NORDVIK

Slottsveien 5

3 soverom | 102 kvm | Fritidseiendom



Velkommen til

Slottsveien 5

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
32	Nabolagsprofil
33	Tilstandsrapport
50	Egenerklæringsskjema
57	Andre vedlegg
107	Kontaktinfo
110	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
113	Forbrukerinformasjon om budgivning
114	Budskjema

Salgsoppgave produsert 04.06.2026









Nøkkelinformasjon

Sommerparadis i indre oslofjord - Unik og solrik strandtomt på totalt 6 368 kvm - Båtplass - Fantastisk fjordutsikt

Prisantydning	**12 500 000,-**
Omkostninger	**313 590,-**
Totalpris	**12 813 590,-**
BRA-i	**102 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Fritidseiendom**
Byggeår	**1935**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

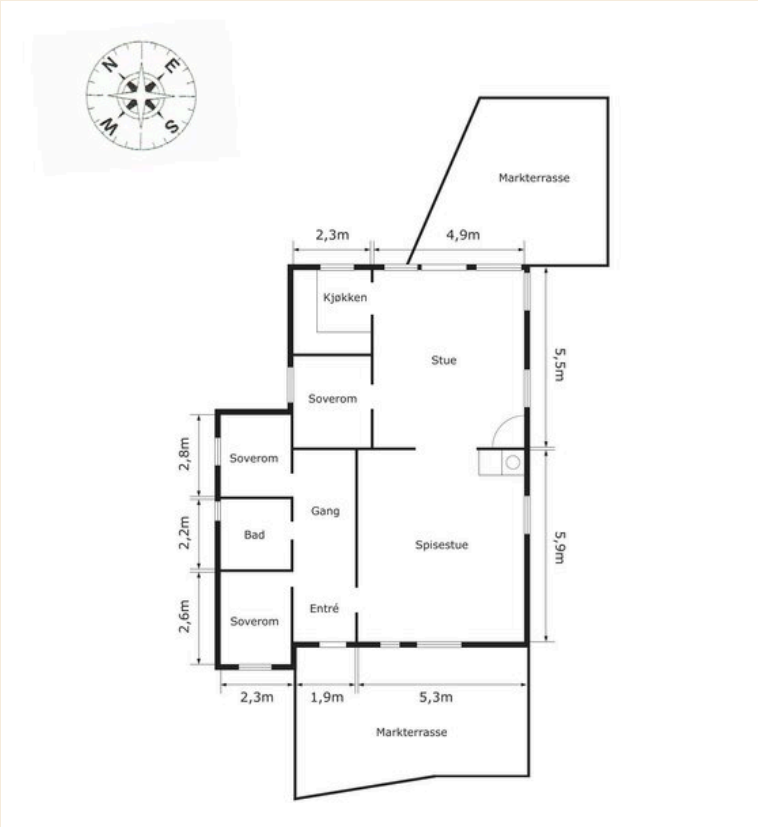
Velkommen til Slottsveien 5 - Presentert av Peder Bryhni-Jensen i Nordvik Sandvika!
Sjelden mulighet på Brønnøya! Fantastisk eiendom med strandtomt og en unik beliggenhet helt ned mot sjøen. Eiendommen består av to tomter på til sammen 6 368 m². Her kan man nyte lange solrike dager, i en stor privat hage med nydelig utsikt over fjorden. Her får du en romslig og innbydende hytte med gode oppholdsrom, tre soverom og moderne bad, omgitt av naturskjønne og skjermede omgivelser. Et ekte sommerparadis med nærhet til bading, båtliv og rekreasjon året rundt.

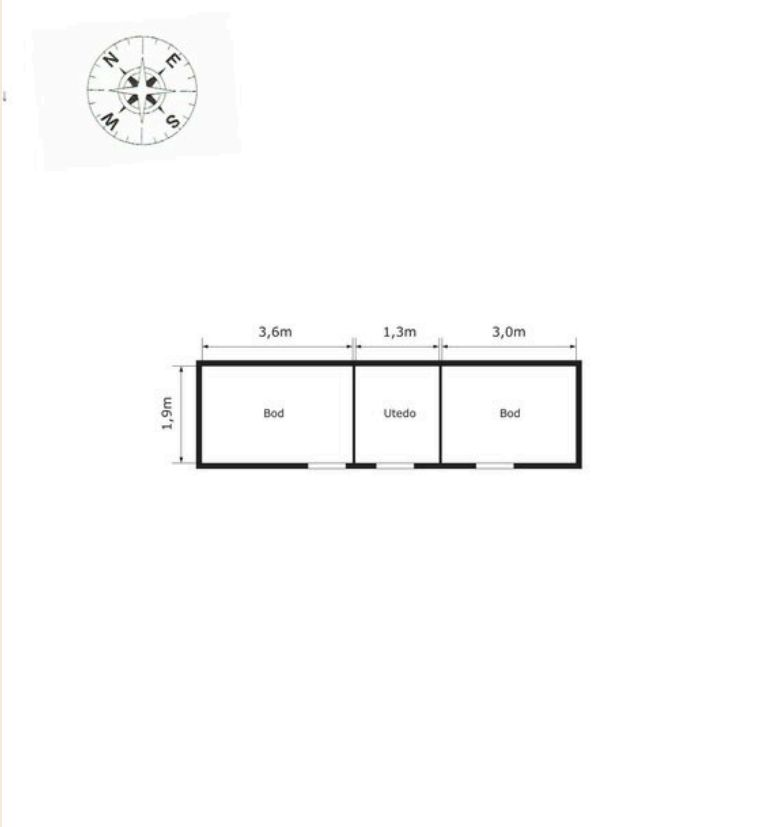
Kort fortalt:
- Unik strandtomt
- Eiendommen består av to tomter
- Umiddelbar nærhet til sjøen og båtplass
- Solrike omgivelser
- Romslig hytte med god standard
- Bad oppusset i 2020
- Flotte uteområder

Velkommen til visning!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 102 kvm
Total BRA: 102 kvm





Overskrift
































fem123
Fargefest







Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
45-0071/26

Boligtype og eierform
Fritidseiendom (Eiet)

Adresse og betegnelse
Slottsveien 5, 1397 NESØYA
Gnr 41, bnr 162 / Gnr 41, bnr 159 i Asker kommune

Selger
Ellen Skrettingland

Kjøpesum og omkostninger
12 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
312 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
313 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
333 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 813 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 833 290,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1935

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 102 kvm
BRA-e: 15 kvm
Totalt BRA: 117 kvm
TBA: 76 kvm

Beskrivelse:

Hytte
1. etasje:
BRA-i: 102 kvm. Kjøkken, stue, spisestue, bad, entre, gang og 3 soverom.
Total BRA: 102 kvm.
TBA: 35 kvm. Markterrasse
TBA: 41 kvm. Markterrasse

Uthus
1. etasje:
BRA-e: 15 kvm. Uthus / boder.
Total BRA: 15 kvm.

Innhold
Hytten inneholder:
- Entré/gang
- Tre soverom
- Baderom
- Spisestue
- Stue
- Kjøkken

Uthuset inneholder:
- To boder
- Utedo

Standard
Slottsveien 5 er et unikt fristed ved sjøen, omgitt av vakker natur og skjermede omgivelser. Her kan du nyte rolige dager med nærhet til fjorden, flotte uteområder og gode solforhold fra morgen til kveld.

ENTRÉ - Velkommen inn!
Innbydende entré med lysmalte overflater og en hyggelig atmosfære som setter tonen for resten av hytta. Entréen har god plass til oppbevaring og fungerer som et naturlig bindeledd mellom ute- og inneområdene. Fra inngangspartiet er det direkte utgang til en stor mark terrasse og de flotte uteareale ne, noe som gir en sømløs overgang mellom hyttelivet inne og ute. Store og praktiske garderobeløsninger gir rikelig med oppbevaringsplass for yttertøy, sko og utstyr. Lyse gulv og klassiske detaljer bidrar til et sjarmerende og velholdt uttrykk.

SOVEROM:
Hyggelig og innbydende soverom med lun hytteatmosfære og behagelig fargevalg. Rommet har plass til dobbeltseng og øvrig møblement, samtidig som vinduet slipper inn godt med naturlig lys og gir utsyn til de grønne omgivelsene utenfor. Rommet er et behagelig rom for hvile og avslapning og har en sjarmerende hytteføelse. Et praktisk og trivelig soverom som passer godt både til helgeopphold og lengre opphold gjennom året.

BADEROM:
Lekkert og moderne bad oppusset i 2020 med tidsriktige materialvalg og en gjennomført stil. Badet er innredet med vegghengt toalett, servantinnredning med god oppbevaringsplass, speil med belysning og en romslig dusjsone med innfellbare glassvegger. Store fliser på gulv og lyse overflater på veggene gir et stilrent uttrykk, mens vinduet sørger for naturlig lys og gode ventilasjonsmuligheter. Flislagt gulv med varmekabler bidrar til god komfort året rundt, mens mekanisk avtrekk via kanal til yttervegg sørger for effektiv ventilasjon. Et funksjonelt og innbydende bad som holder en moderne standard og passer godt til både helge- og ferieopphold.

SOVEROM:
Romslig og hyggelig soverom med plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og gir utsyn til de grønne omgivelsene utenfor. Vegger med panel og lyse overflater bidrar til en lun og innbydende hytteatmosfære, mens den praktiske planløsningen gir god utnyttelse av rommet. Et komfortabelt soverom som legger til rette for avslappende netter og rolige morgener i naturskjønne omgivelser.

SPISESTUE:
Romslig og innbydende spisestue med god plass til et stort spisebord og mange gjester. Rommet ligger i en åpen løsning mot stuen, noe som skaper en sosial og luftig atmosfære. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og gir hyggelig utsyn til de grønne omgivelsene. Den vedfyrte ovnen bidrar med både varme og stemning på kjølige dager, mens de lyse panelte overflatene og tregulvene understreker den sjarmerende hytteføelsen. Spisestuen fungerer som et naturlig samlingspunkt for måltider, hyggelige sammenkomster og lange sommerkvelder med familie og venner.

STUE:
Lys og romslig stue. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og rammer inn den flotte utsikten mot fjorden og de grønne uteområdene. Stuen har god plass til flere sittegrupper og byr på en lun og hyggelig atmosfære med synlige takbjelker, panelte overflater og peis som naturlig samlingspunkt. Den åpne forbindelsen mot spisestuen skaper gode sosiale soner, mens direkte utgang til terrassen gir en sømløs overgang mellom inne- og uteliv. Dette er et innbydende oppholdsrom hvor utsikten og nærheten til sjøen står i sentrum.

SOVEROM:
Hyggelig soverom med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Rommet har lyse panelte overflater som skaper en luftig og behagelig atmosfære, mens vinduet slipper inn godt med dagslys og gir utsyn til de grønne omgivelsene utenfor. Den praktiske planløsningen utnytter arealet godt, og den integrerte køyesengen gir ekstra sengeplasser for familie og gjester. Et trivelig rom som kombinerer komfort og fleksibilitet, godt tilpasset hyttelivet.

KJØKKEN:
Praktisk og hyggelig kjøkken med god skap- og benkeplass. Innredningen har lyse profilerte fronter som harmonerer godt med hyttas øvrige uttrykk, mens benkeplate i heltre gir gode arbeidsflater. Kjøkkenet er utstyrt med opplegg for nødvendige hvitevarer og har en funksjonell utforming som legger til rette for enkel matlaging. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys og skaper en luftig atmosfære. Fra kjøkkenet er det flott utsikt mot sjøen og de grønne uteområdene, noe som gjør matlagingen til en ekstra hyggelig opplevelse. Kjøkkenet ligger i naturlig tilknytning til både stue og spiseplass, og bidrar til en sosial og åpen planløsning.

Parkering
Brønnøya er bilfri.
Eiendommen har rett til å parkere en (1) bil på Vendla 54 p-plass Nesøya, den som er nærmest overgangstedet (broen / kabelfergen). Ingen fast plass, prinsippet om først til mølla gjelder. Reglene er at bilen kan stå parkert der i to døgn i ukedagene uten å flyttes, og fra fredag til mandag i helgene.
På p-plassene DNB og Hvamodden (Søndre) på Nesøya kan eiendommen registrere totalt to (2) biler til enhver tid, hvor en velger selv om ene står på DNB eller Hvamodden, eller begge på samme p-plass.
For alle p-plassene gjelder E-oblat gjennom parkeringsavtale med Asker kommune. Disse tre plassene er gratis for eiendommene på Brønnøya, og registrering skjer i egen Asker P-app som en får tilgang til fra forretningsfører i Brønnøya vel.

Modernisering og påkostninger
- Generelt godt vedlikehold gjennom mange år.
- Bad pusset opp 2020.
- Sikringsskap skiftet 2020

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Pusset opp alle overflater. Mai 2020

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

Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Nye rør og sluk Mai 2020

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

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Satt rør innvendig i pipe av firma Varmefag/Peishuset. Annet arbeid utført på egeninnsats.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: HGN Elektro AS Byttet sikringsskap og bad Mai 2020

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 2017

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Lagt opp rør i rør på bad

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, ufaglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Arbeid som er utført: Tillbygg/Påbygg

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Siste byggesak 2023

Bygningssakkyndig
Are Viggen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.

Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Sommerhytte fundamentert på fjell. Fundamenter / grunnmur / søyler.
Vegger, tak og gulv isolert / uisolert. Vegger av reisverks plank / bindingsverk. kledning liggende panel og stående spilepanel.
Saltak, tekket med papp.
Uthus tekket med papp.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- 1.2 Krypekjeller:
Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende. Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes ikke som tilfredsstillende.
- 3.1 Vinduer og ytterdører:
Vinduer, 2 lags isolerglass i trekarm fra 1978 / 1987.
Vinduer, 2 lags isolerglass i trekarm, fra 2006 / 2020.
Terrasse dør 2 lags isoler glass trekarm fra 1987. Det er registret 1 punkterte glass og det ble fortatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer. Punktert glass på soverom. Ytterdør fra 1978. Normal levetid / brukstid for vinduer, balkongdør og ytterdør i trekarm: 20 til 60 år.
- 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l:
TG2 grunnet alder og slitasje i flere terrasse bor.
- 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk:
Membranen er fra ca. 2020. TG2 grunnet manglende dokumentasjon på materiell og utførelse. Alle arbeider, inkludert membran arbeider utført av eier.
- 11.1 Kjøkken:
Kjøkken innredning 1999, med profilerte fronter og nedfelt vaskekum i heltre benkeplate. TG2 grunnet damp / fukt skader på innredning, pga ikke montert ventilator.
- 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør:
Utvendig rør anlegg fra 1999. Vvs stigeledninger fra 1999. Røranlegg i hytta fra 2020 / 1999. Bad vegg monterte toaletter, servant m/skap og dusj hjørne. Fordelerskap plassert på soverom, det mangler drens avløp til sluk på bad. TG2 grunnet manglende dokumentasjon på materiell og utførelse. Alle arbeider er utført av eier.
- 13.5 Ventilasjon:
TG2 grunnet manglende ventilator på kjøkken.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Ingen

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med handelen:
- Komfyr
- Oppvaskmaskin
- Vaskemaskin

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

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

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.
Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peisovn
- Varmekabler på bad
- Panelovner

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4 260 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 12 525,-pr. 2025

Fakturert beløp for kommunale avgifter i 2025 inkluderer:
- Avløp: kr. 4 057,33,-
- Feiing: kr. 355,00,-
- Renovasjon: kr. 4 212,52,-
- Vann: kr. 3 899,84,-
- Sum: kr. 12 524,69,-

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.

