	Delareal	3 410 m^2
	BestemmelseOmrådenavn	#8 Nullvekst nord
	KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal	3 410 m^2
	BestemmelseOmrådenavn	#5Brønnøya-s. plan
	KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal	890 m^2
	Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	022099C	
Navn	Brønnøya	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	28.06.1995	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/189/99C_bestemmelser.pdf	
Delarealer	**Delareal**	2 398 m^2
	Formål	Fritidsbebyggelse
	Delareal	47 m^2
	Formål	Naturvernområde
	Feltnavn	SPEIALOM.-NATURVERN
	Delareal	965 m^2
	Formål	Bevaring av landskap og vegetasjon
	Feltnavn	Natur-/kulturlandska
	Delareal	965 m^2
	Formål	Annet landbruksområde
	Utdyp.	Jordbruksområde

Midlertidige forbud

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Navn	midlertidigForbudMotTiltak
Gyldig til	12.03.2029

Dato for vedtak	12.03.2025
Saksnr	2025/22

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202503
Navn	Områderegulering for Brønnøya og omkringliggende småøyer, gbnr. 41/1-466
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering

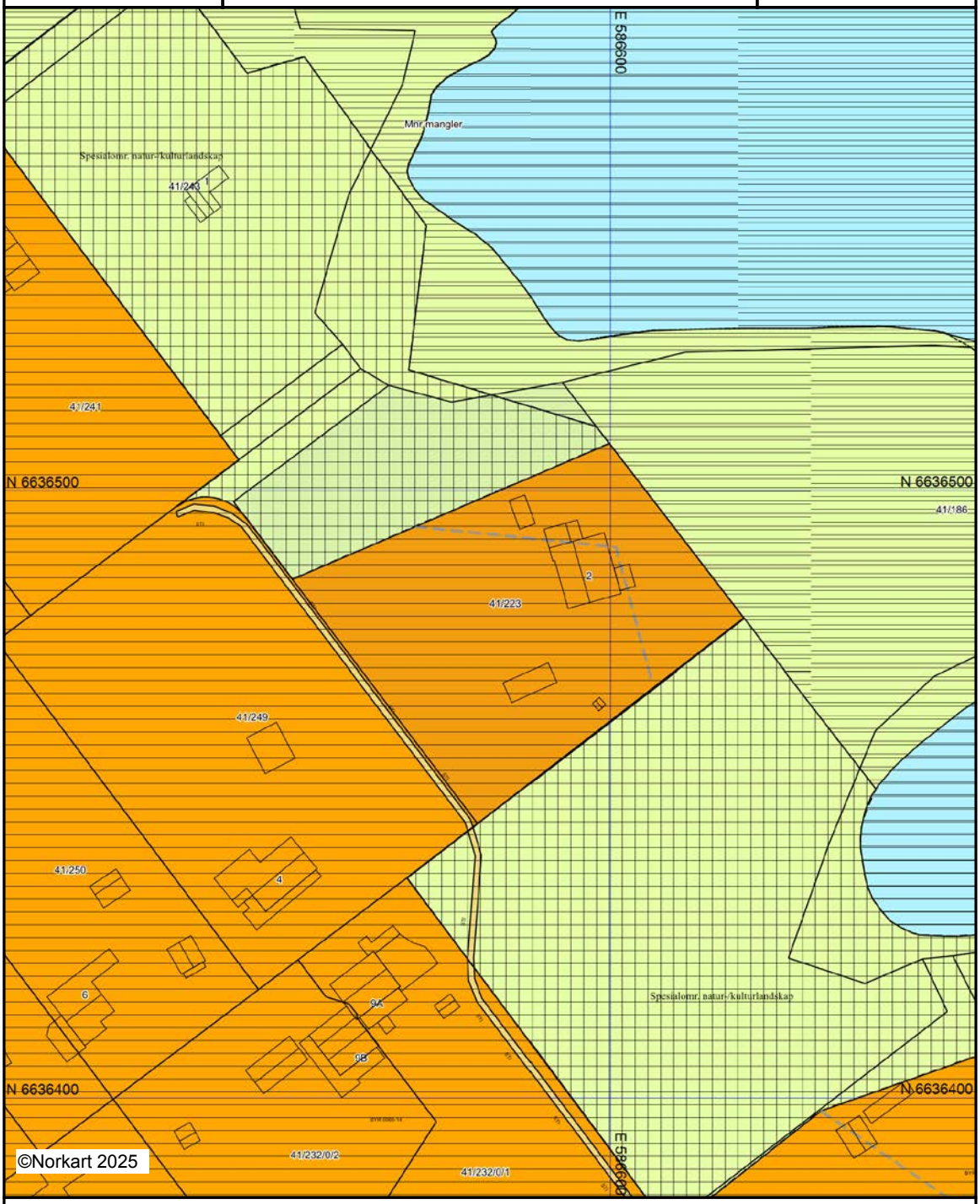
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 41/223
Adresse: Ladeveien 2
Dato: 15.11.2025
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

