NORDVIK

Ostsundveien 17

0 soverom | 26 kvm | Fritidseiendom



Velkommen til

Ostsundveien 17

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
30	Nabolagsprofil
31	Tilstandsrapport
62	Egenerklæringsskjema
68	Andre vedlegg
98	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
101	Forbrukerinformasjon om budgivning
102	Budskjema

Salgsoppgave produsert 06.08.2026









Nøkkelinformasjon

Sommeridyll i Indre Oslofjord - Fantastisk fjordutsikt- Unik/ stor og solrik tomt på totalt 3 238,9 kvm - Bynært!

Prisantydning	**5 500 000,-**
Omkostninger	**138 590,-**
Totalpris	**5 638 590,-**
BRA-i	**26 kvm**
Soverom	**0**
Boligtype	**Fritidseiendom**
Byggeår	**1822**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

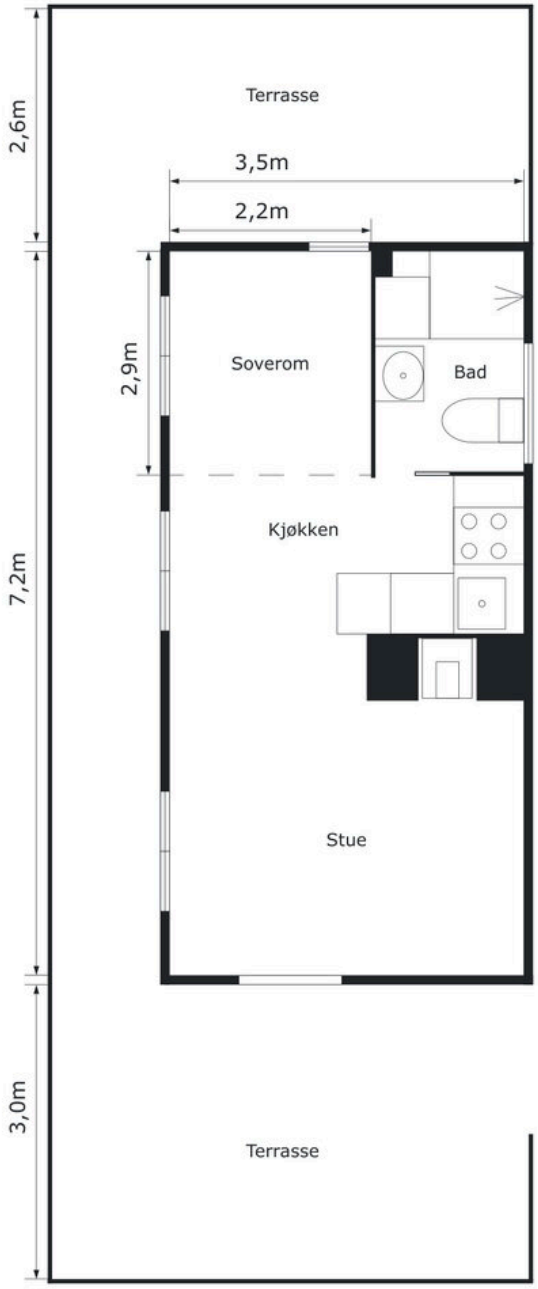
Velkommen til Ostsundveien 17 - Presentert av Peder Bryhni-Jensen i Nordvik Sandvika! Sjelden mulighet på Brønnøya! Sjarmerende og idyllisk hytte med en fantastisk beliggenhet i naturskjønne omgivelser på Brønnøya i Indre Oslofjord. Sjøstua er øyas eldste bygninger. Eiendommen har en stor tomt med gode solforhold. Her kan du nyte rolige dager omgitt av vakker natur, med kort vei til sjøen og tilhørende båtplass. Hytten er koselig og innbydende, med en funksjonell planløsning som skaper gode rammer for avslappende dager. Et perfekt fristed for deg som ønsker ro, naturskjønne omgivelser og ekte hytteføelse - med enkel adkomst til fastlandet.

Kort fortalt:
Sommerparadis i Indre Oslofjord
Stor og solrik tomt på 3 239 kvm
Båtplass
Bynært
Kort båttur til fastlandet

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 26 kvm
Total BRA: 26 kvm

Ostsundveien 17



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.



































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
45-0110/26

Boligtype og eierform
Fritidseiendom (Eiet)

Adresse og betegnelse
Ostsundveien 17, 1397 NESØYA
Gnr 41, bnr 76 i Asker kommune

Selger
Anders Schjelderup Skoe

Kjøpesum og omkostninger
5 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
137 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
138 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
158 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 638 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 658 290,- (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
1822

Etasje
1

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 26 kvm
Totalt BRA: 26 kvm
TBA: 32 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 26 kvm. Stue, kjøkken, bad, sovealkove.
Total BRA: 26 kvm.
TBA: 32 kvm. Terrasse

Innhold
Hytten inneholder:
- Stue
- Kjøkken
- Bad
- Sovealkove

Standard
Eiendommen byr på en fredelig og tilbaketrukket beliggenhet i naturskjønne omgivelser, med kort vei til sjøen. Her kan du nyte solrike dager, vakre uteområder og en avslappende atmosfære.
Boligen er isolert med trefiberisolasjon fra Hunton, uten bruk av glassvatt, noe som bidrar til et mer naturlig og godt inneklima

STUE - Velkommen inn!
Stuen har en åpen og luftig utforming med god takhøyde, synlige trebjelker og panelte overflater som skaper en lun og autentisk hyttefølelse. Her er det god plass til både sofagruppe og spiseplass, og den åpne løsningen mot kjøkkenet legger til rette for et sosialt oppholdsrom. Den sentralt plasserte peisen fungerer som et naturlig samlingspunkt og tilfører både varme og stemningsfull atmosfære. Store vindusflater og utgang til terrassen slipper inn rikelig med dagslys og skaper en fin overgang mellom inne- og utearealene.

KJØKKEN:
Kjøkken med innredning fra 2011 med slette fronter og nedfelt vaskekum i heltre benkeplate, som gir et varmt og rustikt uttrykk. Innredningen er praktisk utformet med gode arbeidsflater og rikelig med oppbevaringsplass. Kjøkkenet ligger i en åpen løsning mot stuen, noe som gir en luftig romfølelse. Synlige trebjelker, åpen himling og gode vindusflater bidrar til et lyst og innbydende miljø. Fra kjøkkenet er det god kontakt med stuen og utgang til terrassen, noe som legger til rette for et sosialt og funksjonelt oppholdsrom. Det er plass til nødvendig

kjøkkenutstyr og matlaging, samtidig som den åpne løsningen bidrar til en luftig romfølelse.

BAD:
Badet ble oppusset i 2011 og fremstår lyst og innbydende med flislagte vegger og ubehandlet panel i himlingen, som gir rommet et varmt og naturlig preg. Det opplyses at gulvfallet på badet har fungert uten problemer i om lag 15 år. Badet er innredet med vegghengt toalett, moderne servant på benkeplate, dusjhjørne med glassvegg og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk sørger for et godt inneklima. Vinduet sørger for naturlig lys og mulighet for lufting, mens den åpne himlingen med trepanel tilfører rommet et lunt preg som harmonerer med hyttens øvrige uttrykk. Varmekabler i gulv.

SOVEALKOVE:
Praktisk sovealkove med plass til dobbeltseng. Synlige trebjelker og panelte overflater skaper en lun og hyggelig atmosfære, mens den åpne løsningen bidrar til en luftig romfølelse.

HEMS:
Hemsen er åpen mot stuen og utnytter den gode takhøyden på en svært god måte. De synlige trebjelkene og panelte overflatene gir rommet et rustikt og autentisk uttrykk, samtidig som takvindu slipper inn godt med dagslys. Hemsen fungerer som et praktisk oppbevaringssted med god plass til sesongutstyr og annet man ønsker å oppbevare.

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
- Hytten ble ombygget og modernisert med bad, kjøkken og gulvvarme i 2011 og 2012.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2024

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 / fast masse.
Fundamenter / grunnmur / søyler.
Vegger, tak og gulv isolert / uisolert. Vegger av reisverks plank / bindingsverk. kledning stående panel.
Saltak, tekket med skifer stein.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Bad - Overflater - gulv:
TG2 grunnet påvist sprekker i enkelte fliser. TG2 settes med hensyn til ikke tilfredsstillende høydeforskjell fra topp av sluk til topp av flis ved dør.
- Bad - Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer:
TG2 grunnet ikke fremlagt dokumentasjon / erklæringer på utførelse og materiell.
- Kjøkken:
TG2 grunnet registrert fuktmerker på benkeplaten. TG2 grunnet registrert fukskade på parkett i forkant av benkeplate. Det ble utført fuktsøk i området og det ble indikert fukt i gulv konstruksjonen.
- Vann og avløp:
Det meste av vann- og avløps installasjonene er skjult i konstruksjonen og kunne derfor ikke kontrolleres i sin helhet. Tilgjengelige rørføringer i hytta ble inspisert uten at det ble registrert synlige tegn til lekkasjer, korrosjon eller andre avvik.
- Yttervegg:
Det meste av vann- og avløps installasjonene er skjult i konstruksjonen og kunne derfor ikke kontrolleres i sin helhet. Tilgjengelige rørføringer i hytta ble inspisert uten at det ble registrert synlige tegn til lekkasjer, korrosjon eller andre avvik.
- Grunnmur:
TG 2 settes med hensyn til behovet for å overvåke tilstanden og nærmere undersøkelser anbefales.
Bygningsdelene er fra byggeåret og har overskredet forventet funksjonstid.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Krypkjeller:
Det er kun tilgang til deler av krypkjeller. Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det er påvist synlig tegn på innsig av vann i krypkjeller.
Fuktbelastningen vurderes å ha sammenheng med manglende eller ufullstendig fuktsperre mot grunnen, kombinert med fuktavgivelse fra grunnen i krypkjelleren. Dette gir høy luftfuktighet og kondens på undersiden av bjelkelaget.
Middels kostnad (100 000–300 000 kr)
Dersom forholdet ikke utbedres, kan skadeomfanget utvikle seg med økende nedbrytning av bjelkelag og stubbeloft. Muggsopp kan påvirke inneklimaet gjennom luftlekkasjer fra krypkjelleren til hytta.
- Pipe og peisovn:
Hytta har mursteins pipe og murt åpen peis / grue i stue. Vedovn / peis er plassert i grue. Sotluke ble ikke registrert.
TG3 grunnet manglende rapport fra feier og riss / sprekker i pipe / peis, samt pipe / peis er ikke synlige for inspeksjon på alle 4 sider.
Lav kostnad (0–100 000 kr)
En uoppdaget lekkasje kan medføre brann og kullos i hytta.
- Yttertak:
Det er ikke påvist svanker/svai i mønet. Det er påvist knuste skifer stein og sprekker i noen steiner. 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. Krav til snøfanger trer i kraft ved takvinkel på 30 grader eller over.
TG3 grunnet knuste / manglende skifer stein på taket og sprekk i noen steiner, samt feil ved beslag rundt pipe.
Middels kostnad (100 000–300 000 kr)
Det foreligger økt fare for lekkasje skade på underliggende bygge konstruksjoner.
Skade taktekking kan gi dårligere vann avledning og økt behov for vedlikehold eller utskifting av underliggende konstruksjoner.
- Terrasse:
Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet. Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting. Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader på overflater. Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.
TG3 grunnet råteskader i rekkverk rundt terrasse. Stakitt gjerde har skjevheter og råte i deler av gjerde.
Lav kostnad (0–100 000 kr)
Terrassen må stenges, ikke bruks, før rekkverket er utbedret.
- Terreng:
Eiendommen, nedre del av tomt ligger i stormflo utsatt område. Tomten fall skrående inn mot ringmur ved bakside / fasade sør.
Terrenget er etablert med utilstrekkelig helning slik at overflatevann i mindre grad ledes bort fra grunnmuren.
Lav kostnad (0–100 000 kr)
Overtid kan økt fuktbelastning bidra til redusert levetid på drenering og fuktsikring, samt øke risikoen for fukt inntrenging i konstruksjoner mot terreng.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Ingen TGIU