Velavgift
Kr 5 400,- pr. år
Boligen er tilknyttet Brønnøya Vel. Det er pliktig medlemskap og årlig avgift er kr. 5 400,-. Dette omfatter blant annet brøyting av gangveier, samt drift og vedlikehold av adkomstområder, veier, veilys og parkeringsplasser. I tillegg inngår drift og vedlikehold av badeplasser, brygger og vellets eiendommer. Link til vellets hjemmeside: https://bronnoya.no/

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

- Årskontingent Brønnøya Vel: kr. 5 400,-
- Årskontingent båtplass: kr. 1 625,-

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

Formuesverdi
Formuesverdien for inntektsåret 2024 er satt til kr. 505 630,-
Formuesverdien for fritidsbolig blir i utgangspunktet satt til prosentandel av eiendommens markedsverdi/byggekostnader inkludert tomt.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 6 368 kvm (Eiertomt)
Stor, solrik og særdeles attraktiv strandtomt på Brønnøya med en unik beliggenhet ned mot sjøen i idylliske Slottsveien. Eiendommen består av to tomter på 3 280 m² og 3 088 m². Tomtene byr på et sjeldent stort uteområde på totalt 6 368 m², med flotte gressarealer, naturlig vegetasjon og en lun, privat atmosfære. Her får du en fantastisk kombinasjon av skjermede omgivelser, lang strandlinje og nydelig utsikt over fjorden.
Tomten fremstår som svært åpen og anvendelig, med gode solforhold fra morgen til kveld og flere naturlige soner for rekreasjon, lek og sosiale sammenkomster. Den store plenbelagte hagen strekker seg helt ned mot vannkanten og skaper en ekte sommeridyll med umiddelbar nærhet til bade- og båtliv. Eiendommen har en sjelden beliggenhet i rolige og naturskjønne omgivelser, samtidig som det er kort båttur til både Sandvika og Oslo.

Den ekstraordinære tomtestørrelsen gir eiendommen et sjeldent preg og en sommeridyll man sjelden finner langs Oslofjorden. Nærhet til bryggeanlegg. Dette er en eiendom med en unik kombinasjon av privatliv, rekreasjon og sjøliv. De store, parkmessige gressarealene skaper en herskapelig karakter og gir rikelig med plass til både lek, aktivitet og avslapning. Fra tomten nytes vakker utsikt over fjorden og de omkringliggende øyene, mens

den solrike beliggenheten sikrer gode lys- og solforhold gjennom store deler av dagen.

Dette er en eiendom med en spesiell beliggenhet for deg som ønsker privatliv, sjøliv og ekte skjærgårdsfølelse på populære Brønnøya.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilter ved annonserte fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Slottsveien 5 har en unik og sjelden beliggenhet på vakre Brønnøya i Asker kommune- en bilfri perle i Indre Oslofjord, kjent for sitt rolige og naturnære miljø. Her får du en helt spesiell kombinasjon av sjøliv og nærhet til byen, omgitt av frodig vegetasjon og svaberg. Eiendommen ligger i grønne og fredelige omgivelser med kort vei til Middagsbukta, med sitt yrende båtliv. Her kan lange sommerdager nytes i rolige omgivelser, med solen til langt ut på kvelden.

Brønnøya er et etablert og attraktivt hytteområde. Øya byr på flotte bade- og rekreasjonsmuligheter med kort vei til populære badeplasser som Østre brygge, Storeslott i Langårsundet, Sementen på vestsiden og Middagsbukta på østsiden. Langs øya finner du vakre svaberg, lune viker og gode forhold for båtliv, padling og fisking. Fra eiendommen er det også kort vei til Vierntangen båtforening, hvor hytta disponerer båtplass med fine og barnevennlige bademuligheter. Brønnøya er bilfritt, noe som skaper et trygt og fredelig miljø hvor barna kan sykle og leke fritt. Øya har et aktivt og hyggelig nærmiljø med blant annet tennisbaner gjennom Brønnøya Tennisklubb, fotballbane og den tradisjonsrike Brønnøyadagen med aktiviteter og samlinger for beboerne. Området er også populært for turstier og joggeturer, blant annet den idylliske runden rundt hele øya. Adkomsten til øya skjer via kabelferge i sommerhalvåret og pongtongbro vinterstid.

Til tross for den fredelige beliggenheten er det kort vei til servicetilbud og kollektivtransport. Daglige innkjøp kan gjøres på Kiwi Nesøya, mens Slependen og Sandvika byr på et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud. Sandvika fungerer også som et sentralt kollektivknutepunkt med tog, buss og flytog. Fra Nesøya går det bussforbindelser til Sandvika med hyppige avganger. For deg som jobber i Oslo, er dette et ideelt fristed. Dette er en ypperlig beligenhet for deg som ønsker nærhet til byliv kombinert med avslappende dager ved sjøen.

Dette er en sjelden mulighet til å sikre seg en eiendom i et av Indre Oslofjords mest idylliske områder. Perfekt for deg som ønsker ro, sjøliv og naturopplevelser, samtidig som byen aldri er langt unna.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 28.01.1936.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger originale byggetegninger som stemmer med dagens bruk.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via privat vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i området som har vært regulert til fritidsbebyggelse ihht. reguleringsplan 022099C.
Asker kommune har vedtatt et midlertidig forbud mot tiltak på Brønnøya og omkringliggende småøyer. Forbudet innebærer at det ikke kan gjennomføres byggearbeider, endringer av eiendom eller andre tiltak som kan påvirke planarbeidet. Dette inkluderer også hogst og skjøtsel av vegetasjon, med mindre det gis særskilt tillatelse etter søknad.
Forbudet gjelder frem til ny reguleringsplan er vedtatt, maksimalt i 4 år. Samtidig skal kommunen gjennomgå pågående byggesaker og gjennomføre nødvendige naturundersøkelser før videre behandling. Midlertidig forbud mot tiltak er gyldig frem til 12.03.2029.

På hjemmesiden til Asker kommune er det mer informasjon om det midlertidige forbudet mot tiltak (https://www.asker.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/aktuelt-plan-og-bygg/midlertidig-bygge--og-deleforbud-pa-bronnoya/) - det følger også vedlagt i salgsoppgaven.

Saker i området:
- Ingen kjente saker pr. 28.05.2026.

Kommuneplaner:
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 3 280 kvm
Bestemmelse: Områdenavn#5Brønnøya-s. plan
KPBestemmelseHjemmel: byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal: 54 kvm
KPHensynsonenavn: H720
KPBåndlegging: Båndlegging etter lov om naturvern
Delareal: 3 060 kvm
Arealbruk: Kombinert bebyggelse og anleggsformål, Nåværende
Områdenavn: KBF
Delareal: 219 kvm
Arealbruk: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
Delareal: 27 kvm
KPAngittHensyn: Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavn: H560_2
Delareal: 3 280 kvm
BestemmelseOmrådenavn: #8 Nullvekst nord
KPBestemmelseHjemmel: byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

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

Midlertidige forbud:
Navn: midlertidigForbudMotTiltak
Gyldig til: 12.03.2029
Dato for vedtak: 12.03.2025
Saksnr: 2025/22

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

Konsesjon
Da eiendommen er over 2 mål er den i utgangspunktet underlagt konsesjonslovgivning, og kjøper må ved kontrakt undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet. Denne erklæringen må godkjennes fra kommunen før eiendommen kan overskjøtes til kjøper.

Det er ingen odel, bo eller driveplikt knyttet til omsetning av eiendommen.

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

Det er tinglyst en heftelse som omfatter en jordskiftesak hvor grensene for Vendelholmene og Viernbukta naturreservat ble rettslig fastsatt og tinglyst i 2012, med detaljert grensebeskrivelse og kart som berører en rekke eiendommer på Brønnøya. Det betyr at deler av eiendommen ligger innenfor eller grenser til et verneområde, og at naturreservatets grenser nå er juridisk avklart og registrert i grunnboken. Vernebestemmelsene følger av naturreservatet og kan medføre restriksjoner på blant annet bygging, terrenginngrep, felling av vegetasjon og andre tiltak innenfor verneområdet.

Det er tinglyst en bruksrett til Evelyn Vestgard, som falt bort i 1979. Det er sendt slettemelding, og bruksretten antas slettes før overtagelse. Kontakt megler for mer informasjon.

Tinglyst avtale som gir eiendommen i Slottsveien 4 rett til å koble seg på en privat vann- og avløpsledning over eiendommen, samtidig som eiendommene pålegges et felles ansvar for drift, vedlikehold og kostnader knyttet til vedlikehold og drift.

3203/41/162: 28.11.1973 - Dokumentnr: 18034 - Erklæring/avtale. BEST. OM BRUKS- OG DISPOSISJONSRETT. RETTIGHETSHAVER: VESTGARD EVELYN. Gjelder denne registerenheten med flere. Gjelder begge eiendommene.

10.02.2012 - Dokumentnr: 119704 - Jordskifte. Sak 0200-2009-0031 Vedelholmene og Viernbukta naturreservat. Akershus og Oslo jordskifterett. Gjelder denne registerenheten med flere. Gjelder begge eiendommene.

02.12.2015 - Dokumentnr: 1126228 - Erklæring/avtale. Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:41 Bnr:160. Bestemmelse om rett til å grave ned rør for tilkobling til offentlig vann og avløp. Gjelder denne registerenheten med flere. Gjelder begge eiendommene.

18.04.1936 - Dokumentnr: 1626 - Erklæring/avtale. TIL NESØEN BETALES KR 10 ÅRLIG TIL VEIVEDLIKEHOLD

18.04.1936 - Dokumentnr: 1626 - Bestemmelse om deleforbud. Bestemmelse om bebyggelse. Bestemmelse om veg. Bestemmelse om vannrett. Bestemmelse om kloakkledning. Bestemmelse om strand/fellesstrand/strandlinje. Med flere bestemmelser: Gjelder

16.06.1933 - Dokumentnr: 900105 - Registrering av grunn. Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:0220 Gnr:41 Bnr:111

20.12.1935 - Dokumentnr: 904562 - Bestemmelse om deleforbud. Bestemmelse om bebyggelse. Bestemmelse om benyttelse. Bestemmelse om veg. Bestemmelse om vann/kloakkledning. Bestemmelse om gjerde Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Bestemmelse om strand/fellesstrand/strandlinje.

Med flere bestemmelser

28.11.1973 - Dokumentnr: 18034 - Erklæring/avtale. BEST. OM BRUKS- OG DISPOSISJONSRETT. RETTIGHETSHAVER: VESTGARD EVELYN. Gjelder denne registerenheten med flere

10.02.2012 - Dokumentnr: 119704 - Jordskifte. Sak 0200-2009-0031 Vedelholmene og Viernbukta naturreservat. Akershus og Oslo jordskifterett. Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.2015 - Dokumentnr: 1126228 - Erklæring/avtale. Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:41 Bnr:160. Bestemmelse om rett til å grave ned rør for tilkobling til offentlig vann og avløp. Gjelder denne registerenheten med flere

26.08.2025 - Dokumentnr: 996135 - Bestemmelse om vann/kloakk. Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:41 Bnr:158. Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune. Org.nr: 920 125 298. Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger. Bestemmelse om stikkledninger. Gjelder denne registerenheten med flere

16.06.1933 - Dokumentnr: 900108 - Registrering av grunn. Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:0220 Gnr:41 Bnr:111. Gjelder begge eiendommene.

03.12.2015 - Dokumentnr: 1130836 - Best. om vann/kloakkledn. Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:41 Bnr:126. Bestemmelse om å legge ned rør

18.04.1936 - Dokumentnr: 1626 - Erklæring/avtale. TIL NESØEN BETALES KR 10 ÅRLIG TIL VEIVEDLIKEHOLD

18.04.1936 - Dokumentnr: 1626 - Bestemmelse om deleforbud. Bestemmelse om bebyggelse. Bestemmelse om veg. Bestemmelse om vannrett. Bestemmelse om kloakkledning. Bestemmelse om strand/fellesstrand/strandlinje. Med flere bestemmelser

20.12.1935 - Dokumentnr: 904562 - Bestemmelse om deleforbud. Bestemmelse om bebyggelse. Bestemmelse om benyttelse. Bestemmelse om veg. Bestemmelse om vann/kloakkledning. Bestemmelse om gjerde. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Bestemmelse om strand/fellesstrand/strandlinje. Med flere bestemmelser

28.11.1973 - Dokumentnr: 18034 - Erklæring/avtale. BEST. OM BRUKS- OG DISPOSISJONSRETT. RETTIGHETSHAVER: VESTGARD EVELYN. Gjelder denne registerenheten med flere

10.02.2012 - Dokumentnr: 119704 - Jordskifte. Sak 0200-2009-0031 Vedelholmene og Viernbukta naturreservat. Akershus og Oslo jordskifterett. Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.2015 - Dokumentnr: 1126228 - Erklæring/avtale. Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:41 Bnr:160. Bestemmelse om rett til å grave ned rør for tilkobling til offentlig vann og avløp. Gjelder denne registerenheten med flere

26.08.2025 - Dokumentnr: 996135 - Bestemmelse om vann/kloakk. Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:41 Bnr:158. Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune. Org.nr: 920 125 298. Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger. Bestemmelse om stikkledninger. Gjelder denne registerenheten med flere

16.06.1933 - Dokumentnr: 900108 - Registrering av grunn. Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:0220 Gnr:41 Bnr:111

01.01.2020 - Dokumentnr: 659205 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr:0220 Gnr:41 Bnr:162

01.01.2024 - Dokumentnr: 77581 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr:3025 Gnr:41 Bnr:162

03.12.2015 - Dokumentnr: 1130836 - Best. om vann/kloakkledn. Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:41 Bnr:126. Bestemmelse om å legge ned rør

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Eiendommen disponerer idag båtplass i Vierntangen båtforenings bryggeanlegg. Båtplassen følger hytten ved salget. Medlemskap i båtforeningen er betinget med en årlig kontigent på kr 1 625,-

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte

tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke hytte inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og hytteforsikring Super fra Storebrand.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum estimert til kr. 87 500,-
Grunnpakke Fritid kr. 16 400,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Foto - Faktureres direkte. kr. 12 300,-
Tilstandsrapport - Faktureres direkte. kr. 17 000,-

Samlet skal selger betale kr. 193 900,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 4. juni 2026

Ansvarlig megler
Børre Gåsvær, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92072780

Megler
Peder Bryhni-Jensen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 47903688

Meglerforetaket
Nordvik Sandvika
Jørgen Kanitz' gate 28
1337 SANDVIKA
Juridisk navn: Vestre Bærum Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 934231279

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring

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

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

Slottsveien 5

Avstand til sjø

51 m

Avstand til byer

Sandvika	4 km
Oslo	12.5 km
Stavanger	289.6 km
Bergen	295.3 km

Aktiviteter

Nesøya idrettsanlegg	30 min
Nesøya Idrettshall	45 min
MOVA Nesbru	3.3 km
Nesbru Trim & Helse	3.4 km
Lucky Bowl Holmen	3.3 km
Bowling 1 Holmen	3.3 km
Hvalstrand badeplass	3.6 km
Bærum bowlinghall	4.3 km

Sport

Nesøya idrettsanlegg	30 min
Nesøya Idrettshall	45 min
MOVA Nesbru	3.3 km
Nesbru Trim & Helse	3.4 km

Dagligvare

Kiwi Nesøya	2.4 km
Coop Mega Slependen	3.2 km

Vintersport

Alpin

- Avstand til nærmeste bakke: 6.2 km
- Skitrekk i anlegget: 4

Offentlig transport

Slependen stasjon Linje L1	4.1 km
Billingstad stasjon Linje L1	4.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 km
Vendla Linje 265, 265E	26 min 2.2 km
Oslo Gardermoen	48.4 km

Varer/Tjenester

Slependen senter	3.2 km
Vitusapotek Slependen	3.2 km





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

EIERSKIFTERAPPORT™

Hytte
Slottsveien 5
1379 Nesøya

www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
13	TG 1	Ingen vesentlige avvik
7	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Are Viggen
Dato: 27.05.2026

Kirkeveien 128
Haslum 1344
97678073
aviggen@online.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3:
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:		Gnr:41, Bnr: 162
Hjemmelshaver:		Ellen Skrettingland
Tomt:		3.280 m²
Konsesjonsplikt:		Nei
Adkomst:		Offentlig / privat
Vann:		Offentlig
Avløp:		Offentlig
Regulering:		Ja
Offentl. avg. pr. år:		
Forsikringsforhold:		
Ligningsverdi:		
Byggeår:		1936
Fnr:		

©mstr.no

www.bmtf.no

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	27.05.2026
Forutsetninger (hindringer):	Sol.
Oppdragsgiver:	Nordvik bolig avd. Sandvika
Tilstede under befaringen:	Ellen Skrettingland
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2

OM TOMTEN:
Tomt 3.280 m2, skrånende plen og trær, samt naturtomt.