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Område for fritidsbebyggelse
- Annet landbruksområde
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Naturvernområde (på land)
- Naturvernområde i sjø og vassdrag
- Annet spesialområde
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert senterlinje
- Strandlinje sjø
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift plantilbehør

Andre planobjekter

- Grense for midlertidig bygge- og deleforbud
- Område for midlertidig bygge- og deleforbud

99c
Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 28.06.95 i henhold til
plan og bygningslovens § 27.

Asker kommune, teknisk sjef, 20. mars 1996.

Bjørn Orhagen

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR BRØNNØYA MED NÆRLIGGENDE BEBYGDE ØYER, GNR. 41 OG TILSTØTENDE SJØAREALER.

§ 1. Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres til:

Byggeområder	- fritidsboliger med strandsone. - helårsboliger med strandsone. - almennyttig formål, velhus.
Off. trafikkområder	- fortøyningsomr. for tilliggende eiendommer. - gangadkomst.
Friområder	- bade og oppholdsareal. - bade og oppholdsareal\spesialområde bevaring.
Spesialområder	- private veier. - private stier. - natur-/ kulturlandskap. - natur-/ friluftsområder. - naturvernområder. - bevaring, automatisk fredet kulturminne
Fellesområder	- bade-, oppholds-, fortøynings- område, brygge og område for idrettslige aktiviteter.

I tillegg til bestemmelsene for de enkelte reguleringsformålene kommer fellesbestemmelser som gjelder flere reguleringsformål.

§ 2. Byggeområde for fritidsbolig.

2.1. Tomtene kan innenfor de viste byggegrenser bebygges med en fritidsbolig med et tillatt bruksareal, BRA på inntil 70 m2.
Et frittliggende uthus med et tillatt bebygd areal, BYA på inntil 15 m2 kan komme i tillegg.
Uthuset skal mht. farger og materialbruk harmonere med bebyggelsen forøvrig.
Eksisterende fritidshus i strandsonen, som er særskilt avmerket på plankartet, kan tillates videreutviklet innenfor de rammer som er fastsatt i første setning.
På de eiendommer som i sin helhet ligger i strandsonen kan frittliggende uthus som nevnt i annen setning komme i tillegg.

2.2. Tomtene kan ikke bebygges før det er opparbeidet en biloppstillingsplass pr. tomt i parkeringsanlegg / parkeringsplass på Nesøya.

2.3. Det tillates ikke innlagt vannforsyning uten tilknytning til offentlig vann- og avløpsnett.

2.4. Tomter innenfor gjeldende flystøysone III tillates ikke bebygd.

2.5. Før tomtene på nordsiden av Viernbukta naturreservat, bnr. 112, 132, 235, 341 og 443 - 449 tillates bebygd, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan, godkjent av bygningsrådet, som fastlegger bebyggelsens plassering og utforming.

§ 3. Byggeområde for helårsboliger.

3.1. Eksisterende helårsboliger kan tillates utvidet slik at de totalt får et tillatt bruksareal, BRA på inntil 200 m2.
Et uthus med et tillatt bebygd areal, BYA på inntil 36 m2 kan komme i tillegg.
Uthus skal mht. farger og materialbruk harmonere med bebyggelsen forøvrig.

§ 4. Byggeområde for almennyttig formål, velhus.

4.1. Tomten kan bebygges med velhus.
Maks. tillatt bebygd areal, BYA = 10% av tomtens nettoareal.

§5. Fellesbestemmelser for byggeområdene.