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Hvitevarer som medfølger handelen:
- Vaskemaskin
- Kokeplate
- Komfyr
- Kjøleskap
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
Energimerking på boligen er B
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vedovn/ peis
- Elektriske panelovner
- Varmekabler i gulv på bad
- Varmekabler i gulv

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. 5033,71 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 13 908,-pr. 2025

Fakturert beløp for kommunale avgifter i 2025 inkluderer:
- Avløp: kr. 3 879,55,-
- Feiing: kr. 355,-
- Renovasjon: kr. 5 941,-
- Vann: kr. 3 732,88,-
- Sum: kr. 13 908,43,-

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 5400 (2026)
- Årskontingent båtplass i Store Ostsund Båtforening: kr 1900 (2026)

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

Formuesverdi
Kr 312 689,- pr. 2024
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: 3 238 kvm (Eiertomt)
Tomten utgjør ca. 3 238 m² og har en særegen karakter med svakt skrånende terreng, naturlige fjellpartier og frodig vegetasjon som skaper en naturskjønn ramme rundt eiendommen. Flott utsyn over fjorden, samtidig som terrenget danner flere naturlige nivåer med gode muligheter for oppholdsplasser i solen.

Eiendommen strekker seg fra den rolige veien langs sjøkanten og opp gjennom et variert landskap med svaberg, trær og åpne partier. Den naturlige vegetasjonen gir tomten et harmonisk uttrykk og skjermer godt mot omkringliggende bebyggelse.

Samtidig åpner beliggenheten seg mot sjøen med vakker utsikt over fjorden og det omkringliggende øylandskapet.

Den sjønære plasseringen gir umiddelbar nærhet til bade- og båtliv, og med tilhørende båtplass ligger forholdene godt til rette for et aktivt liv på vannet. Gode solforhold og den frie beliggenheten gjør uteområdene til et naturlig samlingspunkt gjennom store deler av dagen.

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
Brønnøya er en bilfri idyll i Indre Oslofjord, kjent for sitt rolige, naturskjønne miljø og særegne kombinasjon av sjøliv og nærhet til byen. Her kan du senke skuldrene i frodige omgivelser, omgitt av vakre svaberg, lune viker og et aktivt, hyggelig hyttemiljø. Eiendommen har en attraktiv beliggenhet ved sjøen og øyas mange bade- og rekreasjonsmuligheter, hvor lange sommerdager kan nytes fra morgen til kveld.

Øya byr på et rikt friluftsliv med populære badeplasser som Østre brygge, Storeslott i Langårsundet, Middagsbukta og Sementen. Langs strandlinjen finner du flotte svaberg, gode forhold for båtliv, padling og fisking, og flere idylliske steder å legge til for en dukkert eller et måltid i solen. De fleste strandarealene er felles for beboerne og bidrar til den åpne og inkluderende atmosfæren som gjør Brønnøya til et helt spesielt sted.

Det bilfrie miljøet skaper trygge rammer for både store og små, hvor barna kan sykle og leke fritt. Øya har et aktivt nærmiljø med tennisbaner gjennom Brønnøya Tennisklubb, fotballbane og den tradisjonsrike Brønnøyadagen, som samler beboerne til aktiviteter og sosialt samvær. Den populære stien rundt øya gir flotte muligheter for gåturer, løpeturer og naturopplevelser året rundt.

Til tross for den fredelige beliggenheten er det enkelt å kombinere hyttelivet med hverdagen. Adkomst skjer via kabelferge i sommerhalvåret og pongtongbro vinterstid. Fra Nesøya er det gode bussforbindelser til Sandvika, som byr på et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud, samt tog- og bussforbindelser videre mot Oslo og resten av regionen. For mange er Brønnøya det perfekte fristedet – med følelsen av å være langt unna byen, samtidig som den er bare en kort reise unna.

Dette er en sjelden anledning til å sikre seg en eiendom på en av Indre Oslofjords mest attraktive øyer. Her får du den unike kombinasjonen av naturskjønne omgivelser, et

levende hyttemiljø, flotte bade- og båtmuligheter og enkel tilgang til byens fasiliteter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 26.09.1930.

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.

Følgende endringer er registrert:
- Opprinnelig kjøkken er omgjort til sovealkove, samt bad.
- Peisestuen er omgjort til åpen kjøkken- stueløsning.

Det ble gitt dispensasjon fra 2010 til oppføring av ny fritidsbolig samt rehabilitere og bevare den gamle sjøhytta. Det ble i den forbindelse innstallert vann, avløp og strøm.
Det foreligger derimot ingen ferdigattest på installasjon av vann og avløp samt markterrasse rundt sjøhytta.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

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.

Eiendommen er tilknyttet Vestfjorden vann og avløp har dermed aksjer i selskapet.

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. 22.07.2026.

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 3 239 kvm
BestemmelseOmrådenavn: #8 Nullvekst nord
KPBestemmelseHjemmel: byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal: 3 239 m
Arealbruk: Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser,Nåværende
Områdenavn: KBF
Delareal: 431 m
KPAngittHensyn: Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavn: H560_3
Delareal: 3 239 m
BestemmelseOmrådenavn: #5Brønnøya-s. plan
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

Boplikt
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 forsøkt å tolke tekst i tinglyst dokument fra 1930. Teksten er ikke mulig å tolke.

3203/41/76:
27.06.1930 - Dokumentnr: 905199 - Bestemmelse om deleforbud. Bestemmelse om veg. Bestemmelse om bebyggelse. Bestemmelse om gjerde. Bestemmelse om vannrett. Bestemmelse om båt/bryggeplass. Med flere bestemmelser

13.06.1930 - Dokumentnr: 900106 - Registrering av grunn. Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3203 Gnr:41 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1219135 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr:0220 Gnr:41 Bnr:76

01.01.2024 - Dokumentnr: 76648 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr:3025 Gnr:41 Bnr:76

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.

Verneklasse/SEFRAK
Boligen er registrert i SEFRAK-registeret. Dette er et nasjonalt register over boliger fra før 1900 (1945 i Finnmark).

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke pålagt spesielle restriksjoner. Registrering i registeret fungerer som et varsel om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

For meldepliktige bygninger (bygninger fra før 1850), er det lovfestet i §25 i Kulturminnelova at en vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller riving kan bli godkjent. Kommunen kan gi tillatelse til rivning eller endring på tross av at kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen kan uttale seg i mot dette.

Søknad om større tiltak skal oversendes fylkeskommunen for uttalelse. Viser til kommuneplanens § 11.1.2.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Eiendommen disponerer idag båtplass i Store Ostsund båtforenings bryggeanlegg. Båtplassen følger hytten ved salget. Medlemskap i båtforeningen er betinget med en årlig kontigent på kr 1 900,-. Kontigenten dekker forsikring, Kongelig Norsk båtforening, dykker og diverse. Fremleie av båtplassen tillates for ett år av gangen under forutsetning av styrets godkjenning. Fremleie kan kun skje til medlemmer av Brønnøya Vel eller deres leietakere. Ordinært årsmøte avholdes årlig. Store Ostsund Båtforening hadde et positivt resultat på kr. 16 190,95 i 2025.

Arbeid i perioden april 2025 til april 2026
- Dugnad i juni, med utbedring av sti ned til landfestet for det store anlegget.
- Nye solcellelys på hvert av anleggene.
- Badestiger tatt opp for vinteropplag
- Sikring av redningsstiger (to redningsstiger er tapt)
- Remontering av redningsbøye
- Dialog og innhenting av nye tilbud for forsikring av anlegget.
- Oppfølging av kontingentinnbetalinger
- Konstituering av styret og ajourføring i Brønnøysundregistrene om foreningens styremedlemmer.

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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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 (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Fritid kr. 14 400,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 0,-

Samlet skal selger betale kr. 102 550,- 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 7. august 2026

Ansvarlig megler
Børre Gåsvær, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92072780

Megler
Peder Bryhni-Jensen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 47903688

Megler 2
Julie Slåtto, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 94785956

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.

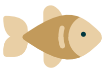
- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft 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).