OM BYGGEMETODEN:
Sommerhytte fundamentert på fjell. Fundamenter / grunnmur / søyler.
Vegger, tak og gulv isolert / uisolert. Vegger av reisverks plank / bindingsverk. kledning liggende panel og stående spilepanel.
Saltak, tekket med papp.
Uthus tekket med papp.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Hytte og uthus vedlikeholdt, med normal bruks slitasje iht. alder.

ANNET:
Hytte, med 2 mark terrasser. Byggeår 1936 / 1946 / 1978.
Uthus med 3 bod.

Sentralt beliggende på Brønnøya, med gangavstand til buss.
Korte avstander til forretninger.

Oppvarming, Varmekabel bad, øvrige rom løse / faste el panelovner, peis ovn og åpen peis.

Ventilasjon, mekanisk avtrekk bad via kanal til yttervegg, øvrige rom vindus ventiler.
Kjøkken ventilator ikke montert.

Teknisk, automatsikringer og røykvarslere, det er fremlagt til tomte grense data / tv linje.

DOKUMENTKONTROLL:
Se eiendom.
Opplysninger gitt av hjemmelshaver.
Egenerklæringsskjema ikke fremlagt.
Dette skjema følger som vedlegg til salgsprospekt. Det anbefales interessenter å lese igjennom skjema før et eventuelt salg / kjøp.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv, fliser bad, øvrige rom tre gulv og laminat (skipsgulv)
Vegg, delvis fliser bad, øvrige rom malt panel, tapet.
Tak, malte panel og malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Analysen er gjennomført for å avdekke eventuelle feil og mangler ved boligen.
Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Flere endringer og tilbygg siden 1936, samt rivning av 2 uthus etter krav fra Asker kommune.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Hytte	102			
Mark terrasse				35
Mark terrasse				41
SUM BYGNING	102			76
SUM BRA	102			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Uthus / boder		15		
SUM BYGNING		15		
SUM BRA				

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Arealet er oppmålt med laser. Rommene er definert ut fra bruk, uavhengig av hva de er godkjent for av bygningsmyndigheter. Kjøkken, stue, spisestue, bad, entre, gang og 3 soverom.

©mstr.no

BRA-e:
Uthus / boder.
Eldre dukkehus på nabo eiendom.

MERKNADER OM AREAL:

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE MERKNADER:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Are Viggen

Byggmester og takstmann med 35 års erfaring og kompetanse fra bygg og anleggsbranjen.

03/06/2026



Are Viggen

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon og grunnforholdene er ikke dokumentert.
Boligen er fundamentert på fast masse / fjell.
Det er en noen synlig sprekk i grunnmur, kalles svinn sprekker.

Normal levetid / brukstid fundamenter 30 - 100 år.

Merknader:

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

Det er ikke påvist sopp, råteskader og muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Det er ikke påvist delaminering og avskalling ved betong, gassbetong og/eller lettbetong.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes ikke som tilfredsstillende.

Krypkjeller under eldste del har ikke adkomst (disse er tettet). Lufte luker kan sees utvendig.
Krypkjeller under tilbygg har adkomst via 2 dører / lukker. God lufting.

Isolasjon i bjelkelag er ikke tildekket mot krypkjeller.

Merknader: TG2 grunnet fuktighet i bakken, pga. skrånende terreng mot hytte vegg.
TG2 grunnet manglede tildekking av isolasjon.
Avvikene må på sikt utbedres, for å forhindre skader i byggekonstruksjonen.



TG 1 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Dreneringen fra 1936.
Det antas å være utført i henhold til praksis på byggetid.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenssystem ikke mulig.

Normal levetid / brukstid drenssystemer og drensrør 20 - 60 år.

Merknader:

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Reisverks plank og bindingsverk fra 1936 / 1946, delvis vindtetting,
delvis isolert og liggende panel fra 2004.
Spile panel fra 2020.
Tre panel vurderes til å være i god stand, men vil trenge normalt vedlikeholdt.

Normal levetid for veggkonstruksjon i bindingsverk av tre, 40 til 80 år.
Normal levetid for utvendig tre kledning, 40 til 60 år.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer, 2 lags isolerglass i trekarm fra 1978 / 1987.
Vinduer, 2 lags isolerglass i trekarm, fra 2006 / 2020.
Terrasse dør 2 lags isoler glass trekarm fra 1987.

Det er registret 1 punkterte glass og det ble fortatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer.
Punktert glass på soverom.
Ytterdør fra 1978.

Normal levetid / brukstid for vinduer, balkongdør og ytterdør i trekarm: 20 til 60 år.

Merknader: TG2 grunnet alder og slitasje vinduer og terrasse dør fra 1978 / 1987.
Avviket bør på sikt utbedres for å bedre vindtetting og isolering.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
Det ser tett ut rundt gjennomføringer.
Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Sal tak utført med takåser / takbjelker, fra 1936 / 1999.
Visuelt undersøkt av tak og bakke nivå.
Konstruksjonen fremstår stabil og det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyning eller svekkelse.

Normal levetid / brukstid tak konstruksjon 30 - 100 år.

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1936 / 1999
Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.
Fallet vurderes som tilstrekkelig.
Det er ikke påvist avvik på sluk eller renner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.
Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Taket er tekket med papp, fra 2004 iht. eier.

Normal levetid / brukstid taktekking med beslag 30 - 60 år.

Merknader: NB! taktekking er 22 år og bør kontrolleres årlig fremover.

TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Beslag, takrenner og nedløp av stål, overflatevann ledes til terreng.
Takrenner, beslag / nedløp fremstår i god stand, fra 2004 iht. eier.

Normal levetid / brukstid taktekking med beslag 30 - 60 år.

Merknader:

5. Loft

Ingen 5.1 Innvendig Loft

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Det er ingen balkong, veranda eller lignende på boligen.

Mark terrasse 35,0 m2 sør / vest vendt, tre platting. Lavt rekkverk mot skrå terreng.
Mark terrasse 41,0 m2 nord / øst vendt, med delvis tak / telt.

Merknader: TG2 grunnet alder og slitasje i flere terrasse bor.

7. Piper og ildsteder

TG 1 7.1 Piper og ildsteder

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Teglsteins pipe fra 1936, enkelt pipeløp, med stål foring.
Peis ovn i spisestue og åpen peis stue.
Tilsyns rapport fra feier 2021.

Normal tid før oppgradering / utskifting 40 - 60 år.

Merknader:

8. Etasjeskillere

TG 1 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskiller / gulv utført av trebjelkelag fra 1936 / 1946 / 1999.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Ingen

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

10. Våtrom

10.1 Bad

TG 1 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.
Det er ventiler som kan åpnes.

Bad oppusset 2020 iht. eier.
Fliser del av vegger og malt himling / tak.

Normal levetid / brukstid fliser gulv 10 - 30 år.

Merknader:

TG 1 10.1.2 Overflate gulv

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Bad oppusset 2020, iht. eier.
Fliser gulv.

Normal levetid / brukstid fliser gulv 10 - 30 år.

Merknader:

TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2020
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plast sluk 1 stk. sjekket for membran / belegg og klemring.
Det ble søkt etter fukt på tilgjengelig overflater, uten at det ble indikert fuktforskjeller.
Det er målt fra luke tilstøtende vegger til dusj, fra soverom.

Normal levetid / brukstid membran. 10 – 20 år.

Merknader: TG2 grunnet manglende dokumentasjon på materiell og utførelse.
Alle arbeider, inkludert membran arbeider utført av eier.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 2 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 1999
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken innredning 1999, med profilerte fronter og nedfelt vaskekum i heltre benkeplate.
Det ble undersøkt for fukt rundt vaskekum, kjøleskap og oppvaskmaskin.
Det anbefales å montert automatisk vannstopper og komfyrvakt.

NB! merker / skade i innredningen over komfyr topp, pga. manglende ventilator.

Normal levetid / brukstid kjøkken innredning. 15 – 35 år.

Merknader: TG2 grunnet damp / fukt skader på innredning, pga ikke montert ventilator.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

12. Andre rom

TG 1 12.1 Andre rom

Øvrige rom fremstår overflate oppusset og godt vedlikeholdt, uten tegn til skader eller mangler utover normal bruksslitasje.
Vegger, vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflaten etter bilder, hyller etc. og noe misfarge / skjolder hvor bilder, hyller og møbler har vært plassert.
Gulv vil det som regel være diverse slitasje og noe misfarge / riper hvor møbler har vært plassert.
Dette er normalt i en fraflyttet boenhet og at slike mindre avvik er å anse som normalt.

Gulv skjevhet +/- 15 mm, målt med laser, under referanse nivå på 25 mm.

Normal levetid / brukstid gulv, vegger og himling. 20 – 40 år.

Merknader:

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2020 / 1999
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Utvendig rør anlegg fra 1999.
Vvs stigeledninger fra 1999.
Røranlegg i hytta fra 2020 / 1999.
Bad vegg monterte toaletter, servant m/skap og dusj hjørne.
Fordelerskap plassert på soverom, det mangler drens avløp til sluk på bad.

Normal levetid / brukstid vann og avløpsledninger 20 - 60 år.

Merknader: TG2 grunnet manglende dokumentasjon på materiell og utførelse.
Alle arbeider er utført av eier.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2015
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.
Berederen er ikke lekkasjesikret.

Egen varmtvannsbereder plassert i skap gang, ca 120 liter.

Normal levetid / brukstid varmtvanns bereder 20 - 40 år.

Merknader: NB! det anbefales å montere automatisk vannstopper ved bereder.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 13.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Ventilasjonsanlegget var nytt ca. Ukjent
Det var sist inspisert ca. Ukjent
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Bad mekanisk avtrekk via kanal til yttervegg, tilluft via spalte under dørblad.
Kjøkken ventilator ikke montert.
Øvrige rom vindus ventiler.

Normal levetid / brukstid ventilasjons anlegg. 20 – 50 år.

Merknader: TG2 grunnet manglende ventilator på kjøkken.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

14. Garasje – uthus

TG 1 14.1 Garasje – uthus

Uthus / boder, alder ukjent antagelig fra 1936.
Grunnmur og sølyer, med lufting under gulv.
Vegger bindingsverk og liggende kledning.
Pulltak tekket med papp.

Merknader:

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ca. 2018

Resultatet var tilfredsstillende.

Det elektriske anlegget ble installert ca. 2020 / 1936

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap i stue. automat, samt digital strømmåler.
Det elektriske anlegget har 6 kurser.
El anlegget er noe oppgradert, ved oppussing av bad 2020.
Samsvarserklæring og faktura fremlagt for oppgradering av bad 2020
Det elektriske anlegget er trolig dimensjonert opp mot byggedato sitt krav / standard.
Det elektriske anlegg er ikke vurdert, kun beskrevet.

Det anbefales at el. anlegget blir vurdert av en autorisert elektromontør.

Merknader: Samsvarserklæring og faktura fremlagt for oppgradering av bad 2020

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.2	Krypekjeller
	TG2 grunnet fuktighet i bakken, pga. skrånende terreng mot hytte vegg. TG2 grunnet manglede tildekking av isolasjon. Avvikene må på sikt utbedres, for å forhindre skader i byggekonstruksjonen.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 grunnet alder og slitasje vinduer og terrasse dør fra 1978 / 1987. Avviket bør på sikt utbedres for å bedre vindtetting og isolering.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	TG2 grunnet alder og slitasje i flere terrasse bor.
10.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 grunnet manglende dokumentasjon på materiell og utførelse. membran arbeider utført av eier.
11.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 grunnet damp / fukt skader på innredning, pga ikke montert ventilator.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 grunnet manglende dokumentasjon på materiell og utførelse. Alle arbeider er utført av eier.
13.5	Ventilasjon
	TG2 grunnet manglende ventilator på kjøkken.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ellen Skrettingland	9578-5998-4-826110	2026-05-25 14:58:16

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
25. mai 2026

Oppdragsnummer
45-0071/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Slottsveien 5, 1397 NESØYA

Meglerfirma
Nordvik Sandvika

Selgere
Ellen Skrettingland

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mai 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 76920255
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Pusset opp alle overflater. Mai 2020

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

Arbeid som er utført: Nye rør og sluk Mai 2020

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

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Satt rør innvendig i pipe av firma Varmefag/Peishuset Annet arbeid utført på egeninnsats

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: HGN Elektro AS Byttet sikringsskap og bad Mai 2020

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2017

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Lagt opp rør i rør på bad

---

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

Ja, ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Arbeid som er utført: Tillbygg/Påbygg

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke aktuelt

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Siste byggesak 2023

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 45-0071/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Ellen Skrettingland	**2026-05-25**

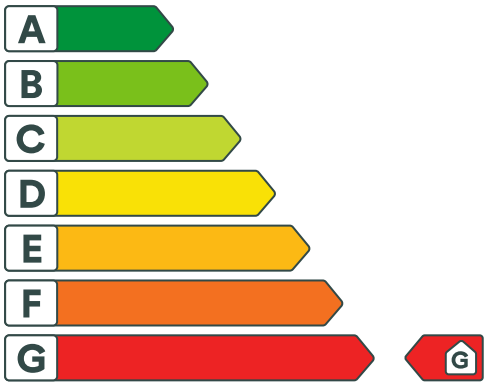
Identifikasjon

Ellen Skrettingland

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



Adresse	
Slottsveien 5, 1397 NESØYA	
Dato for energimerking **16.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-296581**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **149960228**
Gårdsnummer **41**	Bruksnummer **162**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **—**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1936**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **102,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **102,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
471,89 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
533,57 kWh/m²	**58 204 kWh**