5.1. Tomtene tillates ikke delt.

5.2. Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 3,5m for boligene og velhuset og 2,5m for uthus regnet fra ferdig planert terreng.
I hellende terreng kan det på bygningenes nedside tillates en gesimshøyde på inntil 6m for helårsboligene og velhuset, 4,5 meter for fritidsboligene og 3,5m for uthus.

5.3. Bebyggelsen skal ha skråtak med takvinkel mellom 22 og 40 grader.
Ved tilbygg på eksisterende bygning kan bygningsrådet tillate annen takvinkel og takform.

5.4. Ved byggemelding skal det på situasjonskart og fasadetegninger være inntegnet eksisterende og fremtidige terrenghøyder, eventuelle støttemurer, uthusplassering, evt. brygge og strandbod og gangadkomst til tomt og bolig.

5.5. Med unntak for godkjente bygge- og anleggstiltak er inngrep i eksisterende vegetasjon utover vanlig skjøtsel ikke tillatt.

5.6. I strandsonen er det ikke tillatt å oppføre bygninger eller andre bygningsmessige konstruksjoner med unntak av *èn* brygge for bading og fortøyning av egne båter pr. eiendom, samt tiltak nevnt i § 2.1. tredje ledd.

5.7. I strandsonen tillates det ikke utvendig lagring. Det gjøres unntak for mindre båter.

§ 6. Off. trafikkområde - fortøyningsområde.

6.1. Området kan nyttes som fortøyningsområde for de tilliggende eiendommer.
Båtene skal fortøyes på en slik måte at de blir liggende innenfor områdets avgrensning.
Kommersiell båtservice og utleie tillates ikke.

6.2. Almen ferdsel og kortvarig opphold er tillatt.

§ 7. Spesialområde - natur-/ friluftsområde.

7.1. Innenfor området skal landskap, flora og fauna bevares.

7.2. Inngrep i sjøbunn og vegetasjon, herunder mudring, lagring og massedeponering er ikke tillatt.

§ 8. Fellesbestemmelser for trafikkområde-fortøyningsområde og spesialområde natur-/ friluftsområde.

8.1 Anlegg av brygge med landfeste på tilgrensende arealer regulert til byggeområde, friområde og fellesområde, samt mudring av adkomst til godkjent brygge er tillatt innenfor trafikkområde fortøyningsområde og kan tillates innenfor spesialområde - natur-/ friluftsområde forutsatt at tiltakene ikke kommer i konflikt med områdets regulerte formål.

8.2. Tiltak og anlegg i sjøen, herunder brygger, fortøyningsinnretninger og mudring, skal godkjennes av havnestyret.
Mudringstillatelse må på forhånd være innhentet fra overordnet miljøvernmyndighet.

Søknad om mudring skal dessuten sendes overordnet kulturminnevernmyndighet til uttalelse før vedtak fattes.

§ 9. Off. trafikkområde - gangadkomst.

9.1. Området skal nyttes som gangadkomst til Brønnøya.

§10. Friområde - bade- og oppholdsareal.

10.1. Område Fl - 6 skal nyttes som bade- og oppholdsareal for almenheten.

10.2. Eksisterende bebyggelse på friområde Fl, kalkovnen inkludert, skal bevares.
De verneverdige objektene er særskilt avmerket på plankartet.

10.3. Innen områdene kan bygningsrådet godkjenne inngrep i terreng og vegetasjon, samt oppført anlegg som har tilknytning til områdenes regulerte formål.
Anlegg / innretninger for ilandstigning fra sjøsiden kan tillates.
For tiltak på område Fl må uttalelse på forhånd være innhentet fra overordnet kulturminnevernmyndighet.

10.4. Inngrep i terreng og vegetasjon, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, med de unntak som er nevnt i § 10.3, er ikke tillatt.

§11. Spesialområde - private veier og stier.

11.1. Veienes og stienes nåværende standard forutsettes opprettholdt.

11.2. Veiene og stiene skal være tilgjengelige for almenheten.

11.3. Bebyggelse på tilstøtende arealer regulert til byggeområde må plasseres minst 12,5 meter fra veimidte.

§12. Spesialområde - natur-/ kulturlandskap.