Ostsundveien 17

Avstand til sjø

18 m



Avstand til byer

Sandvika	11 min
Oslo	23 min

Aktiviteter

Nesøya idrettsanlegg	3 min
Nesøya Idrettshall	4 min
Sundveien ballplass	6 min
Kalvøya gressbane	7 min
Sandvika stadion	9 min
Nes hageby ballbinge	10 min
Mellom-Nes ballplass	11 min
Kalvøya sandvolleybane	10 min

Sport

Nesøya idrettsanlegg	3 min
Nesøya Idrettshall	4 min
SATS Billingstad	8 min
MOVA Nesbru	10 min

Dagligvare

Kiwi Nesøya	4 min
Coop Mega Slependen	6 min

Vintersport

Alpin

- Kjøretid til nærmeste anlegg: 14 min
- Skitrekk i anlegget: 4

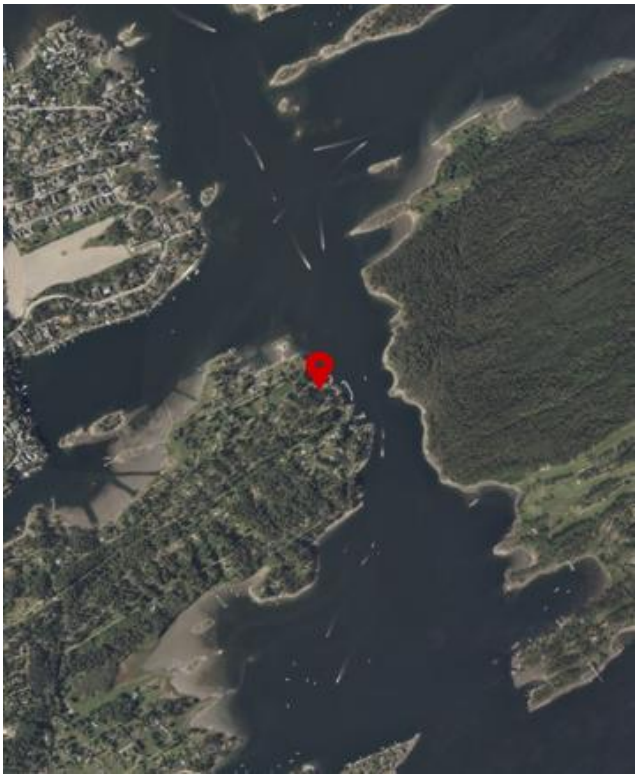


Offentlig transport

Billingstad stasjon Linje L1	9 min 4.7 km
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	10 min 6.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 20.5 km
Hovedgårdsveien Linje 265, 265E	3 min 1.6 km
Oslo Gardermoen	54 min

Varer/Tjenester

Slependen senter	6 min
Vitusapotek Slependen	6 min





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



Eiendom

Adresse	**Ostsundveien 17, 1397 NESØYA**
Bygningstype	**Fritidsbolig**
Kommune	**Asker**
Gnr / Bnr	**41 / 76**

Sak

Hjemmelshaver	**Anders Schjelderup Skoe**
Oppdragsgiver	**Nordvik avd. Sandvika**
Befaringsdato	**30.07.2026**
Rapportdato	**06.08.2026**
Rapportnr.	**4183CF8F**

Takstmann
Are Viggen
Byggmester & takstmann
Kirkeveien 128
1344 Haslum
047 97 67 80 73
aviggen@online.no

EIERSKIFTERAPPORT™
Tilstandsrapport utarbeidet for bruk ved omsetning av bolig, med observasjoner, vurderinger og tilstandsgrader basert på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrader – sammendrag

◆	**TG0**	Ingen avvik	**0**
◆	**TG1**	Svake avvik	**3**
◆	**TG2**	Vesentlige avvik	**6**
◆	**TG3**	Store avvik	**5**
◆	**TGIU**	Ikke undersøkt	**0**

OVERSIKT

Innholdsfortegnelse

1.	Overordnet faglig vurdering	**3**
2.	Grunnopplysninger	**3**
3.	Tekniske hovedpunkter	**6**
4.	Observasjonspunkter (uten TG)	**27**
5.	Avslutning	**27**

DEL 1

1. Overordnet faglig vurdering

Oppsummering av funn

Hytte fremstår noe slitt og vedlikeholdt, med normal bruks slitasje iht. alder.
Det anbefales at registrerte avvik følges opp for å opprettholde bygningens tekniske tilstand og redusere risikoen for fremtidige skader.

Anbefalte videre undersøkelser

Undersøke med selger og eventuelt forrige eier, vedrørende dokumentasjon / erklæringer på utførte oppussinger.

Dokumentasjonsmangler

Det er ikke fremlagt dokumentasjon / erklæringer på utførelse og materiell.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av bad, herunder oppbygning av vanntett sjikt.

DEL 2

2. Generelle opplysninger

Saksopplysninger

Hjemmelshaver	**Anders Schjelderup Skoe**
Oppdragsgiver	**Nordvik avd. Sandvika**
Befaringsdato	**30.07.2026**
Rapportdato	**06.08.2026**
Rapportnummer	**4183CF8F**

Eiendomsinformasjon

Adresse	**Ostsundveien 17, 1397 NESØYA**
Kommune	**Asker**
Gnr / Bnr	**41 / 76**
Fnr	**—**
Snr	**—**
Bygningstype	**Fritidsbolig**
Byggeår	**1822**
Eierform	**Selveier**

Vann, avløp og adkomst

Vannforsyning	**Offentlig**
Avløp	**Offentlig**
Vei/adkomst	**Privat**

Oppvarming

- Elektriske panelovner
- Vedovn / peis

Generelle notater
Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg.
Analysen er gjennomført for å avdekke eventuelle feil og mangler ved boligen.

Hytte på Brønnøya. Byggeår 1822.
2 roms hytte i 1 etasje.
1 terrasse 3 sider.
Gateparkering på Nesøya.

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

Sommerhytte fundamentert på fjell / fast masse. Fundamenter / grunnmur / søyler.
Vegger, tak og gulv isolert / uisolert. Vegger av reisverks plank / bindingsverk. kledning stående panel.
Saltak, tekket med skifer stein.

Oppvarming, Varmekabel bad og el. håndkletørker øvrige rom løse / faste el panel ovner, samt peis i grue.
Varmtvanns bereder i hylle / skap på pipe.

Ventilasjon, mekanisk avtrekk bad , via kanal til yttervegg
Kjøkken ventilator defekt.
Øvrige rom vindus ventiler, gjelder bare takvinduer.

Teknisk, tv, internett, automatsikringer, samt røykvarslere.

Forutsetninger:
Hytta er besiktiget i dagslys og under de værforhold som forelå på befaringsdagen. Vurderingene er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige bygningsdeler uten destruktive inngrep, med mindre annet er særskilt angitt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at møblering, lagrede gjenstander, himlinger, innkassinger, gulvbelegg, snø, terrengforhold og øvrige forhold kan ha begrenset tilgjengelighet og inspeksjons mulighet på enkelte bygningsdeler. Det kan derfor forekomme skjulte feil, skader eller avvik som ikke var mulig å avdekke ved befaringen.

Bygningsdeler som ikke var tilgjengelige for inspeksjon er ikke vurdert utover det som fremgår av rapporten.

DEL 3
3. Dokumentasjon

Dokumentasjon

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	**Ja**
Dokumentasjon på utførte håndverkertjenester	**Nei**
Byggetillatelser for tilbygg og ombygging	**Nei**
Framlagt FDV og annen relevant dokumentasjon	**Nei**
Samsvarserklæring elektrisk anlegg	**Nei**
Avvik mellom faktisk bruk og godkjente forhold	**Nei**

Merknader

Det er ikke fremlagt dokumentasjon / erklæringer på utførelse og materiell.

Egenerklæringsskjema er ikke fremlagt.
Dette skjema følger som vedlegg til salgsprospekt. Det anbefales interessenter å lese igjennom skjema før et eventuelt salg / kjøp.

DEL 4

4. Lovlighetsmangler

Ingen lovlighetsmangler registrert.

DEL 5

5. Arealmåling

Arealmåling – hovedbygning

ETASJE / NIVÅ	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM BRA	KOMMENTAR
Hytte	26 m²	—	—	26 m²	
Sum hovedbygning	**26 m²**	**0 m²**	**0 m²**	**26 m²**	

Andre oppmålte arealer

TBA – terrasse- og balkongareal	**32 m² (oppmålt) – Terrasse (3 sider av hytta)**
Merknad	**TBA inngår ikke i BRA-i, BRA-e, BRA-b eller samlet BRA.**

DEL 6

6. Opplysninger om rom for varig opphold

Seksjonsnotater

Arealet er oppmålt med laser. Rommene er definert ut fra bruk, uavhengig av hva de er godkjent for av bygningsmyndigheter.

Kjøkken, stue, bad, gang og alkove / soverom.

Hytte gulv, fliser bad, øvrige rom parkett.
Hytte vegg, fliser bad, øvrige rom ubehandlet panel / plank.
Hytte tak, alle rom ubehandlet panel og synlige bjelker / stolper.

DEL 7

7. Våtrom

Seksjonsnotat – Overflater – vegger og himling

Bad oppusset 2011, iht. eier.
Fliser vegger og ubehandlet panel tak / himling.

Vegg monterte toaletter, servant, dusj hjørne og opplegg vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk.

Bad – Overflater – vegger og himling TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er 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 ventiler som kan åpnes.

ANBEFALT TILTAK

Tiltak, vindu av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved dusj.

Seksjonsnotat – Overflater – gulv

Bad oppusset 2011, iht. eier.
Fliser gulv.

Vegg monterte toaletter, servant m/skap, dusj hjørne og opplegg vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk.

Bad – Overflater – gulv TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Det er påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
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 ikke vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

ÅRSAK

TG2 grunnet påvist sprekker i enkelte fliser.
TG2 settes med hensyn til ikke tilfredsstillende høydeforskjell fra topp av sluk til topp av flis ved dør.

RISIKO

Vann kan bli stående på gulvet eller renne ut av våtrommet og inni tilstøtende rom.
Dette øker risikoen for fukt påvirkning og skade på gulv- og vegg konstruksjoner utenfor våtrommet.

KONSEKVENS

Dersom forholdet ikke utbedres, kan det utvikles fuktskader i tilstøtende konstruksjoner med behov for reparasjon og utskifting av bygningsmaterialer.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å utbedre gulv fallet og etablere tilstrekkelig høydeforskjell ved dør terskelen i forbindelse med en rehabilitering av badet, slik at vann ledes sikkert til sluk og ikke kan renne ut av rommet.

Seksjonsnotat – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer

Plast sluk 1 stk. sjekket for membran og klemring.
Det ble søkt etter fukt på tilgjengelig overflater, uten at det ble indikert fuktforskjeller.
Det er ikke boret hull i tilstøtende vegger til bad, grunnet plankevegg.

Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Membranen er fra 2011, iht. eier.
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 ikke fagmessig utført.
Det er fukt kontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

ÅRSAK

TG2 grunnet ikke fremlagt dokumentasjon / erklæringer på utførelse og materiell.

RISIKO

Dersom tette sjiktet ikke har tett tilslutning til sluket, kan vann trenge ned i gulv konstruksjonen ved lekkasje eller overflatevann.

KONSEKVENS

En eventuell svikt i tette sjiktet kan føre til fuktskader i gulv konstruksjonen som først oppdages etter noe tid.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales ingen inngrep så lenge badet fungerer som forutsatt og det ikke registreres tegn til fuktskader. Tette sjiktets utførelse bør på regnes kontrollert ved en fremtidig rehabilitering av badet.

Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – bilder



Seksjonsnotat – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk
Innvendige vann og avløpsrør er fra 2011.

Seksjonsnotat – Ventilasjon
Mekanisk avtrekk bad via kanal til yttervegg.
Til luft via spalte under dørblad.

Seksjonsnotat – Sanitærutstyr og innredning
Det ble ikke registret fuktskader på innredning / servant skap.