Slottsveien 5, 1397 NESØYA

Detaljering

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Slottsveien 5, 1397 NESØYA

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 3: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 14: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 23: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

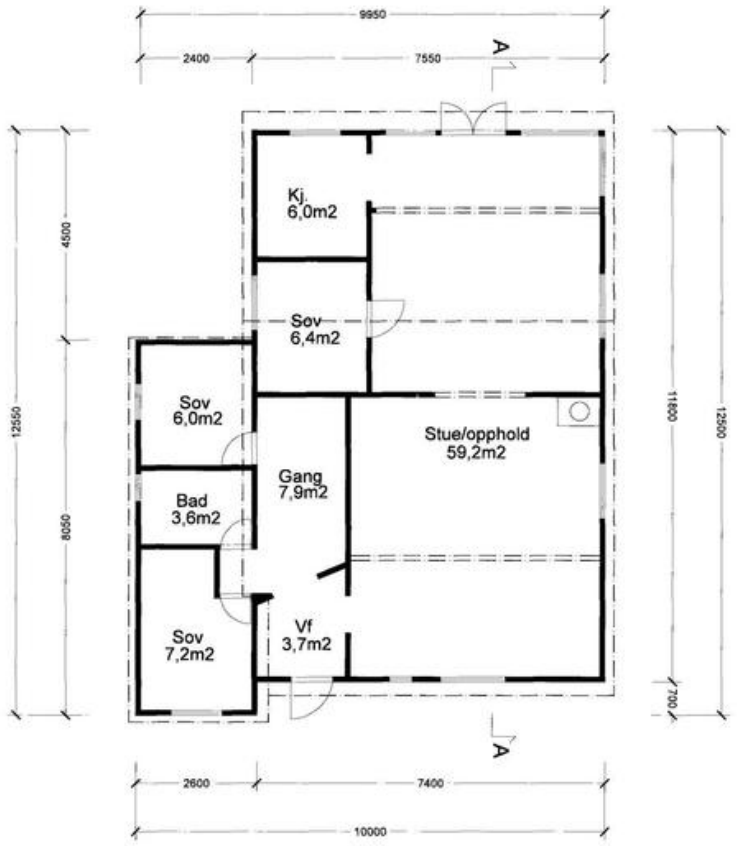
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Plan

Fritidsbolig
BRA: 102 m2

Søknad om ettergodkjenning av bygde tiltak

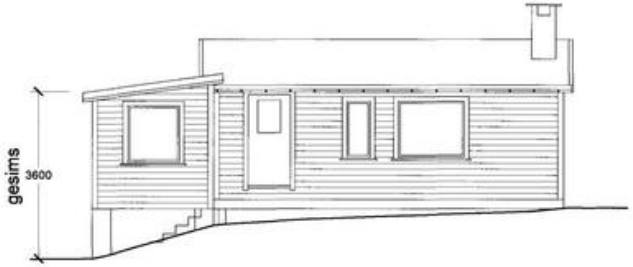
Slottsveien 5
Fritidsbolig, Brønnøya
Gnr/Bnr: 41/162

Tiltakshaver:
Eilen Skrettingland

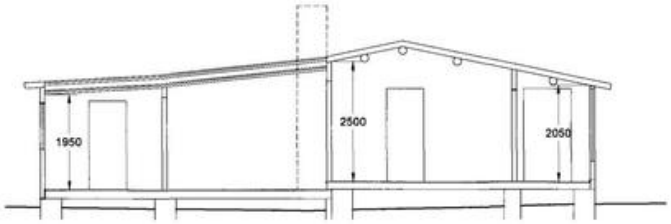
Øijord & Vihervaara Arkitekter
v/ Therese Ø. Rustad
Hausmanns gate 6
0186 Oslo
tlf: 46 22 08 04

TR 14.02.2013
Målformat: 1:100 / A3

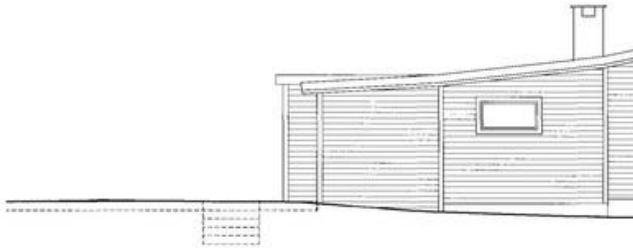
Inneholder:
Plan fritidsbolig



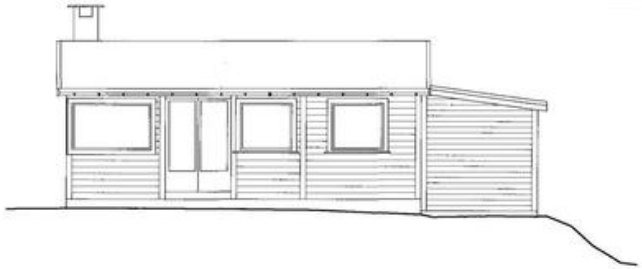
Fasade sydvest



Snitt A-A



Fasade sydøst



Fasade nordøst



Fasade nordvest

Søknad om ettergodkjenning av bygde tiltak

Slottsveien 5
Fritidsbolig, Brønnøya
Gnr/Bnr: 41/162

Tiltakshaver:
Ellen Skrettingland

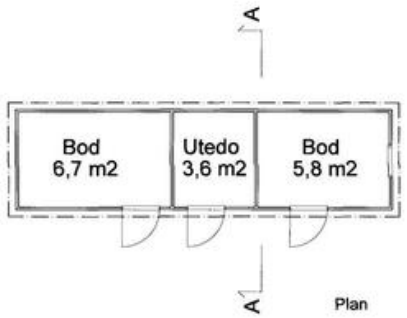
Øijord & Vihervaara Arkitekter
v/ Therese Ø. Rustad
Hausmanns gate 6
0186 Oslo
tlf: 46 22 08 04

TR 14.02.2013

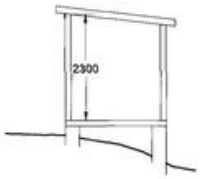
Målformat: 1:100 / A3

Inneholder:

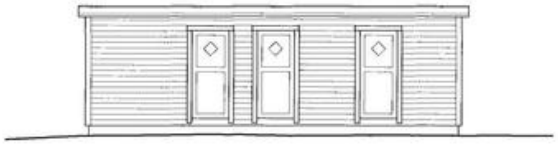
Fasader, snitt fritidsbolig



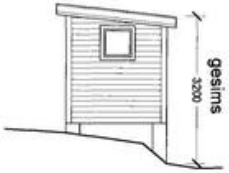
Plan



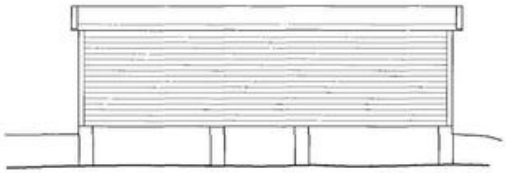
Snitt A-A



Fasade sydøst



Fasade nordøst



Fasade nordvest



Fasade sydvest

Uthus 1
BYA: 17 m2



Søknad om ettergodkjenning av bygde tiltak

Slottsveien 5
Fritidsbolig, Brønnøya
Gnr/Bnr: 41/162

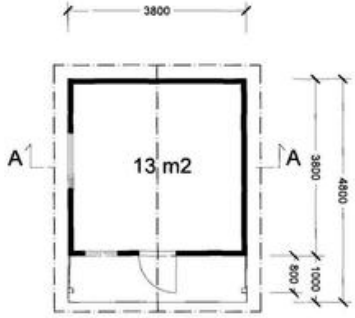
Tiltakshaver:
Ellen Skrettingland

Øijord & Vihervaara Arkitekter
v/ Therese Ø. Rustad
Hausmanns gate 6
0186 Oslo
tlf: 46 22 08 04

TR 14.02.2013

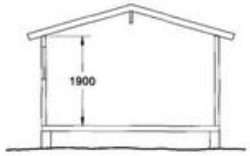
Målformat: 1:100 / A3

Inneholder:
Plan, snitt, fasader uthus 1 (utedo)



Plan

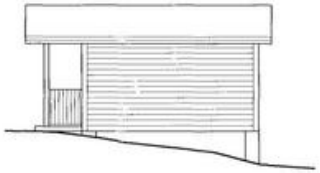
Uthus 2
BYA: 17 m2
(inkludert overbygget del)



Snitt A-A



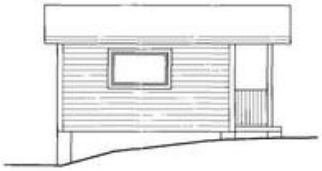
Fasade sydøst



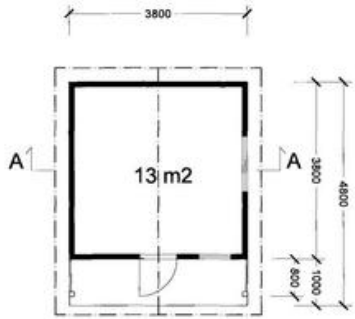
Fasade nordøst



Fasade nordvest

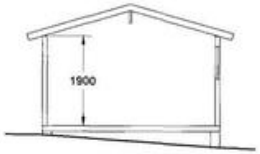


Fasade sydvest



Plan

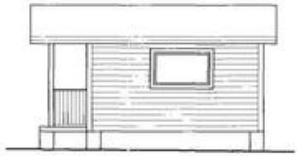
Uthus 3
BYA: 17 m2
(inkludert overbygget del)



Snitt A-A



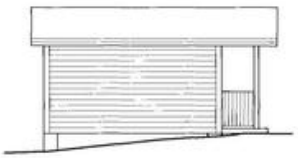
Fasade nordøst



Fasade nordvest



Fasade sydvest



Fasade sydøst

Søknad om ettergodkjenning av bygde tiltak

Slottsveien 5
Fritidsbolig, Brønnøya
Gnr/Bnr: 41/162

Tiltakshaver:
Ellen Skrettingland

Øijord & Vihervaara Arkitekter
v/ Therese Ø. Rustad
Hausmanns gate 6
0186 Oslo
tlf: 46 22 08 04

TR 14.02.2013

Målformat: 1:100 / A3

Inneholder:

Plan, snitt, fasader uthus 2,3

Journal nr. 441/35

Ferdig-attest.

Herved bevidnes at det for A/S Vestgjerden Sommerhus anmeldte bygningsarbeide på gårds nr. 41 bn nr. 162 parcel nr. 157a av Brønnøy, nemlig:

Våningshus av trø i 1 etg med utbygg i 1 etasje og ildfast tekning

er i ferdig stand og lovmedholdelig utført

Gebyr kr. _____ er betalt _____

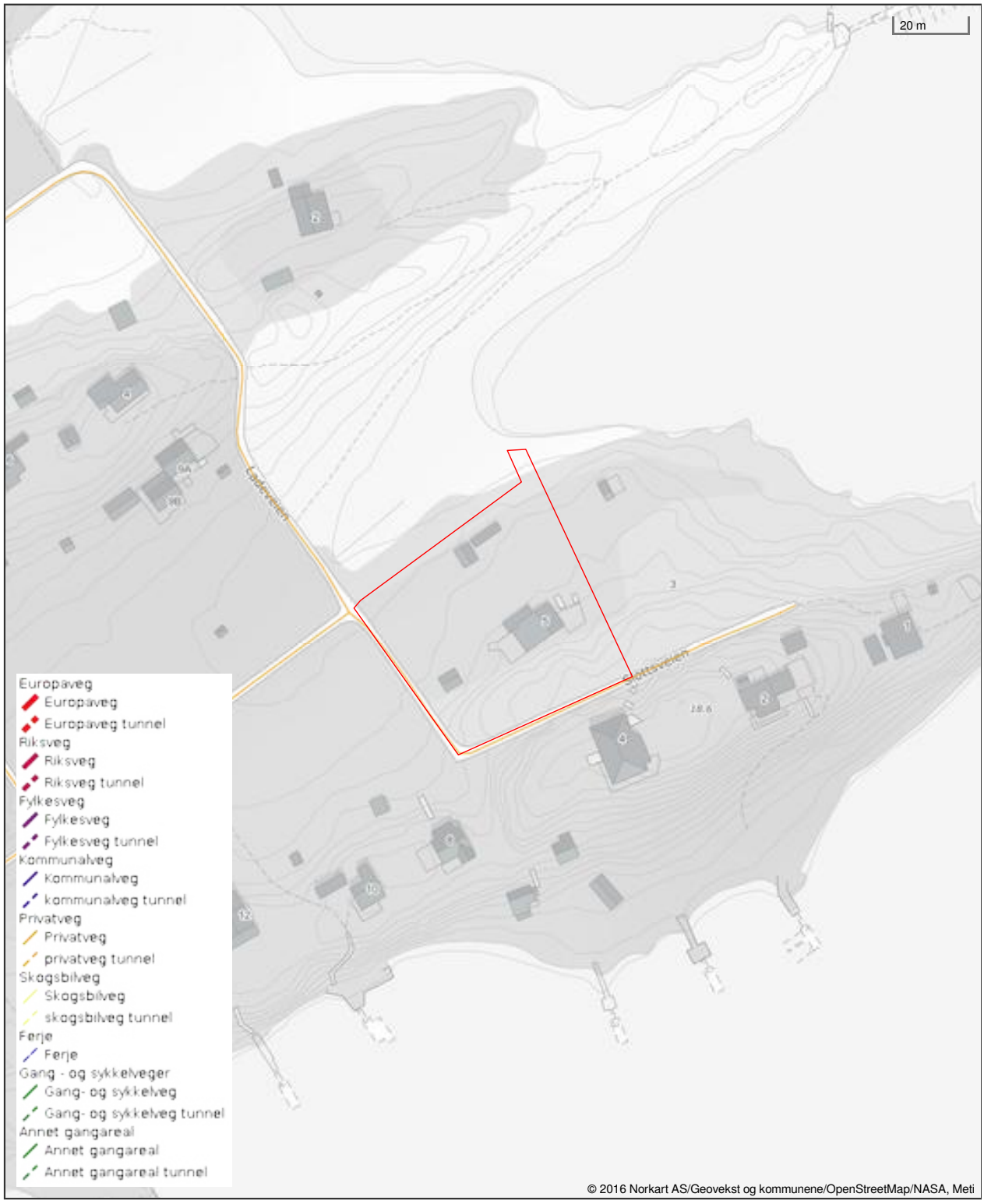
ASKER BYGNINGSRAAD den 28/1 - 36

Ludv. Aldenberg
bem.

Nr. 2253.
Forlagt av SEM & ANDERSEN i Oslo
Enerett 1932.

Utskriftsdato: 19.05.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 41/162//



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

Utskriftsdato: 19.05.2026

Asker kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	41	**Bruksnr.**	162	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Slottsveien 5, 1397 NESØYA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	4 057,33 kr
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	4 212,52 kr
Vann	3 899,84 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.

Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 41/162
Adresse: Slottsveien 5
Dato: 19.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Asker kommune

Ledningskart

Eiendom: 41/162
Adresse: Slottsveien 5
Dato: 19.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

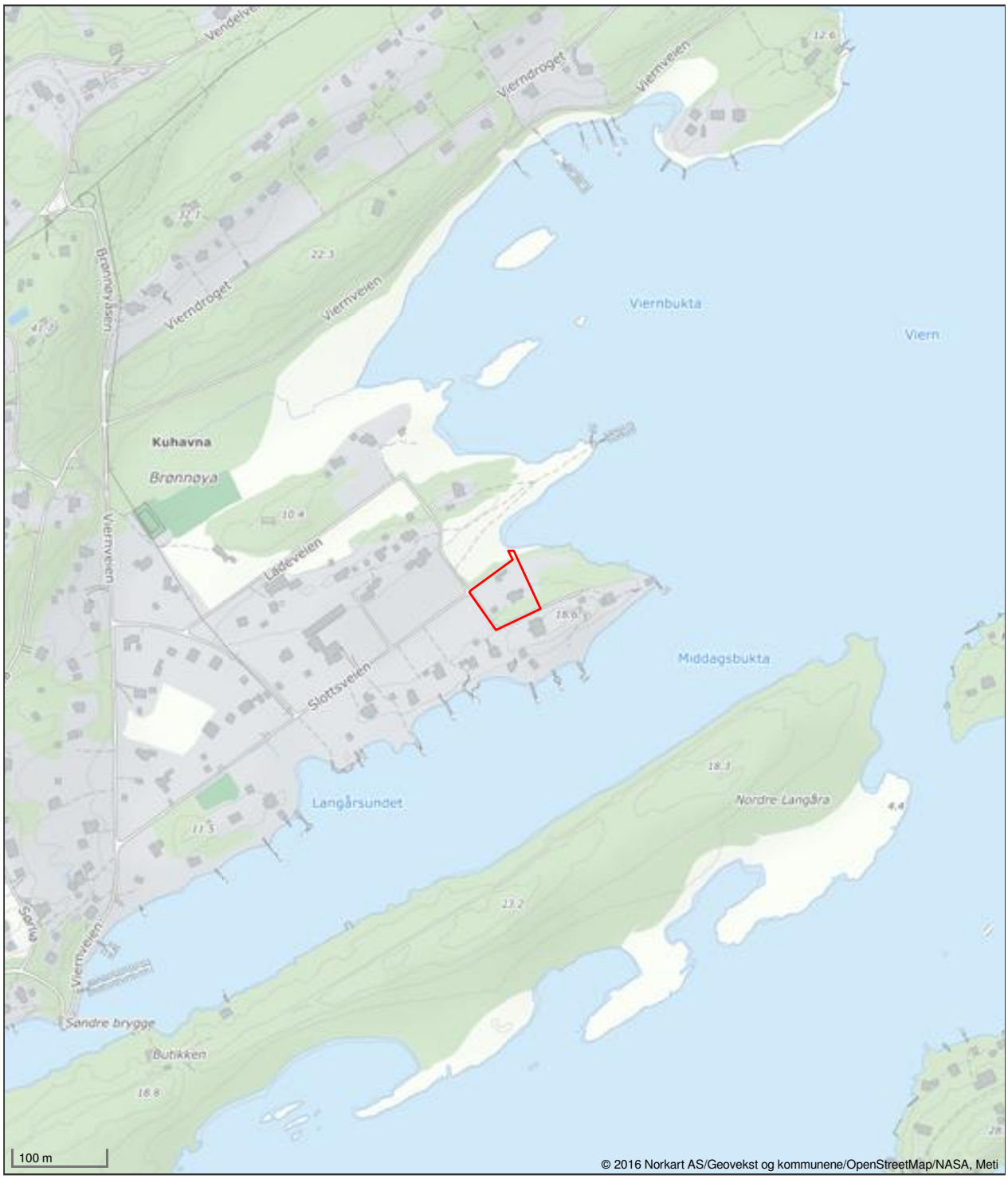
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 19.05.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 41/162//



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.

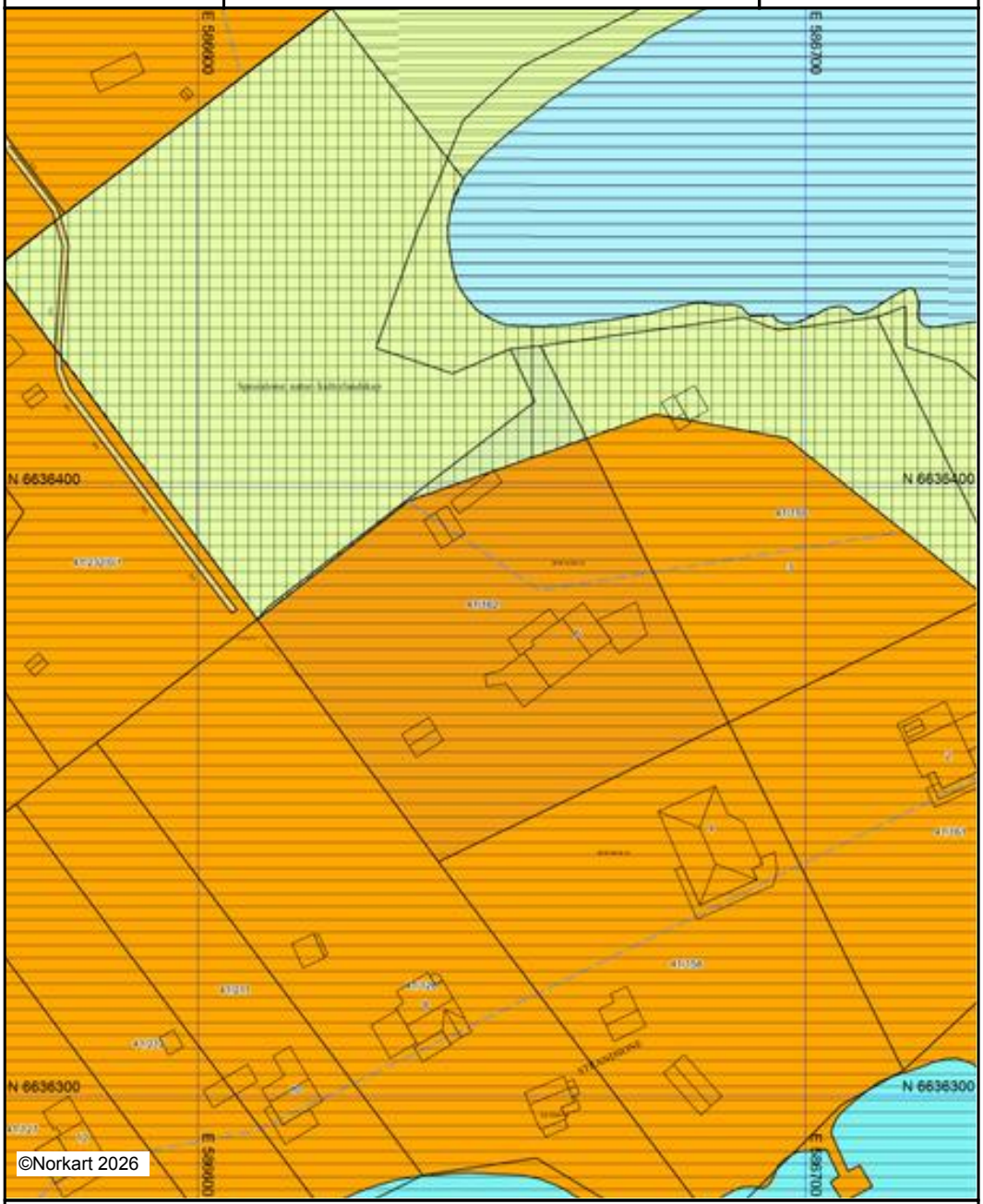
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 41/162
Adresse: Slottsveien 5
Dato: 19.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



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.**	162	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Slottsveien 5, 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** 3 280 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #5Brønnøya-s. plan **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 54 m^2 **KPHensynsonenavn** H720 **KPBåndlegging** Båndlegging etter lov om naturvern
	Delareal 3 060 m^2 **Arealbruk** Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende **Områdenavn** KBF

Delareal	219 m^2
Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

Delareal	27 m^2
KPAngittHensyn	Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavn	H560_2

Delareal	3 280 m^2
BestemmelseOmrådenavn	#8 Nullvekst nord
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

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** 211 m^2 **Formål** Bevaring av landskap og vegetasjon **Feltnavn** Natur-/kulturlandska
	Delareal 3 069 m^2 **Formål** Fritidsbebyggelse
	Delareal 211 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

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Ellen Skrettingland	
Adresse: Skullerudstogen 27A	
Postnummer: 1188	Poststed: Oslo
Fødselsnr./Org.nr. 120955 [redacted]	Ref.nr.

Doknr: 1130836 Tinglyst: 03.12.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Jan André Alme Nerhagen	240175 [redacted]
Björn Arne Von Nejdenfelt	310866 [redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0220	ASKER	41	126		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

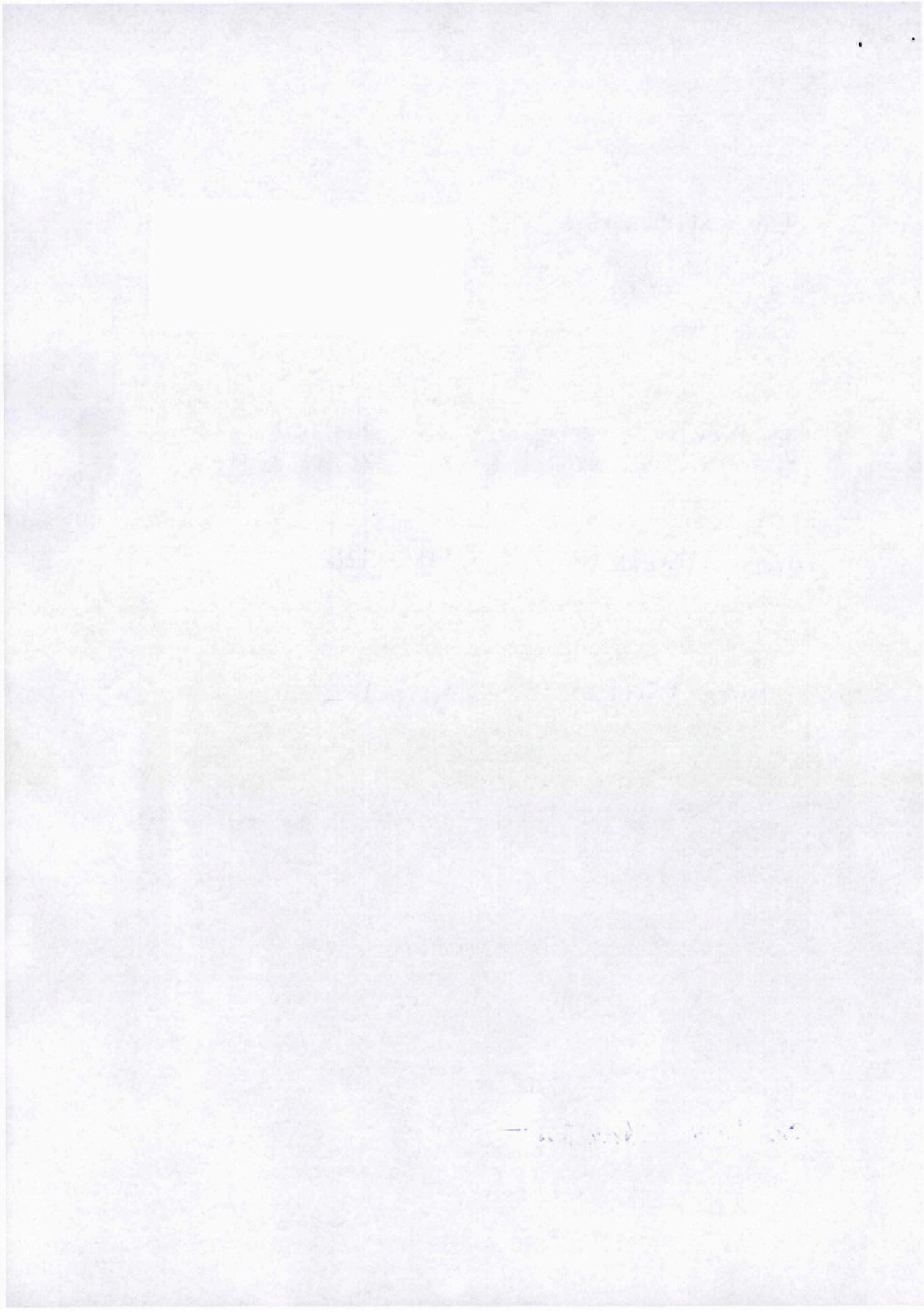
A — **Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]**

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0220	ASKER	41	162		

B — **Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)**

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
Oslo 30/11-15	[signature] [signature]



4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Undertegnede gir med dette fullmakt/tillatelse til å foreta gravearbeider samt legge ned rør over vår eiendom for å knytte seg på offentlig vann og kloakk på Brønnøya. Slottsveien 8, Gnr 41 Brnr: 126. Ref; vedlagt kart/skisse