12.1. Oppføring av bygninger og andre bygningsmessige konstruksjoner, samt inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering er ikke tillatt.
Utøvelse av tradisjonell jordbruksdrift og husdyrbeite faller inn under begrepet vanlig skjøtsel.
På de områder der det i dag drives jordbruksdrift vil jordlovens §§ 9 og 12 (lov av 12. mai 1995) fortsatt gjelde.

12.2. Ved skogskjøtsel skal det søkes utviklet et artsrikt og fleraldret skogbestand med god dekning i vertikalskiktet.
Siluett og randvirkning av eksisterende vegetasjon skal søkes bevart og holdt vedlike som verdifulle innslag i landskapsbildet og som vernesoner for dyrelivet.
innenfor sammenhengende skogsområder vil skoglovens § 50 fortsatt gjelde.

§13. Spesialområde - naturvernområde.

13.1. Områdene er vernet som naturreservater i medhold av lov om naturvern, Spannslokket ved kgl. resolusjon av 15. januar 1988 og Viernbukta ved Kgl. resolusjon av 2. oktober 1992.

13.2. Tiltak som kommer i strid med de særskilt gitte vernebestemmelsene for de enkelte områdene er ikke tillatt.

§14. Fellesområde - bade-, oppholds, fortøyningsområde, brygge og område for idrettslige aktiviteter.

14.1. De enkelte områdenes bruksformål framgår av plankartet.

14.2. Innen de enkelte områdene kan inngrep i terreng og vegetasjon, samt anlegg og innretninger som har tilknytning til de enkelte områdenes regulerte formål tillates.
For områder som grenser til sjøen skal uttalelse fra overordnet miljøvern- og kulturminnevernmyndighet innhentes før vedtak fattes.

14.3. Inngrep i terreng og vegetasjon, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, med de unntak som er nevnt i § 14.2 er ikke tillatt.

§ 15. Spesialområde - bevaring, automatisk fredet kulturminne.

15.1. De på planen viste automatisk fredede kulturminner er fredet i medhold av lov om kulturminner. Eventuelle tiltak som berører disse minnene må forelegges overordnet kulturminnevernmyndighet til uttalelse for tiltak iverksettes.

Asker 18. oktober 1996

Bjørn Orhagen.
Teknisk sjef

Tore Vik
Bygnings- og reguleringssjef

VEDTATT AV ASKER BYGNINGSRÅD 10.12.1996, SAK 96/0145.

Utskriftsdato: 15.11.2025

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	41	**Bruksnr.**	223	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ladeveien 2, 1397 NESØYA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	3 002,71 kr
Feiing	326,00 kr
Renovasjon	3 935,00 kr
Vann	2 876,10 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Skatteetaten

Dato
15.11.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3203 ASKER

Gnr 41 Bnr 223 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Ladeveien 2, 1397 NESØYA

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 282 734

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert



Servitutt

Stempelmerker
Kr.90.-.

S K J Ø T E.

DAGB. NR. 2838/1930
ASKER OG BÆRUM

711

Undertegnede A/S Vestfjorden Sommerhus skjøter herved til herr kjøpmann Bjarne Johannesen, Oslo parsell nr. 163 på Brønø, som har fått gnr. 41, bnr. 223 i Asker med tilhørende rettigheter og forpliktelser. Kjøpesummen utgjør kr.9.000.- som er avgjort på omforenet måte. Nærværende gnr. 41, bnr. 223 på Brønøen i Asker skal derefter være herr Bjarne Johannesen tilhørende. Han er ovrig gjort bekjendt med de på hovedbøl og nærværende parsell gjellende efterfølgende klausuler:

1. Kjøperen er gjort bekjendt med at bygningsloven er gjort gjellende i strøket og med at halv bredde av de til parsellen støtende ferdige eller projekterte veie medregnes i parsellens areal. De utlagte veie vil foreløbig av hovedbøllets eier bli oparbeidet med en bredde av 2½ m. foruten grøfter og skråninger. Parselleierne plikter dog når veiutvidelse forlanges av Asker Bygnings- og Reguleringskommisjon at avstå fritt grunn til den endelige effektive veibredde som Asker Reguleringskommisjon eventuelt fastsetter foruten grunn til grøfter og skråninger samt til nødvendige kurver i veikryss og til plasser for svingning, hvor sådanne er inntegnet på reguleringskartet. Ved sådan utvidelse av veiene påhviler flytningen av gjerdene hver enkelt parselleier. Asker Kommune eller det dannede Brønøen Vel skal ha rett til å foreta utvidelser av veiene, når disse finner det påkrevet. Ved anlegg av sidevei eller innkjørsler skal parselleierne ikke sperre veigrøftene, men legge stikkrender av minste dimensjon 9 , hvis Asker Reguleringskommisjon finner det nødvendig.