Seksjonsnotat – Innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone
Hytta har vann rør anlegg mot yttervegg og avløp via krype kjeller.

Seksjonsnotat – Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Det er ikke boret hull i tilstøtende vegger til bad, planke vegg.
Det ble søkt etter fukt i vegg konstruksjon og på tilgjengelig overflater,
uten at det ble indikert fukt forskjeller.

Seksjonsnotat – Dokumentasjon for våtrom
Det er ikke fremlagt dokumentasjon / erklæringer på utførelse og materiell, ved oppussing av bad 2011.

DEL 8

8. Kjøkken

Seksjonsnotat – Kjøkken
Kjøkken innredning ny 2011, iht. eier, med slette fronter og nedfelt vaskekum i heltre benkeplate.
Det ble undersøkt for fukt rundt vaskekum, kjøleskap og oppvaskmaskin.
Kjøkken ventilator er defekt, å byttes.

Kjøkken

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Vann installasjonen er fra 2011, iht. eier.
Det er påvist knirk, skader og 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.
Vann installasjonen mangler automatisk vann stopp ved lekkasje.

ÅRSAK

TG2 grunnet registrert fuktmerker på benkeplaten.
TG2 grunnet registrert fukskade på parkett i forkant av benkeplate.
Det ble utført fuktsøk i området og det ble indikert fukt i gulv konstruksjonen.

RISIKO

Lekkasje fra vannrør, armatur eller tilkoblet utstyr kan bli stående uoppdaget over tid og føre til fuktskader i kjøkkeninnredning, gulv og tilstøtende konstruksjoner.

KONSEKVENS

Eventuelle lekkasjer kan utvikle seg til omfattende fukt- og bygningsskader før de blir oppdaget, noe som kan medføre behov for reparasjoner og utskifting av skade materialer.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å etter montere vannstoppventil med fuktføler ved kjøkken installasjonene.

Kjøkken – bilder



9. Toalettrom

Toalettrom: Bygningsdelen finnes ikke.

DEL 10

10. Andre rom (eksklusive spesialrom)

Seksjonsnotater

Øvrige rom fremstår 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.

Gulvskjevhet hytte, målt med laser til 25 mm, lik referanse nivå på 25 mm.

11. Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel)

Ingen registreringer.

12. Loft (innredet loftetasjerom)

Ingen registreringer.

DEL 13

13. Krypkjeller

Seksjonsnotater

Hytta har krypkjeller med adkomst via luke i gulv.
Krypkjeller er kun tilgjengelig for inspeksjon, under alkove og bad, øvrige areal ikke undersøkt.

1. Registrering

TG3 – Store avvik

VURDERING

Det er kun tilgang til deler av krypkjeller.
Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
Det er påvist synlig tegn på innsig av vann i krypkjeller.

KOSTNADSKLASSE VED TG3

Middels kostnad (100 000–300 000 kr)

ÅRSAK

Fuktbelastningen vurderes å ha sammenheng med manglende eller ufullstendig fuktsperre mot grunnen, kombinert med fuktavgivelse fra grunnen i krypkjelleren.
Dettegirhøyluftfuktighetogkondenspåundersiden avbjelkelaget.

RISIKO

Vedvarende høy fuktbelastning gir gode vekst vilkår for muggsopp og kan overtid føre til råte skader i trekonstruksjonene.
Siden krypkjelleren under deler av hytta ikke var tilgjengelig for inspeksjon, kan tilsvarende eller mer omfattende skader ikke utelukkes i denne delenav konstruksjonen.

KONSEKVENS

Dersom forholdet ikke utbedres, kan skadeomfanget utvikle seg med økende nedbrytning av bjelkelag og stubbeloft.
Muggsopp kan påvirke inneklimaet gjennom luftlekkasjer fra krypkjelleren til hytta.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å gjennomføre en nærmere undersøkelse av hele krypkjellerkonstruksjonen, inkludert området ikke tilgjengelig. Det bør etableres heldekkende fuktsperre mot grunnen, og behovet for forbedret fukt kontroll og ventilasjon må vurderes.

1. Registrering – bilder



14. Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom)

Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom): Bygningsdelen finnes ikke.

DEL 15

15. Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Seksjonsnotat – Pipe og peisovn

Teglsteins pipe og grue fra byggeår, montert stål ovn/peis i grue åpning.
Tilsyns rapport fra feier ikke fremlagt.

Pipe og peisovn

TG3 – Store avvik

VURDERING

Hytta har mursteins pipe og murt åpen peis / grue i stue.
Vedovn / peis er plassert i grue..
Sotluke ble ikke registrert.

Over tak ble pipe oppgradert 2011, iht. eier.

KOSTNADSKLASSE VED TG3

Lav kostnad (0–100 000 kr)

ÅRSAK

TG3 grunnet manglende rapport fra feier og riss / sprekker i pipe / peis,
samt pipe / peis er ikke synlige for inspeksjon på alle 4 sider.

RISIKO

Ved en riss / sprekker i pipe kan det oppstå brann mot trematerialer eller lekkasje av røyk / kullos inn i hytta.

KONSEKVENS

En uoppdaget lekkasje kan medføre brann og kullos i hytta.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales en nærmere kontroll av pipens tilstand og eventuelt foreta nødvendig oppgradering eller vedlikehold, med utgangspunkt i feier rapportens anmerkninger.

Pipe og peisovn – bilder





DEL 16

16. Ventilasjon generelt

Seksjonsnotater

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

1. Registrering TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Hytta har naturlig ventilasjon.
Hytta har mekanisk ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

ANBEFALT TILTAK

Kjøkken ventilator må byttes / oppgraderes.

DEL 17

17. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

Seksjonsnotater

Utvendig anlegg fra 2011, iht. eier.
Røranlegg i hytta fra 2011, iht. eier..
Bad med vegg montert toalett, servant, dusj hjørne og opplegg vaskemaskin.
Bereder plassert på hylle / kott over peis.

Eier har ikke fremlagt dokumentasjon / erklæringer på material leveranser og utførelse.

1. Registrering TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjons testet.
Materiale, sammen koblingspunkter, kondens isolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon.

ÅRSAK

Det meste av vann- og avløps installasjonene er skjult i konstruksjonen og kunne derfor ikke kontrolleres i sin helhet. Tilgjengelige rørføringer i hytta ble inspisert uten at det ble registrert synlige tegn til lekkasjer, korrosjon eller andre avvik.

RISIKO

Rør installasjonen er utført med koblinger i hytta uten lekkasje sikring.

KONSEKVENS

En uoppdaget lekkasje kan føre til fukt skader på bygningsdeler i hytta og øke omfanget av en eventuell skade.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å kontrollere koblingene jevnlig for tegn til lekkasje. Ved fremtidige arbeider på rørsystemet anbefales det å etablere en løsning med lekkasje sikring watergard.

DEL 18

18. Yttervegg

Seksjonsnotater

Reisverksplank / Bindingsverk med isolasjon og vind tetting.
Utvendig stående panel av ukjent alder iht. eier.
Etter en visuell observasjon ble det registret sprekker og råte i flere panel bor.
Tre panel vurderes ikke til å være i god stand, og vil trenge oppgradering og vedlikeholdt.

1. Registrering

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Det er påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.
Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu.
Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.
Det er ikke 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.

ÅRSAK

TG2 grunnet råte nedkant på nesten alle panel bor fasade mot sør.
TG2 grunnet sprekker i flere panel bor.

RISIKO

Sprekker og uttørking av panel grunnet vær belasting med sol og regn.
Råte av panel mot terreng grunnet liten avstand til bakke nivå og lite eller ingen luftespalt bak panel.

KONSEKVENS

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Bordkledning går stedvis helt ned i terreng på fritidsboligens bakside.
Det vil medføre værslitt / oppsprukket paneler.

ANBEFALT TILTAK

Råteskadet kledning må ut skiftes.
Det må foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
Utbedring er å øke avstanden mellom kledning og terreng,
normalt vedlikehold over tid.

1. Registrering – bilder



DEL 19

19. Vinduer og ytterdører

Seksjonsnotater

Tak vinduer med 2 lags isolerglass i trekarm, fra 2011, iht eier.
Vindu 2 lags isolerglass i tre karm fra 2011, iht. eier.
Vinduer mot Ostsundveien har utvendig gamle enkelt glass sprosse vinduer. (mulig krav fra Asker kom)
Det ble ikke registret punkterte glass og det ble fortatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer.
Ytterdører 2011, iht. eier.

1. Registrering

TG1 – Svake avvik

ANBEFALT TILTAK

Innvendig foring takvinduer har feil vinkel for avrenning av eventuelt kondens vann, bør utbedres.

1. Registrering – bilder



DEL 20

20. Yttertak

Seksjonsnotater

Saltak tak utført av takbjelker / åser, Visuelt undersøkt fra bakkenivå og loft.
Konstruksjonen fremstår stabil og det ble ikke avdekket noe nedbøyning relatert til alder.
Undertaket antas å være i fra 1962.
Innvendig skråtak.
Taket er tekket med skiferstein og oppgradert / skiftet 2011, iht. eier.
Takrenner, nedløp og beslag er utført i lakkert stål. Oppgradert 2011 iht eier.
Det anses ikke som sikkerhets forsvarlig å inspisere skorstein.
Høyden på pipe over tak ble undersøkt fra bakkenivå.

1. Registrering

TG3 – Store avvik

VURDERING

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
Det er påvist knuste skifer stein og sprekker i noen steiner.
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.
Krav til snøfanger trer i kraft ved takvinkel på 30 grader eller over.

KOSTNADSKLASSE VED TG3

Middels kostnad (100 000–300 000 kr)

ÅRSAK

TG3 grunnet knuste / manglende skifer stein på taket og sprekk i noen steiner,
samt feil ved beslag rundt pipe.

RISIKO

Manglende takstein medføre risiko for at regn og snø lekkasje ned på undertak.
Dårlig tilpasset beslag rundt pipe medfører risiko for fukt og vann lekkasje.

KONSEKVENS

Det foreligger økt fare for lekkasje skade på underliggende bygge konstruksjoner.
Skade taktekking kan gi dårligere vann avledning
og økt behov for vedlikehold eller utskifting av
underliggende konstruksjoner.

1. Registrering – bilder





21. Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner o.l.

Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner o.l.: Bygningsdelen finnes ikke.

DEL 22

22. Terrasser og platting på terreng

Seksjonsnotat – Terrasse

Terrasse 32,0 m2, nord / vest / øst vendt, med impregnert tre bor og rekkverk.
Tradisjonelt bjelkelag, fundament tre søyler. med terrassebord og rekkverk i tre.
Rekkverk høyde målt til 0,9 meter.