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☐ Ja ☐ Nei

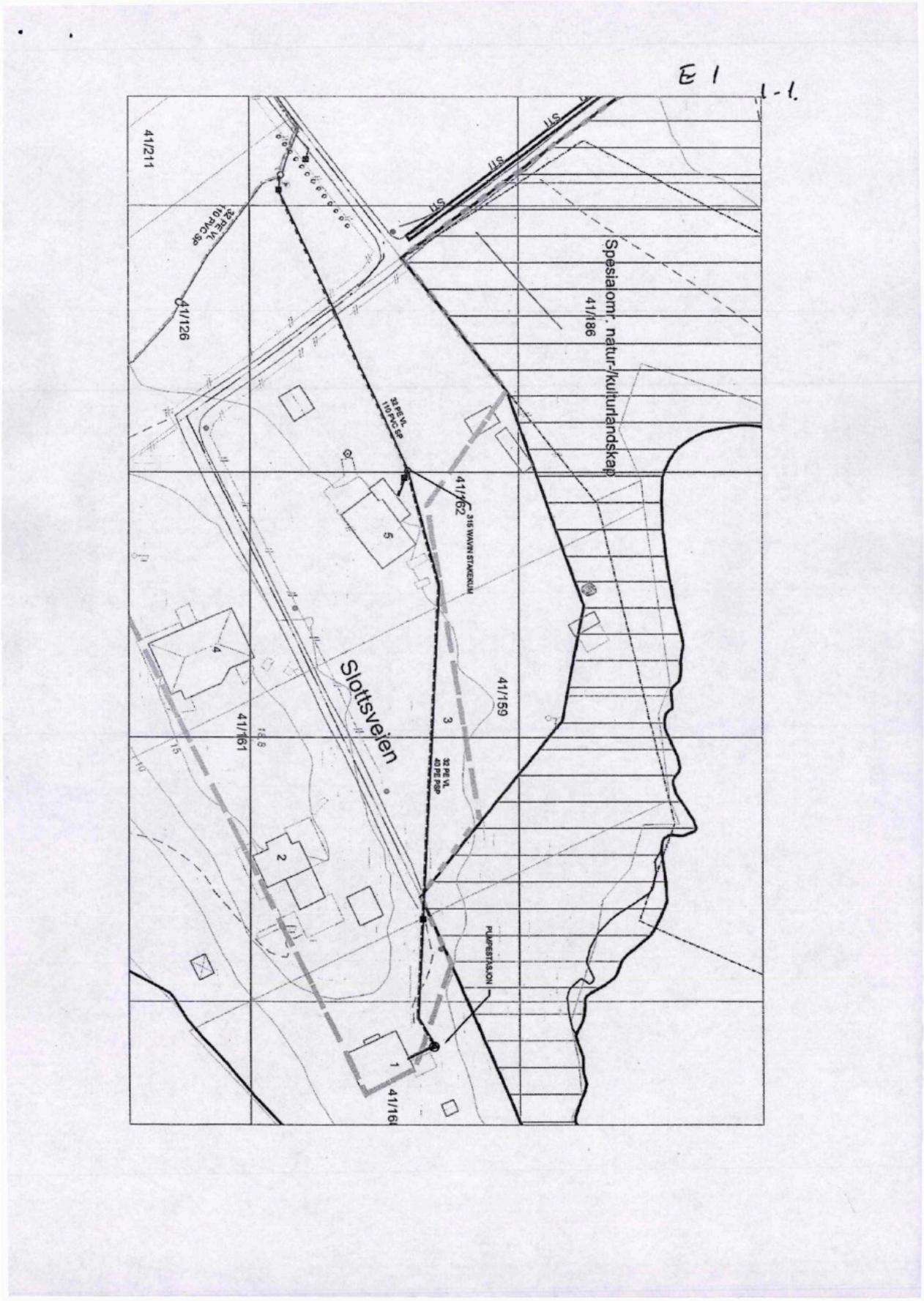
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Oslo 30/11-15	[signature]

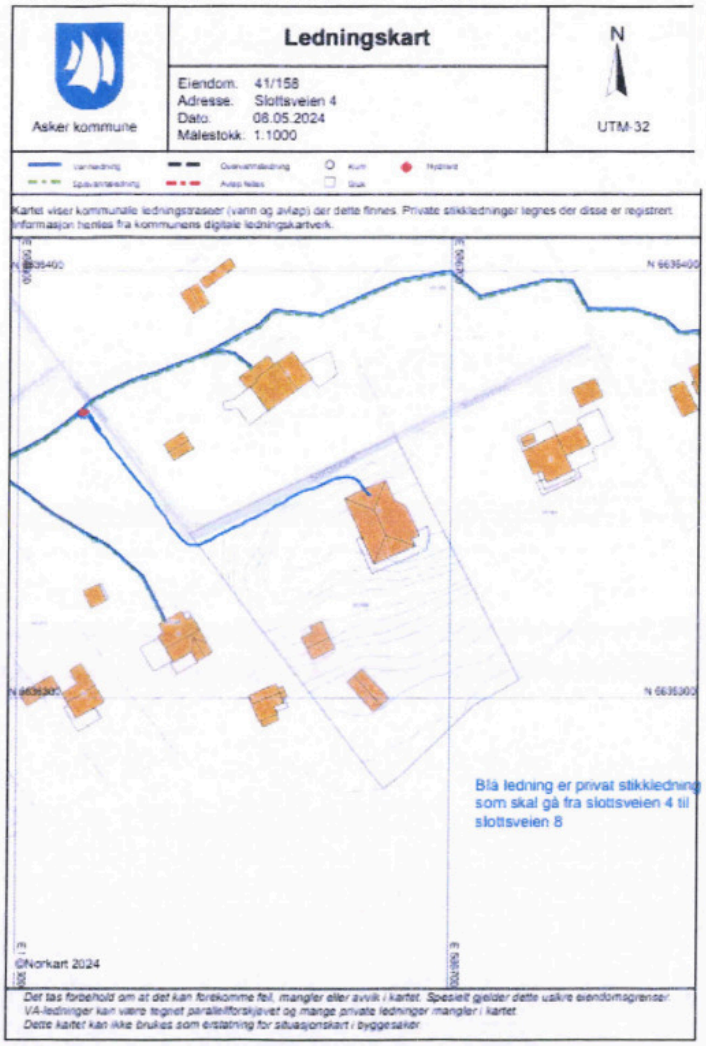
Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner


E 1
1-1.
41/211
41/126
41/186
Spesialomr. natur-/kulturlandskap
41/162
41/159
41/161
Slottsveien
5
4
3
2
1
41/16
PUMPESTASJON

Tillatelse til påkobling på privat stikkledning, samt samtykke til felles drift og vedlikehold

Slottsveien 4, 1397 Nesøya gnr: 41 bnr: 158, gis rett til å koble seg på privat stikkledning for vann av avløp som nedenfor fremvist:





Innsender iht. følgebrev/-
Innsender ikke oppgitt
Joachim Saeger

Rett kopi bekreftes

Stikkledningen eies og driftes i dag av Slottsveien 1, og Slottsveien 5, og vil fremover også eies og driftes av Slottsveien 4.

Kostnader med vedlikehold og drift som oppstår på stikkledningen mellom påkoblingspunkt 4.2 (driftet av Vestfjorden vann og avløp AS) i hagen til Slottsveien 8, og punktet overfor hvor det planlegges påkobling fra Slottsveien 4, er felles ansvar for Slottsveien 4, 1 og 5.

Eventuell tvist mellom partene om forståelse av denne avtalen søkes primært løst gjennom forhandlinger. Dersom dette ikke fører fram, avgjøres tvister ved voldgift.

Voldgiftsretten skal bestå av 3 medlemmer, hvor partene oppnevner hver sin representant. Formannen oppnevnes av Asker og Bærum Tingrett

Denne overenskomst skal tinglyses, og kan ikke avlyses uten skriftlig samtykke fra Asker kommune, v/ Vann og vannmiljø, orgnr. 920 125 298.

Asker/ dato:...27.11.2024.....

Eier av gnr. 41.bnr. 160

Personnummer:100354[redacted]

Tom Stiris
Blokkbokstaver

.....
Sign.

Asker/ dato: 27.11.2024

Eier av gnr 41 bnr. 158

Personnummer: 100789[redacted]

Joachim Vigsnæs Jæger
Blokkbokstaver

.....
Sign

Asker/ dato: 05.08.2025

Eier av gnr. 41 bnr. 160

Personnummer: 100354[redacted]

TOM STIRIS
Blokkbokstaver

.....
Sign.

Asker/Dato 10.05.25

Eier av gnr. 41 bnr 162

Personnummer: 120955[redacted]

ELLEN Skreftingland
Blokkbokstaver

Skreftingland
Sign.

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Tom Stiris	
Adresse:	
Øvre Smestad vei 48e	
Postnummer: 0378	Poststed: Oslo
Fødselsnr./Org.nr. 100354 [redacted]	Ref.nr.

Doknr: 1126228 Tinglyst: 02.12.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Ellen Strettingland	120955 [redacted]
Majen Rebnord	200350 [redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0220	Asker	41	162/159		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0220	Asker	41	160		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]	
1/12-15	Ellen Strettingland	Majen Rebnord

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

X Undertegnede gir tillatelse til å foreta gravearbeid og legge ned rør over vår eiendom for å knytte seg på offentlig vann og avløp på Brønnøya.
Slottsveien 5 Gnr. 41 Bnr. 162/159
Som vist på vedlagte kart

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Oslo 1/12-15	Ellen Strøm, enl. fl. Mayen Rebbord

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartveket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner


E 1
1-1
41/211
41/126
41/86
Spesialomr. natur-/kulturlandskap
41/162
41/159
41/161
41/160
Slottsveien
5
4
3
2
1
PUMPESTASJON

Doknr: 119704 Tinglyst: 10.02.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Akershus og Oslo jordskifterett

Bedriftsnr. 874 721 972

Rettsbok

Tinglysingsutdrag

Sak: 0200-2009-0031 Vendelholmene og Viernbukta naturreservat

Gnr. 41 i Asker kommune

Påbegynt: 14.10.2009

Avsluttet: 10.02.2011

Dette er et rettkjent utdrag av rettsboka som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 24 første ledd.

I rettsmøtet den 10.2.2011 fattet retten rettsfastsettende vedtak om vernegrensen med slik

slutning:

1. Grensene for Vendelholmene og Viernbukta naturreservat vedtas slik som beskrevet i grensebeskrivelse tatt inn nedenfor, og slik de er inntegnet på jordskiftekartet som følger vedlagt.
2. Eiendomsgrensen som er sammenfallende med vernegrensen vedtas slik det fremgår av grensebeskrivelse nedenfor (grense nummer 4, 22, 20, 19, 18, 17, 15, 14, 12, 13, 11 og 9), og slik de er inntegnet på jordskiftekartet som følger vedlagt. Krysningspunkter mellom vernegrensen og eiendomsgrenser er merket i marka.
3. Jordskiftekostnadene betales i sin helhet av vernemyndighetene.

Grensebeskrivelse

De beskrevne grenser går i rette linjer mellom de punkter det er oppgitt særskilt retning for. Retningene er i forhold til kartets nordretning. Sirkelen er inndelt i 400 grader. Avstanden mellom grensepunktene er horisontale mål i meter.

Grensemerkene er bolter/rør av aluminium forsynt med hode med påskrift "GRENSE" og "JORDSKIFTERETTEN" eller "MILJØVERNDEP. VERNEGRENSE".

Grensene er målt med (GPS/GLONASS) Topcon, med oppkobling mot Statens Kartverks posisjoneringssystem, Cpos. Koordinatene for grensene er bestemt i EUREF89 sone 32N og har en nøyaktighet som tilfredsstiller kravene i Statens Kartverks standard "Stedfesting av eiendoms- og råderettsgrenser" versjon 13.06.2000, områdetype 2, maksimal tillatt punktdeformasjon på 0,2 m.

Grensepunktnummer er påført kart med kartnummer 021582. Kartet har fire blad i målestokk 1:1000, 1:2500 og 1:6000. Kartene følger som vedlegg til rettsboken, og tinglyses sammen med denne.

Grense 1

Eiendom til venstre: Gnr. 41 bnr. 296

Eiendom til høyre: Gnr. 41 bnr. 296

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
28	Off. godkj. grensemerke i jord			6637240,88	586503,15
		7,02	28,10		
29	Off. godkj. grensemerke i jord			6637268,80	586506,24

Grensen for Vendelholmene naturreservat i sjøen går fra punkt nr 28, ut i sjøen og rundt Vendelholmene, til punkt nr. 33 slik det framgår av jordskiftekartet (kartblad 1).

Grense 2
Eiendom til venstre: Gnr. 41 bnr. 315
Eiendom til høyre: Gnr. 41 bnr. 315

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
29	Off. godkj. grensemerke i jord			6637268,80	586506,24
		384,71	28,83		
30	Off. godkj. grensemerke i jord			6637296,80	586499,38

Grense 3
Eiendom til venstre: Gnr. 41 bnr. 316
Eiendom til høyre: Gnr. 41 bnr. 316

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
30	Off. godkj. grensemerke i jord			6637296,80	586499,38
		382,96	27,71		
31	Off. godkj. grensemerke i jord			6637323,52	586492,05

Grense 4
Eiendom til venstre: Gnr. 41 bnr. 316
Eiendom til høyre: Gnr. 41 bnr. 221

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
31	Off. godkj. grensemerke i jord			6637323,52	586492,05
		276,26	11,60		
32	Off. godkj. grensemerke i jord			6637319,30	586481,25

Grense 5
Eiendom til venstre: Gnr. 41 bnr. 221
Eiendom til høyre: Gnr. 41 bnr. 221

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
32	Off. godkj. grensemerke i jord			6637319,30	586481,25
		21,68	67,74		
33	Off. godkj. grensemerke i jord			6637383,14	586503,88

Grensen for Vendelholmene naturreservat i sjøen går fra punkt nr 33, ut i sjøen og rundt Vendelholmene, til punkt nr. 28 slik det framgår av jordskiftekartet (kartblad 1).

Grense 6
Eiendom til venstre: Gnr. 41 bnr. 160
Eiendom til høyre: Gnr. 41 bnr. 160

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
27	Off. godkj. grensemerke i jord			6636408,18	586743,07
		336,12	37,14		
26	Off. godkj. grensemerke i fjell			6636428,15	586711,75

Fra grensepunkt 27 og ut i sjøen går grensen slik det framgår av jordskiftekartet fram til grensenr. 26 på nordre side av Viernbukta.

Grense 7
Eiendom til venstre: Gnr. 41 bnr. 159
Eiendom til høyre: Gnr. 41 bnr. 159

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
26	Off. godkj. grensemerke i fjell			6636428,15	586711,75
		285,08	53,10		
25	Off. godkj. grensemerke i jord			6636415,81	586660,10

Grense 8
Eiendom til venstre: Gnr. 41 bnr. 162
Eiendom til høyre: Gnr. 41 bnr. 162

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
25	Off. godkj. grensemerke i jord			6636415,81	586660,10
		279,05	4,93		
24	Off. godkj. grensemerke i jord			6636414,22	586655,43

Grense 9
Eiendom til venstre: Gnr. 41 bnr. 162
Eiendom til høyre: Gnr. 41 bnr. 186

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
24	Off. godkj. grensemerke i jord			6636414,22	586655,43
		258,23	55,29		
23	Off. godkj. grensemerke i jord			6636380,49	586611,62

Grense 10
Eiendom til venstre: Gnr. 41 bnr. 186
Eiendom til høyre: Gnr. 41 bnr. 186

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
23	Off. godkj. grensemerke i jord			6636380,49	586611,62
		358,60	51,42		
22	Off. godkj. grensemerke i jord			6636421,42	586580,49
		396,10	24,52		
21	Off. godkj. grensemerke i jord			6636445,89	586578,99

Grense 11
Eiendom til venstre: Gnr. 41 bnr. 223
Eiendom til høyre: Gnr. 41 bnr. 186

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
21	Off. godkj. grensemerke i jord			6636445,89	586578,99
		58,11	54,23		
20	Off. godkj. grensemerke i fjell			6636479,06	586621,90
		358,24	48,95		
19	Off. godkj. grensemerke i jord			6636517,84	586592,05

Grense 12
Eiendom til venstre: Gnr. 41 bnr. 223
Eiendom til høyre: Umatrikulert grunn – eier ukjent

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
19	Off. godkj. grensemerke i jord			6636517,84	586592,05
		288,80	18,53		
18	Off. godkj. grensemerke i jord			6636514,60	586573,80
		316,58	10,68		
17	Off. godkj. grensemerke i jord			6636517,35	586563,48

Grense 13
Eiendom til venstre: Gnr. 41 bnr. 249
Eiendom til høyre: Umatrikulert grunn – eier ukjent

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
17	Off. godkj. grensemerke i jord			6636517,35	586563,48
		334,28	5,42		
16	Off. godkj. grensemerke i jord			6636520,12	586558,83