2. Parsellen kan ikke deles. Den kan kun bebygges villamessig med en fritt liggende enebolig i høist 1½ etasje uten loftsetasje samt uthus. I kjeller og uthus må ikke innredes beboelsesrum dog kan selgeren tillate at der innredes tjenerbolig i forbindelse med uthuset.

3.a. På tomter direkte til strand må kun opføres badehus efter konferanse med Brønøen Vel samt båtplass, brygge og båtslip til parsellens eget bruk.

b. På tomter med rett til strand må kun has båtplass og litet badehus, dette efter avtale med Brønøen Vel.

4. Tegningene til bygning og anlegg av enhver art, heri også innbefattet badehus, brygge m.v. samt riss visende deres plasering, skal før opførelsen tilstilles hovedbøllets eier til godkjennelse. Ved godkjennelse av byggeplass tas hensyn til tomtens og nabotomtens karakter; der vil som regel ikke bli tillat å opføre nogen bygning nærmere gjennemgangsvei enn 11.25 m. og nærmere nabotomt enn 5 m. Undtagelser kan i særlige tilfeller tilstedes av hovedbøllets eier med samtykke av Asker Reguleringskommisjon.

5. Selgeren er fritatt for gjerdeplikt overfor kjøperen, som når selgeren forlanger det, skal opføre et av selgeren approbert gjerde. Gjerder mot veier plaseres efter anvisning av hovedbøllets eier, og vil bli forlangt opsatt overensstemmende med de foreløbige veibredder. Mellem frasolgte parseller gjeller gjerdeloven.

6. Alle bygninger og anlegg, gjerder innbefattet, skal holdes i god stann, så de ikke virker skjemmende.

7. Søppel og avfall skal henlegges i tettsluttende beholdere og i mangel av annen avtale med naboen, ikke nærmere parsellens grenser enn 10 m.

Det er forbudt å henlegge søppel, avfall, kvist o.l. på usolgte parseller eller på hovedbøllets grunn, likeledes å henkaste søppel i sjøen. Hovedbøllets eier vil søke å anvise beboerne bestemte søppelplasser.

Forsåvidt der fra parsellen ikke kan skaffes tilfredsstillende kloakavløp med rimelige omkostninger skal dette anordnes således at avløpsvannet kan opsuges av jorden innen tomtens grenser ved anordning av kompostanlegg, senkebrønner eller tette samlekummer efter Bygningskommisjonens nærmere bestemmelser. Kloakvann må ikke føres direkte i sjøen uten først å ha passert et godkjendt klare- og renseanlegg. Helserådet (Bygnings- og Reguleringskommisjonen) kan påby anlegg av kloakledning eller tilslutning til sådan hvor der på de enkelte parseller ikke er anledning til å fordele vedkommendes kloakvann på egen grunn, eller hvor der kan befrygtes at avløpsvannet ved tilsig kan genere omliggende brønder eller naboeiendommer.

Såfremt det skulde vise sig hensiktsmessig for anlegg av vann- og kloakledninger samt lukkede drensledninger å føre disse over parsellen forplikter kjøperen sig og senere eiere å finne sig i de hertil hørende nødvendige gravninger mot erstatning for eventuell skade på beplantninger hus eller gjerde. Dog skal all gravning utføres på en tid og måte som gjør minst mulig skade. Forsåvidt der på en parsell ikke kan skaffes vann med rimelige omkostninger, skal kjøperen mot å delta forholdsmessig i skadeserstatningen og omkostninger ved gravning av brønd, anlegg av ledninger og vedlikehold av disse, være berettiget til å lede eller hente vann til almindelig husbruk fra en i nærheten liggende parsell såfremt selgeren ikke kan anvise vannhentning fra den på feltet liggende brønd eller reservoir. Han har også rett til å utføre gravningsarbeider m.m. over vedkommende og eventuelt mellemliggende parseller for nedlegning og vedlikehold av vannledning mot å betale full erstatning for den skade dette måtte forvolde som foran anført.