Terrasse TG3 – Store avvik

VURDERING

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader på overflater.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

KOSTNADSKLASSE VED TG3

Lav kostnad (0–100 000 kr)

ÅRSAK

TG3 grunnet råteskader i rekkverk rundt terrasse.
Stakitt gjerde har skjevheter og råte i deler av gjerde.

RISIKO

Råteskade skader i rekkverk kan medføre fall skader på personer, ved at rekkverket ikke tilfredsstiller sikring mot fall fra terrassen.

KONSEKVENS

Terrassen må stenges, ikke bruks, før rekkverket er utbedret.

ANBEFALT TILTAK

Utbedre avvikene på terrasse og rekkverk.

Terrasse – bilder



DEL 23

23. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

Seksjonsnotater

Boligen er oppført på bygge grunn og fundament er fra byggeåret.
Grunnmur er oppført i gråsteins mur fra 1822..
Drenering og fuktsikring mot grunn mur er fra byggeåret, og eier opplyser at det ikke er utført oppgraderinger av drenerings systemet.

1. Registrering

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Noe salt utslag i kjeller vegger / krypkjeller.

ÅRSAK

TG 2 settes med hensyn til behovet for å overvåke tilstanden og nærmere undersøkelser anbefales.
Bygningsdelene er fra byggeåret og har overskredet forventet funksjonstid.

RISIKO

Eldre drenering og fuktsikring har økt risiko for redusert evne til å lede vann bort fra grunnmuren og beskytte konstruksjonen mot fukt.

KONSEKVENS

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.
Synlig fukt i tilgjengelig del av krypkjeller tilsier at drenering og fuktsikring av ringmur har svært begrenset effekt.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å følge med på eventuelle tegn til svikt, som fukt innsig, misfarging eller salt utslag.
Utbedring eller utskifting må på regnes når funksjonssvikt oppstår.

1. Registrering – bilder



24. Frittstående byggverk (garasje, anneks, uthus)

Ingen registreringer.

25. Andre forhold innvendig

Ingen registreringer.

DEL 26

26. Andre forhold utvendig

1. Terreng

TG3 – Store avvik

VURDERING

Eiendommen, nedre del av tomt ligger i stormflo utsatt område.
Tomten fall skrående inn mot ringmur ved bakside / fasade sør.

KOSTNADSKLASSE VED TG3

Lav kostnad (0–100 000 kr)

ÅRSAK

Terrenget er etablert med utilstrekkelig helning slik at overflatevann i mindre grad ledes bort fra grunnmuren.

RISIKO

Manglende fall kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmur og dreneringssystem, spesielt ved nedbør og snøsmelting.

KONSEKVENS

Overtid kan økt fuktbelastning bidra til redusert levetid på drenering og fuktsikring, samt øke risikoen for fukt inntrenging i konstruksjoner mot terreng.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å justere terrenget slik at overflatevann ledes bort fra bygningen.
Tiltaket vil redusere fuktbelastningen på grunnmur og drenering.

1. Terreng – bilder





27. Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Ingen registreringer.

28. Elektrisk anlegg

Observasjoner

Sikringsskap i alkove. automatsikringer, samt digital strømmåler.
Det elektriske anlegget har 11 kurser.
El anlegget er noe oppgradert, 2011.
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.

Framlagt dokumentasjon

Det er ikke fremlagt dokumentasjon / erklæringer på utførelse eller materiell.

Avvik

Det ble ved visuell befaring registrert synlige avvik som løse ledninger, skadede komponenter og andre forhold som ga grunnlag for bemerkninger.
Det er ikke utført kontroll målinger eller funksjons testing av det elektriske anlegget som en del av denne tilstandsrapporten.
Dette må eventuelt utføres av registrert elektroinstallatør.

Konsekvens

En helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, tilstand og hms.

Elektriske anlegget må ha en utvidet el-kontroll.

Anbefalt tiltak

El. anlegget må sjekkes og vurderes av en autorisert elektromontør.

29. Branntekniske forhold

Ingen observasjoner registrert.

30. Lyd- og støyforhold

Ingen observasjoner registrert.

31. Innvendige trapper

Ingen observasjoner registrert.

32. HMS – forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Ingen observasjoner registrert.

33. Radon

Ingen observasjoner registrert.

34. Skadedyr og fuktkrevende insekter

Ingen observasjoner registrert.

DEL 35

35. Oppsummering / konklusjon

TG3 – Store avvik

Antall punkter: 5

1. Andre forhold utvendig – Terreng
Avvik: Eiendommen, nedre del av tomt ligger i stormflo utsatt område.
Tomten fall skrående inn mot ringmur ved bakside / fasade sør.
Konsekvens: Overtid kan økt fuktbelastning bidra til redusert levetid på drenering og fuktsikring, samt øke risikoen for fukt inntrenging i konstruksjoner mot terreng.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å justere terrenget slik at overflatevann ledes bort fra bygningen.
Tiltaket vil redusere fuktbelastningen på grunnmur og drenering.
Kostnadsklasse ved TG3: Lav kostnad (0–100 000 kr)

2. Pipe og peisovn – Pipe og peisovn
Avvik: Hytta har mursteins pipe og murt åpen peis / grue i stue.
Vedovn / peis er plassert i grue..
Sotluke ble ikke registrert.

Over tak ble pipe oppgradert 2011, iht. eier.
Konsekvens: En uoppdaget lekkasje kan medføre brann og kullos i hytta.
Anbefalt tiltak: Det anbefales en nærmere kontroll av pipens tilstand og eventuelt foreta nødvendig oppgradering eller vedlikehold, med utgangspunkt i feier rapportens anmerkninger.
Kostnadsklasse ved TG3: Lav kostnad (0–100 000 kr)

3. Terrasse – Terrasse
Avvik: Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader på overflater.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.
Konsekvens: Terrassen må stenges, ikke bruks, før rekkverket er utbedret.
Anbefalt tiltak: Utbedre avvikene på terrasse og rekkverk.
Kostnadsklasse ved TG3: Lav kostnad (0–100 000 kr)

4. Krypkjeller
Avvik: Det er kun tilgang til deler av krypkjeller.
Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
Det er påvist synlig tegn på innsig av vann i krypkjeller.
Konsekvens: Dersom forholdet ikke utbedres, kan skadeomfanget utvikle seg med økende nedbrytning av bjelkelag og stubbeloft.
Muggsopp kan påvirke inneklimaet gjennom luftlekkasjer fra krypkjelleren til hytta.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre en nærmere undersøkelse av hele krypkjellerkonstruksjonen, inkludert området ikke tilgjengelig. Det bør etableres heldekkende fuktsperre mot grunnen, og behovet for forbedret fukt kontroll og ventilasjon må vurderes.
Kostnadsklasse ved TG3: Middels kostnad (100 000–300 000 kr)

5. Yttertak
Avvik: Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
Det er påvist knuste skifer stein og sprekker i noen steiner.
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.
Krav til snøfanger trer i kraft ved takvinkel på 30 grader eller over.
Konsekvens: Det foreligger økt fare for lekkasje skade på underliggende bygge konstruksjoner.
Skade taktekking kan gi dårligere vann avledning
og økt behov for vedlikehold eller utskifting av
underliggende konstruksjoner.
Kostnadsklasse ved TG3: Middels kostnad (100 000–300 000 kr)

TG2 – Vesentlige avvik
Antall punkter: 6

1. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring
Avvik: Noe salt utslag i kjeller vegger / krypkjeller.
Konsekvens: Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har
funksjonssvikt/svært begrenset effekt.
Synlig fukt i tilgjengelig del av krypkjeller tilsier at drenering og
fuktsikring av ringmur har svært begrenset effekt.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å følge med på eventuelle tegn til svikt,
som fukt innsig, misfarging eller salt utslag.
Utbedring eller utskifting må på regnes når
funksjonssvikt oppstår.

2. Yttervegg
Avvik: Det er påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.
Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu.
Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.
Det er ikke 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.
Konsekvens: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Bordkledning går stedvis helt ned i terreng på fritidsboligens bakside.
Det vil medføre værslitt / oppsprukket paneler.
Anbefalt tiltak: Råteskadet kledning må ut skiftes.
Det må foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
Utbedring er å øke avstanden mellom kledning og terreng,
normalt vedlikehold over tid.

3. Kjøkken – Kjøkken
Avvik: Vann installasjonen er fra 2011, iht. eier.
Det er påvist knirk, skader og 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.
Vann installasjonen mangler automatisk vann stopp ved lekkasje.
Konsekvens: Eventuelle lekkasjer kan utvikle seg til omfattende fukt- og bygningsskader før de blir oppdaget, noe som kan medføre behov for reparasjoner og utskifting av skade materialer.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å etter montere vannstoppventil med fuktføler ved kjøkken installasjonene.

4. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)
Avvik: Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjons testet.
Materiale, sammen koblingspunkter, kondens isolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon.
Konsekvens: En uoppdaget lekkasje kan føre til fukt skader på bygningsdeler i hytta og øke omfanget av en eventuell skade.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å kontrollere koblingene jevnlig for tegn til lekkasje. Ved fremtidige arbeider på rørsystemet anbefales det å etablere en løsning med lekkasje sikring watergard.

5. Bad – Overflater – gulv – Overflater – gulv
Avvik: Det er påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
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 ikke vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.
Konsekvens: Dersom forholdet ikke utbedres, kan det utvikles fuktskader i tilstøtende konstruksjoner med behov for reparasjon og utskifting av bygningsmaterialer.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å utbedre gulv fallet og etablere tilstrekkelig høydeforskjell ved dør terskelen i forbindelse med en rehabilitering av badet, slik at vann ledes sikkert til sluk og ikke kan renne ut av rommet.

6. Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer

Avvik: Membranen er fra 2011, iht. eier.
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 ikke fagmessig utført.
Det er fukt kontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
Konsekvens: En eventuell svikt i tette sjiktet kan føre til fuktskader i gulv konstruksjonen som først oppdages etter noe tid.
Anbefalt tiltak: Det anbefales ingen inngrep så lenge badet fungerer som forutsatt og det ikke registreres tegn til fuktskader.
Tette sjiktets utførelse bør på regnes kontrollert ved en fremtidig rehabilitering av badet.

Signatur og dato

Befaringsdato	**30.07.2026**
Rapportdato	**06.08.2026**
Takstmann	**Are Viggen**
Tittel	**Byggmester & takstmann**

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Anders Schjelderup Skoe	9578-5994-4-496609	2026-07-24 17:46:37

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
24. juli 2026

Oppdragsnummer
45-0110/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ostsundveien 17, 1397 NESØYA

Meglerfirma
Nordvik Sandvika

Selgere
Anders Schjelderup Skoe

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2010

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: 5496961
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

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?
Nei

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

Nei

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.?