Grense 14
Eiendom til venstre: Gnr. 41 bnr. 241
Eiendom til høyre: Umatrikulert grunn – eier ukjent

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
16	Off. godkj. grensemerke i jord			6636520,12	586558,83
		359,45	4,96		
15	Off. godkj. grensemerke i jord			6636524,12	586555,88

Grense 15
Eiendom til venstre: Gnr. 41 bnr. 243
Eiendom til høyre: Umatrikulert grunn – eier ukjent

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
15	Off. godkj. grensemerke i jord			6636524,12	586555,88
		354,01	6,92		
14	Off. godkj. grensemerke i jord			6636529,31	586551,30
		17,75	20,07		
13	Off. godkj. grensemerke i jord			6636548,60	586556,83
		28,81	13,49		
12	Off. godkj. grensemerke i jord			6636560,73	586562,72

Grense 16
Eiendom til venstre: Gnr. 41 bnr. 243
Eiendom til høyre: Gnr. 41 bnr. 243

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
12	Off. godkj. grensemerke i jord			6636560,73	586562,72
		368,58	15,05		
11	Off. godkj. grensemerke i jord			6636573,99	586555,59
		284,29	13,41		
10	Off. godkj. grensemerke i jord			6636570,71	586542,58
		356,87	20,48		
9	Off. godkj. grensemerke i jord			6636586,67	586529,75

Grense 17
Eiendom til venstre: Gnr. 41 bnr. 243
Eiendom til høyre: Gnr. 41 bnr. 242

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
9	Off. godkj. grensemerke i jord			6636586,67	586529,75
		258,38	41,81		
42	Off. godkj. grensemerke i jord			6636561,25	586496,56

Grense 18
Eiendom til venstre: Gnr. 41 bnr. 241
Eiendom til høyre: Gnr. 41 bnr. 242

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
42	Off. godkj. grensemerke i jord			6636561,25	586496,56
		258,42	42,89		
40	Off. godkj. grensemerke i stein			6636535,19	586462,50

Grense 19
Eiendom til venstre: Gnr. 41 bnr. 242
Eiendom til høyre: Gnr. 41 bnr. 242

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
40	Off. godkj. grensemerke i stein			6636535,19	586462,50
		358,37	4,99		
41	Off. godkj. grensemerke i jord			6636539,15	586459,47

Grense 20
Eiendom til venstre: Gnr. 41 bnr. 242
Eiendom til høyre: Gnr. 41 bnr. 172

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
41	Off. godkj. grensemerke i jord			6636539,15	586459,47
		258,40	37,33		
35	Off. godkj. grensemerke i jord			6636516,45	586429,83

Grense 21
Eiendom til venstre: Gnr. 41 bnr. 164
Eiendom til høyre: Gnr. 41 bnr. 172

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
35	Off. godkj. grensemerke i jord			6636516,45	586429,83
		258,72	59,92		
39	Off. godkj. grensemerke i jord			6636480,27	586382,07

Grense 22
Eiendom til venstre: Gnr. 41 bnr. 165
Eiendom til høyre: Gnr. 41 bnr. 172

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
39	Off. godkj. grensemerke i jord			6636480,27	586382,07
		258,76	17,66		
38	Off. godkj. grensemerke i jord			6636469,61	586367,98

Grense 23
Eiendom til venstre: Gnr. 41 bnr. 172
Eiendom til høyre: Gnr. 41 bnr. 172

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
38	Off. godkj. grensemerke i jord			6636469,61	586367,98
		368,91	39,66		
37	Off. godkj. grensemerke i jord			6636504,64	586349,37
		274,15	109,09		
36	Off. godkj. grensemerke i jord			6636461,55	586249,15
		360,36	44,62		
43	Off. godkj. grensemerke i jord			6636497,80	586223,13

Grense 24

Grensen går over eiendommene gnr. 41, bnr. 237, 132, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449 og 341. Grenselinje 24 ender i punkt 49 som står på umatrikulert grunn.

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
43	Off. godkj. grensemerke i jord			6636497,80	586223,13
		392,99	46,31		
34	Off. godkj. grensemerke i jord			6636543,83	586218,04
		3,88	45,59		
46	Off. godkj. grensemerke i jord			6636589,34	586220,82
		69,49	186,85		
47	Off. godkj. grensemerke i stein			6636675,50	586386,62
		56,34	182,58		
50	Off. godkj. grensemerke i fjell			6636791,13	586527,92
		84,61	62,36		
49	Off. godkj. grensemerke i jord			6636806,06	586588,47

Grense 25 - Følger sørøstre kant av turvei

Eiendom til venstre: Umatrikulert grunn – eier ukjent

Eiendom til høyre: Umatrikulert grunn – eier ukjent. På den nordligste strekningen av grensen går vernegrensen over gnr. 41/19, 20, 52.

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
49	Off. godkj. grensemerke i jord			6636806,06	586588,47
		49,63	96,64		
48	Off. godkj. grensemerke i jord			6636874,79	586656,41
		58,92	21,90		
8	Off. godkj. grensemerke i jord			6636887,97	586673,90
		76,43	28,39		
7	Off. godkj. grensemerke i jord			6636898,24	586700,37
		99,14	46,03		
6	Off. godkj. grensemerke i fjell			6636898,86	586746,40
		68,34	33,31		
5	Off. godkj. grensemerke i jord			6636914,75	586775,68
		45,72	51,99		
4	Off. godkj. grensemerke i stein			6636953,90	586809,88
		57,29	46,27		
3	Off. godkj. grensemerke i jord			6636982,66	586846,13

Grense 26
Eiendom til venstre: Gnr. 41 bnr. 19, 20, 52
Eiendom til høyre: Gnr. 41 bnr. 19, 20, 52

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
3	Off. godkj. grensemerke i jord			6636982,66	586846,13
		166,24	49,06		
2	Off. godkj. grensemerke i jord			6636940,34	586870,94
		249,73	93,30		
1	Off. godkj. grensemerke i fjell			6636874,09	586805,25

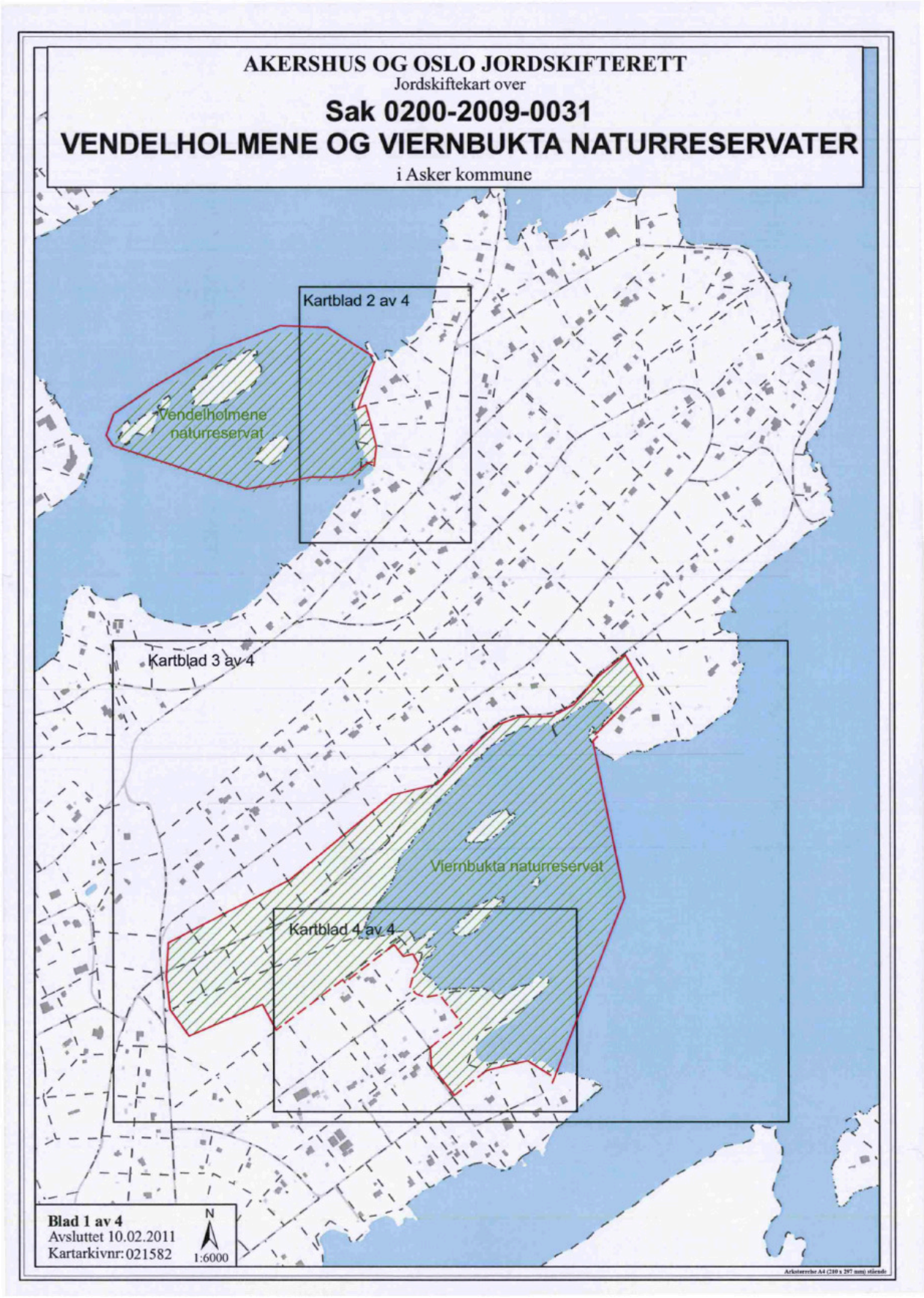
Fra grensepunkt 1 og til sjøen går grensen i samme retning (249,73 grader) til sjøkanten. Vernegrensen går videre ut i sjøen slik det framgår av jordskiftekartet fram til grensepunkt 27 på søndre side av Viernbukta.

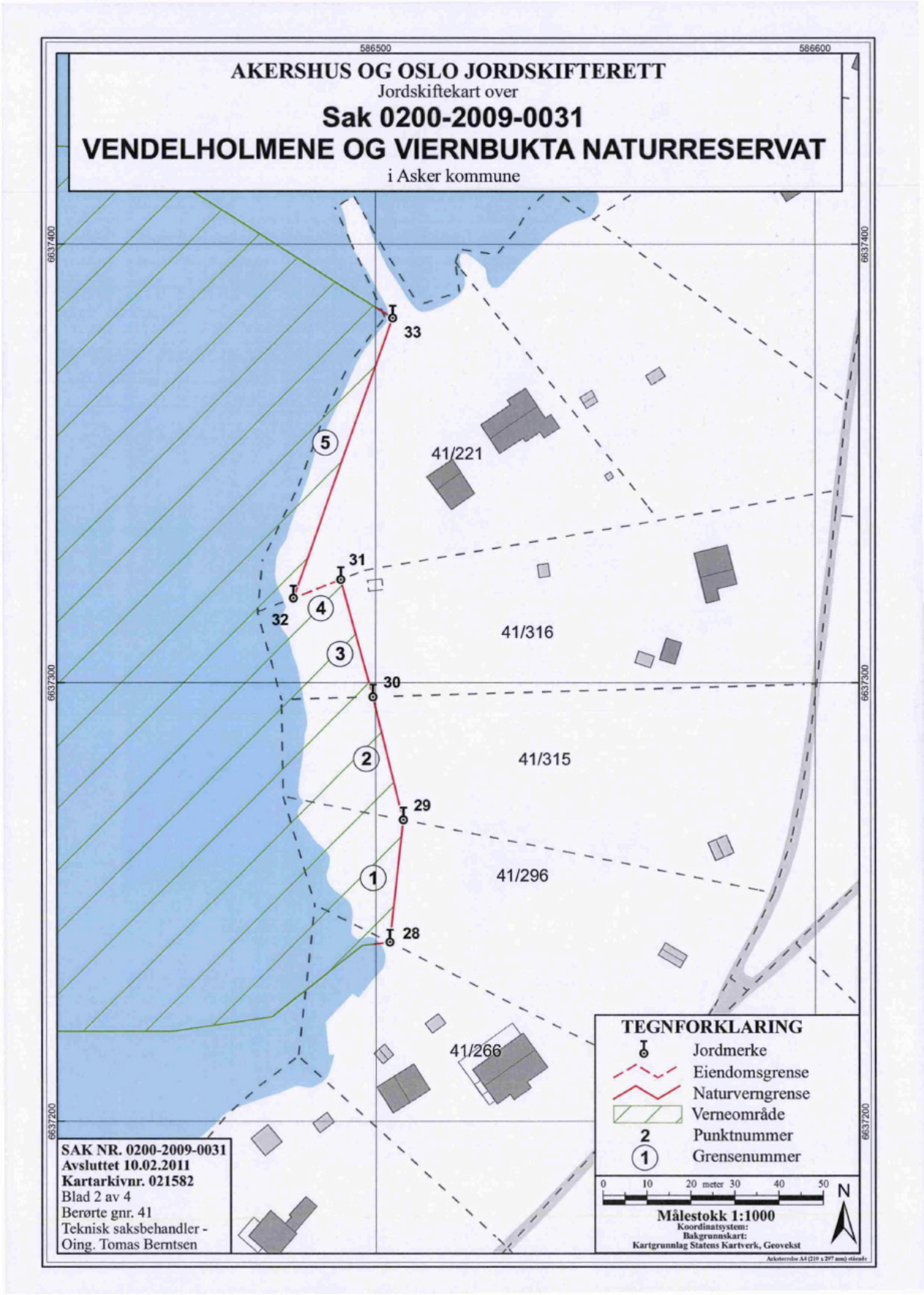
Tinglysning
Saken skal tinglyses på gnr. 41/19, 41/20, 41/52, 41/96, 41/112, 41/126, 41/132, 41/133, 41/159, 41/160, 41/162, 41/164, 41/165, 41/167, 41/171, 41/172, 41/186, 41/214, 41/221, 41/223, 41/232, 41/235, 41/236, 41/237, 41/241, 41/242, 41/243, 41/249, 41/266, 41/296, 41/315, 41/316, 41/341, 41/438, 41/441, 41/442, 41/443, 41/444, 41/445, 41/446, 41/447, 41/448 og 41/449 i Asker kommune.