8. Parsellen skal alene anvendes til beboelse for inntil 2 familier, og all virksomhet eller benyttelse, som skjemmer strøket eller som forstyrer ved røk, støv, rystelse, lukt eller støi er forbudt. Således må der ikke på parsellen uten eierens samtykke has gårdsbruk, handelsgartneri, håndverksmessig eller industriell bedrift, forlystelsessted, danselokale o.l. bevertning, utsalg, utskjenkning eller handel av nogensomhelst art, hotell pensjonat eller forsamlingslokale.

9. De på reguleringskartet inntegnede veier blir anlagt av hovedbøllets eier, men vedlikeholdet besørges av parselleierne eller Brønsøen Vel, hvorav samtlige grundeiere plikter å være medlemmer. Til Nesøen betales kr.10.- årlig til veivedlikehold.

10. Hvis hovedbøllets eier går til overenskomst med Asker Kommunale Elektrisitetsforsyning eller annet verk om overførelse av elektrisk kraft til den, forbeholdes rett til at luftledning kan føres over parsell samt evt. plass for stolpe (r) uten at dennes eier kan forlange godtgjørelse herfor.
Det samme gjelder for telefonanlegg.

11. Utenom renskningshugst (d.e. hugst av vindfall, kratt og tørt) må der ikke før halvdelen av kjøpesummen er betalt hugges på parsellen uten selgerens samtykke.

12. Selgeren forbeholder sig rett til å foreta de endringer i reguleringsplanen som de finner nødvendige av hensyn til å fremme en hensiktsmessig og grei utparsellering.

13. Kjøperen har mottat et eksemplar av de utparselleringsbestemmelser der er pålagt Brønsøen av Asker Bygnings- og Reguleringskommisjon og har gjort sig bekjendt med og vedtatt disse bestemmelser.

Oslo, den 25/6-1936.

A/S Vestfjordens Sommerhus

Sigurd Halbo.



Løsøre & tilbehør

Løsørelisten 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Løsørelisten er gjeldende fra 1. januar 2020

Listen er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge, og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Tryg

Boligkjøperforsikring

Med boligkjøperforsikring får du juridisk bistand dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Det kan være både frustrerende, tidkrevende og kostbart dersom boligen du har kjøpt viser seg å ha feil og mangler.

Med boligkjøperforsikring får du tilgang til hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp hvis uhellet skulle være ute. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen og dekker i tillegg til bistand med en eventuell reklamasjon, egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven.

Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. En saksbehandler vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.



Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle reklamasjonsrapporter. Forsikringen dekker disse kostnadene enten du taper eller vinner.

Ubegrenset forsikringssum

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har en dekningsgrense på rundt kr 100 000 og en prosentvis egenandel, trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høye kostnadene blir.

Ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig	kr 13 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

2025

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til Sem & Johnsen (kr 5 693 for borettslagseiendom, kr 7 893 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 573 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for borettslagseiendom, kr 1 112 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Tryg og er formidlet gjennom Söderberg & Partners. Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Sedgwick Norway er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Ved kjøp av forsikringen samtykkes det til at informasjon om forsikringen kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners.

Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert.

Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring
Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser.

Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Tryg, som er omfattet av denne garantiordningen.