Nei

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

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2024

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?

Nei

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 45-0110/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Anders Schjelderup Skoe	**2026-07-24**

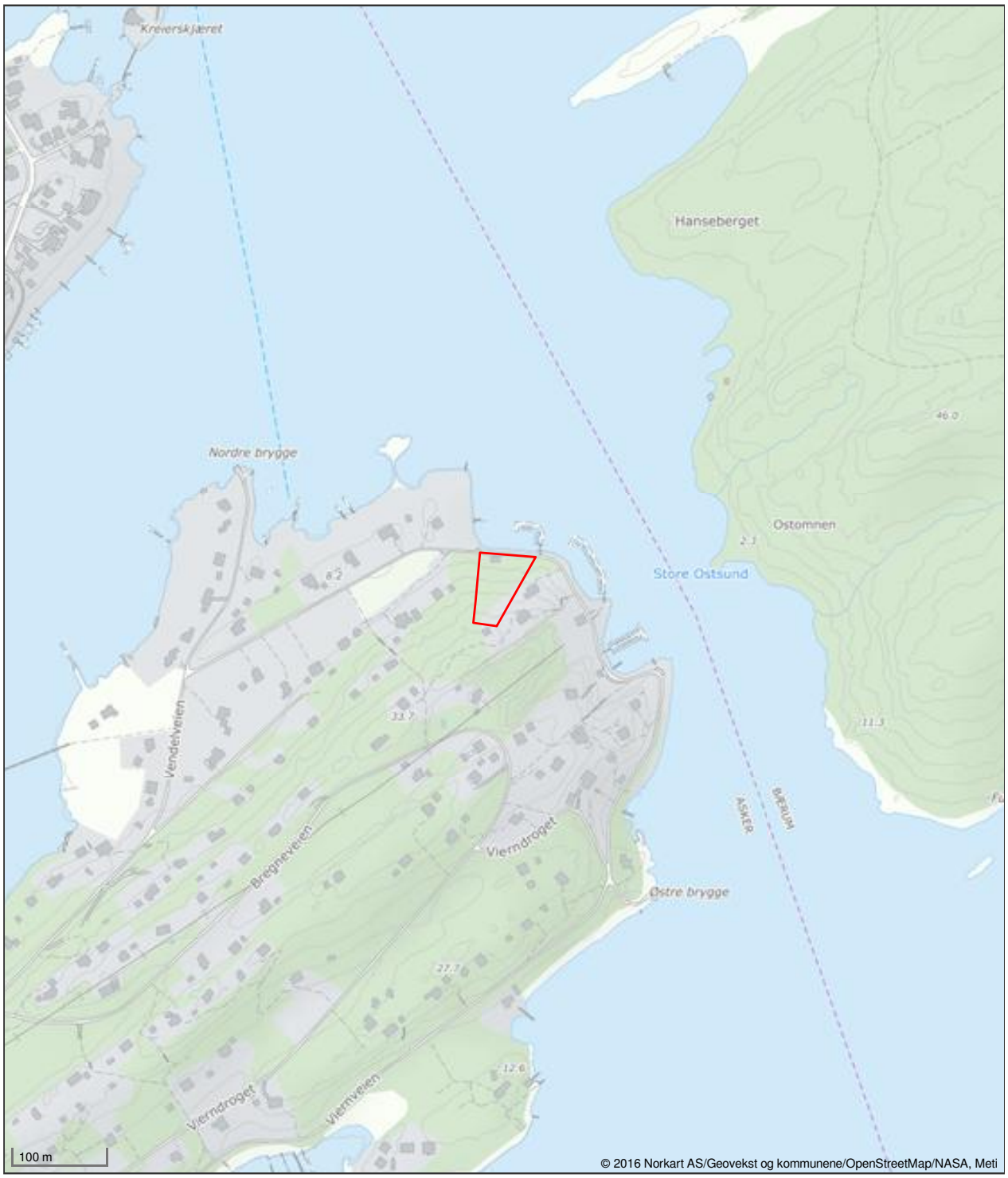
Identifikasjon

Anders Schjelderup Skoe

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

Utskriftsdato: 21.07.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 41/76//



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

Kulturminner og kulturmiljø i Asker

Kulturminner er alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til. Med kulturmiljøer menes områder hvor kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng.

Du kan lese mer om kulturminner her [Kulturminner og kulturmiljø i Asker | Asker kommune]

Gnr.: 41	Bnr: 76	Fnr.:	Snr.:

Kulturminne Faktaark Bygninger Askerkart

Kulturminne Faktaark Bygninger Askerkart

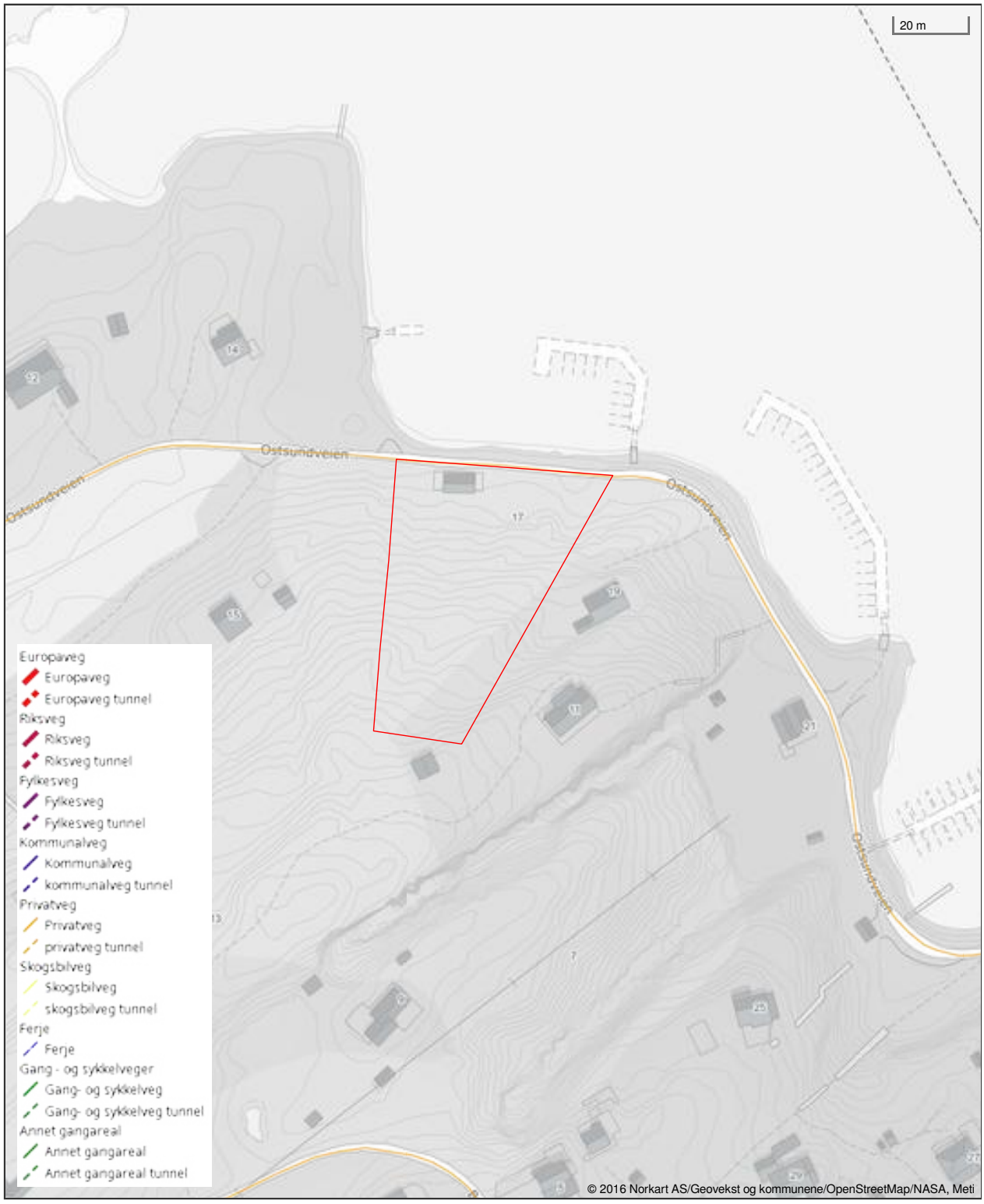
Kulturminne Faktaark Bygninger Askerkart

Kulturminne Faktaark Bygninger Askerkart

Kulturminne Faktaark Bygninger Askerkart

Utskriftsdato: 21.07.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 41/76//



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	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no Dato: 23.07.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**41**	Bnr:	**76**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Ostsundveien 17, 1397 NESØYA**						

Vegadkomst

Ankomst fra	Offentlig veg ☐ Via privat stikkvei ☐	Privat veg ☒	Ingen vegadkomst ☐
Merknad:			

Tilkobling til vann og avløp

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

Asker kommune tar forbehold om at informasjonen kan inneholde feil eller mangler. Eventuelle slike feil/mangler vil ikke medføre erstatningsansvar for kommunen.

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no Dato: 23.07.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**41**	Bnr:	**76**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Ostsundveien 17, 1397 NESØYA**						

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:
https://www.asker.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/renovasjonsgebyr/

Priser og beregninger for vann og avløp:
https://www.asker.kommune.no/vann-og-avlop/priser-og-beregninger/

Vann/avløp

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, antall m3 pr. år:		
Sameie:		☐
Ikke tilknyttet:		☐

Asker kommune tar forbehold om at informasjonen kan inneholde feil eller mangler. Eventuelle slike feil/mangler vil ikke medføre erstatningsansvar for kommunen.