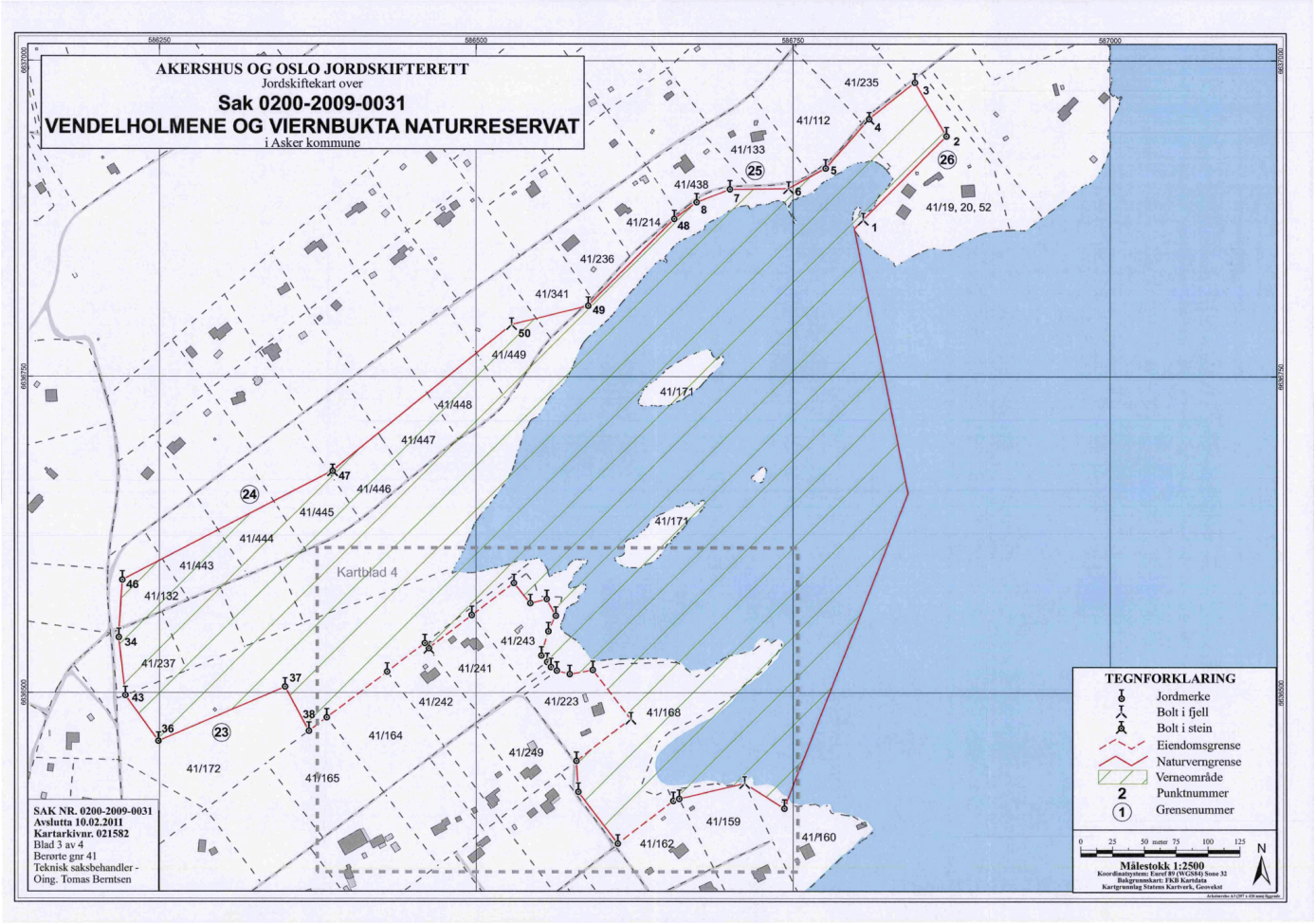
Lillestrøm 10.02.2011

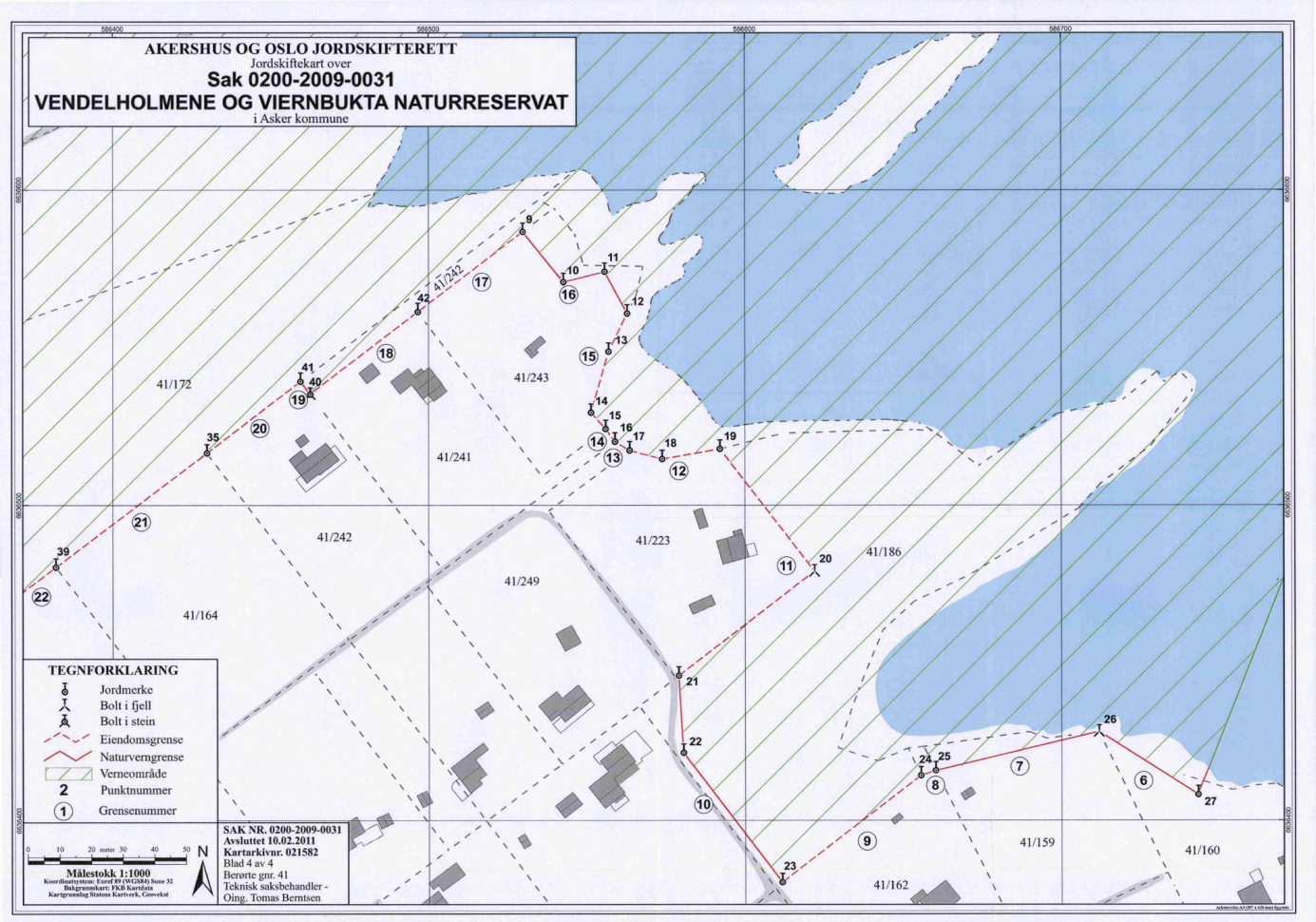
Tore Kraggerud

RETT KOPI BEKREFTES


AKERSHUS OG OSLO JORDSKIFTERETT
Jordskiftekart over
Sak 0200-2009-0031
VENDELHOLMENE OG VIERNBUKTA NATURRESERVATER
i Asker kommune
Kartblad 2 av 4
Vendelholmene naturreservat
Kartblad 3 av 4
Viernbukta naturreservat
Kartblad 4 av 4
Blad 1 av 4
Avsluttet 10.02.2011
Kartarkivnr: 021582
N
1:6000


AKERSHUS OG OSLO JORDSKIFTERETT
Jordskiftekart over
Sak 0200-2009-0031
VENDELHOLMENE OG VIERNBUKTA NATURRESERVAT
i Asker kommune
586500
586600
6637400
6637300
6637200
33
31
32
30
29
28
5
4
3
2
1
41/221
41/316
41/315
41/296
41/266
TEGNFORKLARING
Jordmerke
Eiendomsgrense
Naturverngrense
Verneområde
2 Punktnummer
1 Grensenummer
0 10 20 meter 30 40 50
N
Målestokk 1:1000
Koordinatsystem:
Bakgrunnskart:
Kartgrunnlag Statens Kartverk, Geovekst
SAK NR. 0200-2009-0031
Avsluttet 10.02.2011
Kartarkivnr. 021582
Blad 2 av 4
Berørte gnr. 41
Teknisk saksbehandler -
Oing. Tomas Berntsen


AKERSHUS OG OSLO JORDSKIFTERETT
Jordskiftekart over
Sak 0200-2009-0031
VENDELHOLMENE OG VIERNBUKTA NATURRESERVAT
i Asker kommune
Kartblad 4
SAK NR. 0200-2009-0031
Avslutta 10.02.2011
Kartarkivnr. 021582
Blad 3 av 4
Berørte gnr 41
Teknisk saksbehandler -
Oing. Tomas Berntsen
TEGNFORKLARING
Jordmerke
Bolt i fjell
Bolt i stein
Eiendomsgrense
Naturverngrense
Verneområde
Punktnummer
Grensenummer
Målestokk 1:2500
N


AKERSHUS OG OSLO JORDSKIFTERETT
Jordskiftekart over
Sak 0200-2009-0031
VENDELHOLMENE OG VIERNBUKTA NATURRESERVAT
i Asker kommune
41/172
41/242
41/243
41/241
41/223
41/186
41/249
41/164
41/159
41/160
41/162
TEGNFORKLARING
Jordmerke
Bolt i fjell
Bolt i stein
Eiendomsgrense
Naturverngrense
Verneområde
Punktnummer
Grensenummer
Målestokk 1:1000
SAK NR. 0200-2009-0031
Avsluttet 10.02.2011
Kartarkivnr. 021582
Blad 4 av 4
Berørte gnr. 41
Teknisk saksbehandler -
Oing. Tomas Berntsen

AKERSHUS OG OSLO
JORDSKIFTERETT

Statens kartverk
Tinglysingen
3507 Hønefoss

Saksnummer	Vår referanse	Vår dato
0200-2009-0031	163/2012	09.02.2012

Tinglysing av rettsbok

jordskiftesak 0200-2009-0031 Vendelholmene og Viernbukta Naturreservater.

Vi sender med dette utdrag av rettsboka og gjenpart til tinglysing, jf. jordskifteloven § 24.
Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer:

Asker kommune
Gnr./bnr.:41/19, 41/20, 41/52, 41/96, 41/112, 41/126, 41/132, 41/133, 41/159, 41/160, 41/162, 41/164, 41/165, 41/167, 41/171, 41/172, 41/186, 41/214, 41/221, 41/223, 41/232, 41/235, 41/236, 41/237, 41/241, 41/242, 41/243, 41/249, 41/266, 41/296, 41/315, 41/316, 41/341, 41/438, 41/441, 41/442, 41/443, 41/444, 41/445, 41/446, 41/447, 41/448, og 41/449

Tinglysingen er gebyrfri, jf. rettsgebyrloven § 22 pkt. 9.

Vennligst returner det tinglyste utdraget til:

Bedriftsnr. 874 721 972

Akershus og Oslo jordskifterett
Skedsmogata 5
2000 Lillestrøm

Med hilsen
Akershus og Oslo jordskifterett

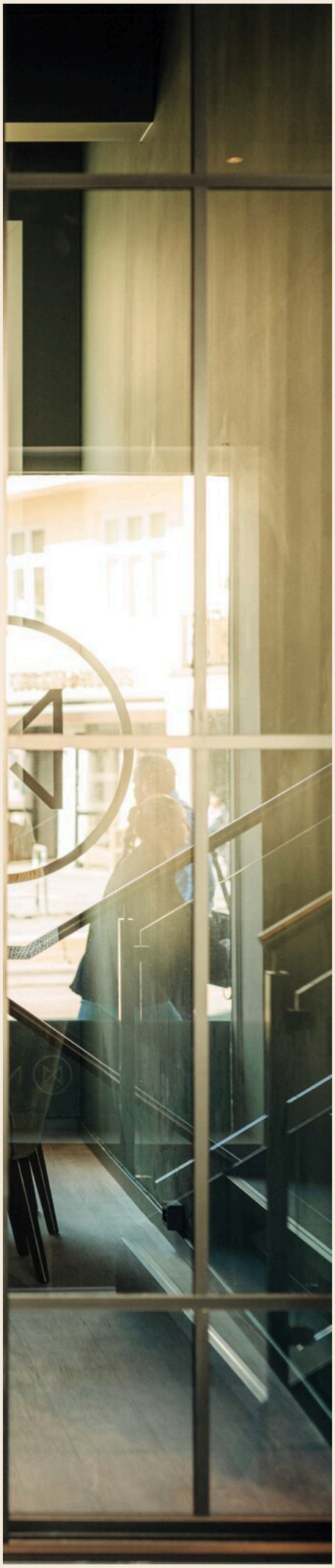
Elise Eide Dvergsdal
Førstekonsulent

Postadresse	Besøksadresse	Telefon 21 55 31 20	Bank 7874 06 85065
Skedsmogata 5	Skedsmogata 5	Telefax 21 55 31 21	Bedriftsnr. 874 721 972
2000 Lillestrøm	2000 Lillestrøm	jlstpost@domstol.no	www.jordskifte.no

Velkommen til

Nordvik Sandvika

Nordvik Bolig avd. Sandvika er eiendomsmegleren for deg som er litt mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig.

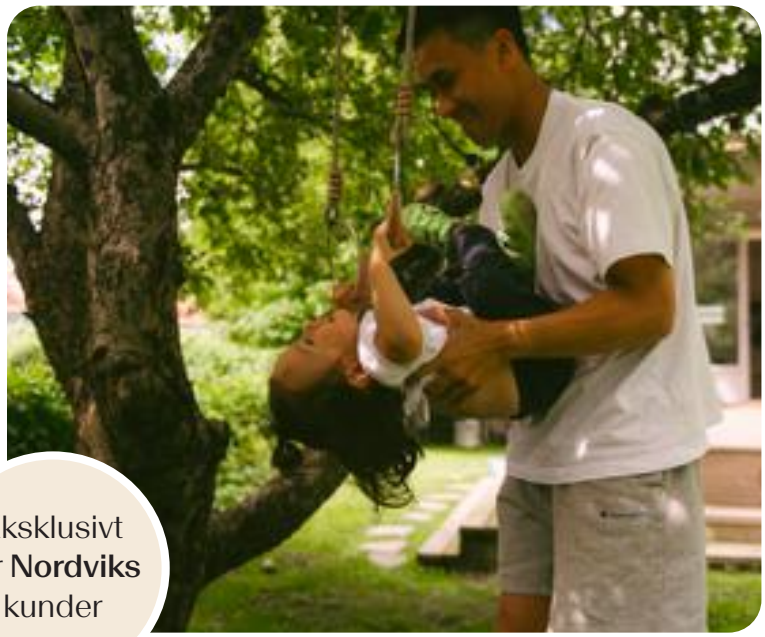


Jørgen Kanitz' gate 22, 1337 SANDVIKA
c.bjerke.olsen@nordvikbolig.no
67 11 05 05

NORDVIK

Boligkjøperpakke - Hytte

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hytte

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 700,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 800,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 45-0071/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Slottsveien 5 1397 NESØYA
Matrikkel: Gnr 41, bnr 162 / Gnr 41, bnr 159 i Asker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Peder Bryhni-Jensen

Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Sandvika
p.bryhni@nordvikbolig.no
479 03 688