Klage
Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

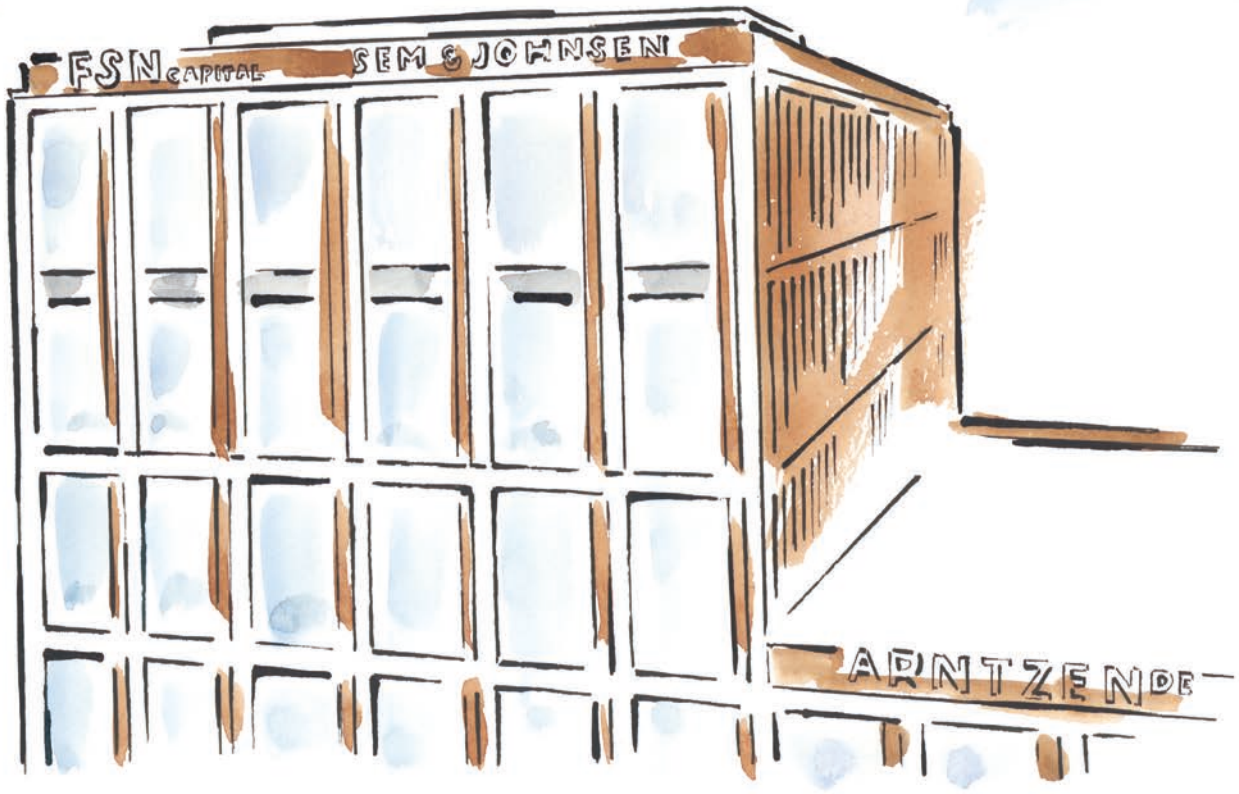
Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:

Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet,
Sekretariatet v/Finanstilsynet,
Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen
Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav
Sedgwick Norway AS
Rosenkrantz' gate 20, 0160 Oslo
Tlf: 45 72 44 40
Skader meldes digitalt.

Meld skade her



Om Sem & Johnsen

Telefon: 22 83 01 00
E-post: post@sem-johnsen.no

Sem & Johnsen er ledende innen eiendomsmegling av de mest attraktive eiendommene i Oslo og Bærum, og omsetter totalt over 2500 boligeiendommer årlig. I 2016 var Sem & Johnsen mestomsettende megler i prisklassen 10 millioner og oppover i de vestlige bydeler.

Meglerne våre har lang fartstid i bransjen og vi stiller strenge krav til utdanning og kunnskap om områdene hvor vi tilbyr våre tjenester. Etter mange år i bransjen har Sem & Johnsen Eiendomsmegling et stort nettverk av boligkjøpere og profesjonelle aktører. Vi omsetter mange kostbare eiendommer – også utenom det åpne markedet.

Vår portefølje av eiendommer består av boliger i mellom- og høyprissegmentet i Oslo vest og Bærum øst. Men vi formidler også attraktive eiendommer i andre deler av Oslo, fritidseiendommer på fjellet og ved sjøen, samt utviklings- og næringseiendommer for og til profesjonelle aktører.



Marius Berger

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

Kontaktdetaljer:
Telefon: 413 01 283
E-post: mab@sem-johnsen.no

Ansvarlig megler
Marius Berger
Eiendomsmegler MNEF / Partner
413 01 283

mab@sem-johnsen.no

Meglerkontor
Sem & Johnsen Eiendomsmegling AS
Ruseløkkveien 30, 0251 OSLO

Postboks 1613 Vika, 0119 OSLO

22 83 01 00
post@sem-johnsen.no

Org nr 998387361

© Sem & Johnsen Eiendomsmegling AS|
sem-johnsen.no