Utskriftsdato: 21.07.2026

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.**	76	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ostsundveien 17, 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	3 879,55 kr
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	5 941,00 kr
Vann	3 732,88 kr

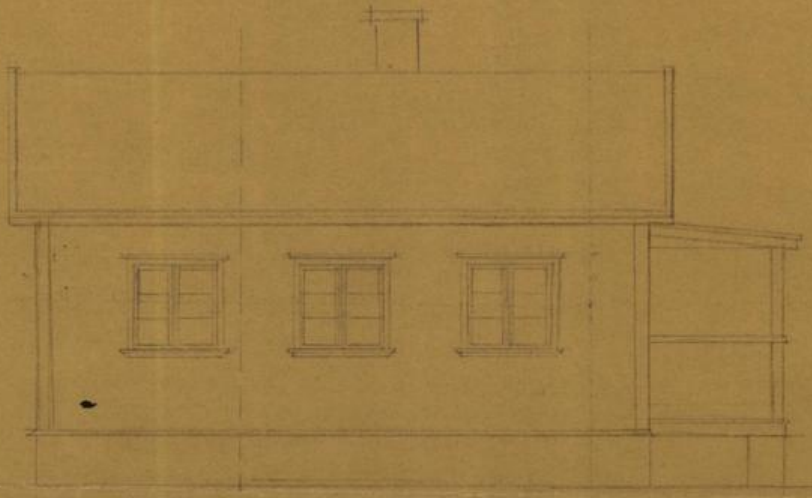
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

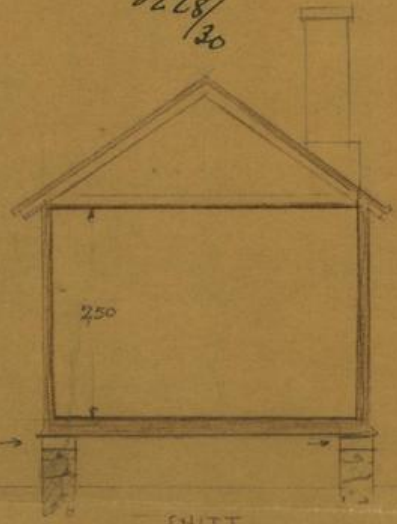
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

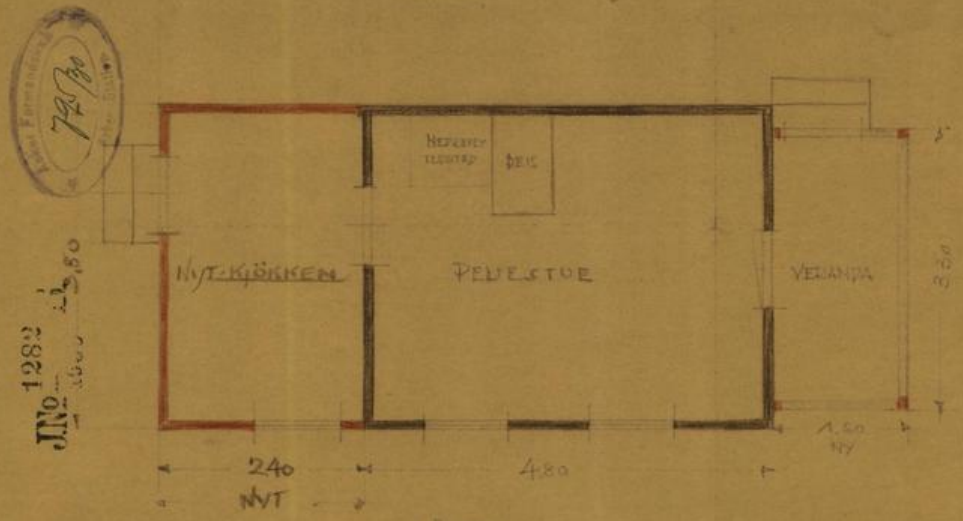
BRØNÅEN - TOMT - NR. 291 - VED - OSTSUND.
TILH. FRK. ALFHILD - JENSEN.

Bl. 2
ASKER BYGNINGSRAAD 31 75/30

ASKER BYGNINGSRAAD
3228/30







PLAN
MÅL 1:50

BETEGNER NYT
GAMMELT

No 1282

Asker Bygningsråd
Hver onsdag

Telefon 445 — Postboks 21

Herr Frk. Alfhild Jensen
Oslo

FERDIGHETSATTEST.

Ad jnr. 3143/30

Det bevidnes at det av herr .....
for herr Frk. Alfhild Jensen .....på grnr. 41 brnr. 76.....
i Asker opførte Sommerhus .....
ved inspeksjon den 27/9 1930. er befundet utført i lovlig stand.
Det er utført overens med departementets dispensasjon av
14/8-30 og kan godkjendes som sommerhus.

den 26/9 1930.

ASKER BYGNINGSRAAD

Bygningsinspektør.

Herr arkitekt Bjarne Hjortnes,

Oslo.

Ad jnr. 3175/30, Alfhild Jensen.

Deres byggeanmeldelse av 24. juli d.å. er kommet tilbake fra departementet med meddelse om, at den søkte dispensasjon er gitt.

Bygge[illegible] kan således ferdigbesiktiges og De anmodes om å sette Dem i forbindelse med bygningsinspektøren for å avtale tid for inspeksjon.

Vedl. følger ett sett tegninger og byggeanmeldelse.

ASKER BYGNINGSRAAD 19/8.1930.

Erik Lyche

A.H.J.

3143
3186

ASKER BYGNINGS[illegible]

BJARNE HJORTNÆS
ARKITEKT
TORDENSKJOLDS PL. 1.

TELEFON: 11959

OSLO, den 18. Juli 30.

Til

Asker Bygningsraad,

Asker.

Undertegnede var igaar paa Brønøen og besigtiget Frk. Alfhild Jensens sommerhytte. Det nye lille kjøkkenbygg og veranda var haand.messig utført, men veggerne i det lille kjøkken var kun innkledd med 3 lag panel.

Forutsatt at dette kan godkjendes av det ærede bygningsraad og at jeg ikke faar noget ansvar for at arbeidet er utført før bygningsanmeldelsen blev innsendt, er jeg villig til at stille mig som ansvarshavende for arbeidet.

Jeg vil ikke undlate at gjøre opmerksom paa at jeg leverte fra mig bygningsanmeldelsen færdig til underskrift til bygherren, 1 - en - dag efter at jeg fik i opdrag at tegne denne.

Samtidig besigtiget jeg ogsaa igaar paa Brønøen det byggede hus til herr kontorchef Hermansen, som jeg staar for som ansvarshavende.

Der fandt jeg imidlertid endel feil og mangler, som maa utføres og rettes før vi kan forlange færdigbesigtigelsen.

Bygmesteren skulde gaa igang med dette straks.

Ærbødigst

Bjarne Hjortnæs

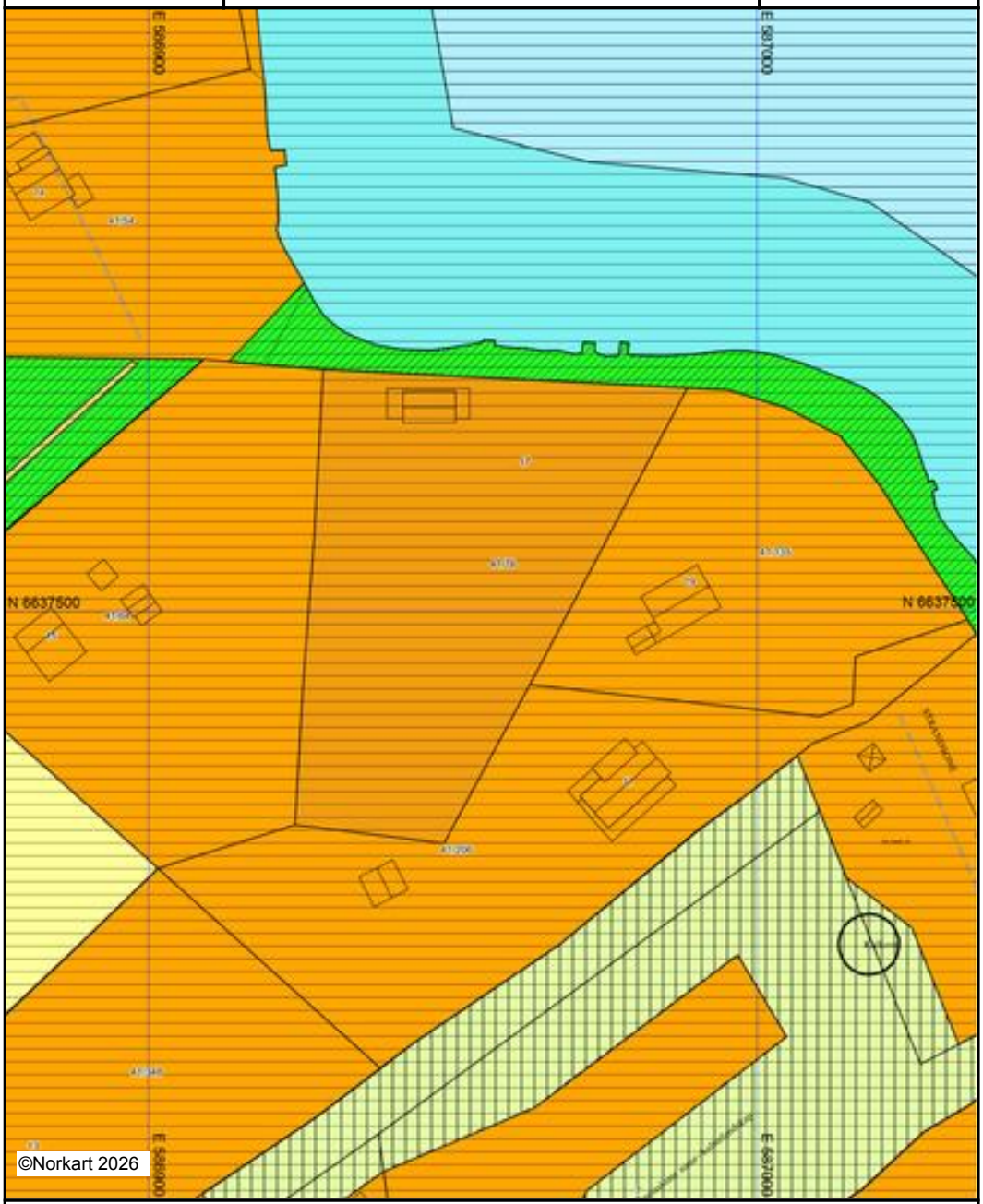
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 41/76
Adresse: Ostsundveien 17
Dato: 21.07.2026
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



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

Asker kommune, teknisk sjef, 20. mars 1996.

Bjørn Orhagen

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

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

Området reguleres til:

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

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

§ 2. Byggeområde for fritidsbolig.

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

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

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

2.4. Tomter innenfor gjeldende flystøysone III tillates ikke bebygd.

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

§ 3. Byggeområde for helårsboliger.

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

§ 4. Byggeområde for almennyttig formål, velhus.

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

§5. Fellesbestemmelser for byggeområdene.

5.1. Tomtene tillates ikke delt.

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

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

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

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

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

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

§ 6. Off. trafikkområde - fortøyningsområde.

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

6.2. Almen ferdsel og kortvarig opphold er tillatt.

§ 7. Spesialområde - natur-/ friluftsområde.

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

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

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

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

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

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

§ 9. Off. trafikkområde - gangadkomst.

9.1. Området skal nyttes som gangadkomst til Brønnøya.

§10. Friområde - bade- og oppholdsareal.

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

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

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

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

§11. Spesialområde - private veier og stier.

11.1. Veienes og stienes nåværende standard forutsettes opprettholdt.

11.2. Veiene og stiene skal være tilgjengelige for almenheten.

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

§12. Spesialområde - natur-/ kulturlandskap.

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

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

§13. Spesialområde - naturvernområde.

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

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

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

14.1. De enkelte områdenes bruksformål framgår av plankartet.

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

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

§ 15. Spesialområde - bevaring, automatisk fredet kulturminne.

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

Asker 18. oktober 1996

Bjørn Orhagen.
Teknisk sjef

Tore Vik
Bygnings- og reguleringssjef

VEDTATT AV ASKER BYGNINGSRÅD 10.12.1996, SAK 96/0145.

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.**	76	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ostsundveien 17, 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** 3 239 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 3 239 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser,Nåværende **Områdenavn** KBF
	Delareal 431 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø **KPHensynsonenavn** H560_3

Delareal	3 239 m^2
BestemmelseOmrådenavn	#5Brønnøya-s. plan
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

Id	2024100
Navn	Kommuneplanens arealdel 2027 - 2039
Status	Planforslag
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** 3 239 m^2 **Formål** Fritidsbebyggelse

Midlertidige forbud

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Navn	1 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)
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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 41, Bruksnr 76	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Ostsundveien 17, gatenr 1231	**Grunnkrets:**	105	Brønnøya
	1397 Nesøya	**Valgkrets:**	1	Nesøya
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1070201	Holmen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	13.06.1930	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	3 238,9 kvm	**Skyld:**	0,07		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/41/76	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/41/76	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	13.06.1930	Avgiver	3203/41/1	-3 240,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/41/76	3 240,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (Kilde: Sefrak)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	140105260			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

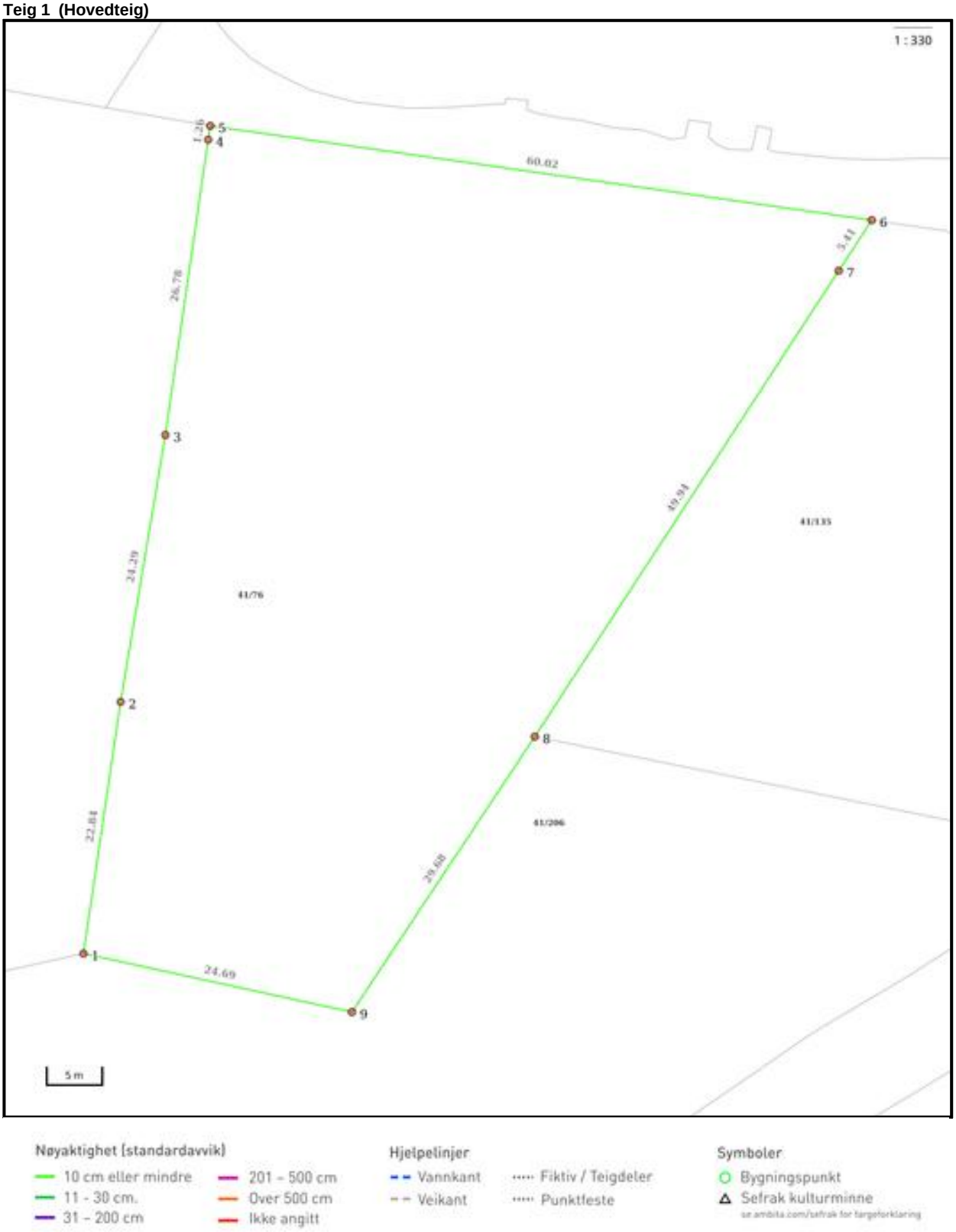
Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	220 4 4	Feriehus, Sjøstua, Brønnøya	
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:			

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 3 238,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 464,85	586 924,06	22,84m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 487,65	586 925,34	24,29m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 637 511,87	586 927,18	26,78m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 637 538,61	586 928,61	1,26m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 637 539,87	586 928,69	60,02m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 637 536,81	586 988,63	5,41m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 637 532,03	586 986,09	49,94m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 637 487,92	586 962,68	29,68m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 637 461,81	586 948,56	24,69m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Protokoll, årsmøte i Store Ostsund båtforening, 09.04.25

Til stede: Morten Schau, Mina Juul, Inge Holm Nygaard, Svein Børge Hoftun, Oddmund Reutz, Ragnar Dahl, Einar Vedeler, Ane Stigar og Knut Strandenæs, Anette Christensen, Ole Martin Steien, Erik Syversen og Maren Skjelbreidalen

Tid og sted: Onsdag 9. april 2025 kl. 18:30 på Torstad Ungdomsskole, Torstadbakken 49, Hvalstad

Åpning av møtet

- Godkjenning av innkalling – godkjent
- Godkjenning av dagsorden – godkjent
- Valg av ordstyrer – Svein Børge Hoftun
- Valg av referent – Anette Christensen
- Valg av to til å underskrive protokoll fra årsmøte – Ole Martin Steien og Ane Stigar

1. Styrets årsberetning
Årsberetning sendt ut med møtepapirene.

Tillegg til årsberetningen: Sjakkelfeste som løsnet i fjor pga. isen på langbrygga. Dette ble skiftet.

Årsmøtet godkjenner årsberetningen.

2. Revidert regnskap for siste kalenderår
Revidert regnskap sendt ut med møtepapirene.

Utgifter: Kongelig Norske båtforening, Tryg forsikring, noe utgifter til dugnad. Det er en som ikke har betalt kontingent. Dette purres opp på nytt av styret.

På konto per 31.12.2023: NOK 324551,-

Revisor har godkjent regnskapet.

Årsmøtet godkjenner regnskapet for 2024.

3. Budsjettforslag med kontingent.
Budsjettet sendt ut med møtepapirene.

Budsjettforslag: Styre foreslår at kontingenten i år, som i fjor, settes til NOK 1700 per båtplass. Kontingenten skal dekke faste utgifter.

Årsmøtet godkjenner budsjett og kontingent på NOK 1700.

4. Valg av styreleder, styremedlemmer og revisor.
Svein Børge Hoftun går ut av styret. Nytt medlem er Ole Martin Steien.

Følgende styret er valgt for neste periode:

- Oddmund Reutz
- Mina Juul
- Haakon Løberg

- Ole Martin Steien
- Anette Christensen

Styret konstituerer seg selv, ref. stiftelsesprotokoll punkt 4.1.

Revisor: Liv Knatten

5. Fordeling av båtplasser
Årsmøtet vedtok enstemmig å beholde samme plasser som i fjor. Den eneste forskjellen er at Maren Skjelbreidalen og Christian Løken bytter plass slik at Skjelbreidalen får nr. 17 og Løken nr. 18. Årsaken til dette er at nr. 18 var for stor for båten til Skjelbreidalen.

Årsmøtet bemerker at:

1. dersom noen har vanskelige plasser, er det mulig å bytte internt
2. trekking av båtplasser er en avgjørelse som besluttes per år av årsmøtet

Årets fordeling av plasser:

1	Ellen Lunde
2	Bjørn Helge Brunborg
3	Mads Emil Garde
4	Oddmund Reutz
5	Einar Vedeler
6	Liv Ellingsson
7	Kjell Gundersen
8	Camilla Zachrisson
9	Tobias Flø
10	Randi Willoch
11	Ragnar Dahl
12	Ingvild Bjerke Jørgensen
13	Halvor Hovind
14	Anders Skoe
15	Kristin Johannessen og Roy Petter Hestsveen
16	Camilla Zachrisson
17	Maren Skjelbreidalen
18	Christian Løken
19	Thor Bjerke
20	Haakon Løberg
21	Svein Børge Hoftun
22	Ane Stigar
23	Erik Syversen
24	Kristin Horgen Fleisje
25	Lars Viking Sandberg
26	Britt Christensen
27	Mina Juul/Inge Holm Nygaard
28	Elisabeth Martens
29	Morten Schau

6. Eventuelt
Spørsmål til forsikringen: Dekker forsikringen eventuelle utgifter dersom noen besøkende skulle skade seg på brygga, eller noen kjører på og ødelegger brygga. Dette kan være et spørsmål som gjelder alle bryggelag på Brønnøya, så styret sjekker ut dette både med Velet og Kongelig Norske båtforening.

Kunne det være mulig å få til et kajakkstativ (på hjul) i samarbeid med den andre båtforeningen? Styret sjekker med Vellet.

I tillegg sjekker styret:

1. når fester på brygga må skiftes
2. hvor mye det koster å trekke strøm til lys på brygga slik at det kan lades båter

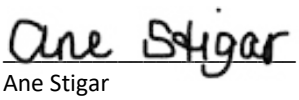
Solcellelampe på enden av brygga har sluttet å lyse og må skiftes.

Det blir dugnad lørdag 14. juni kl. 12.00!
Det blir grilling etterpå. Nærmere informasjon følger.

Protokoll signert av: Dato:



Ole Martin Steien

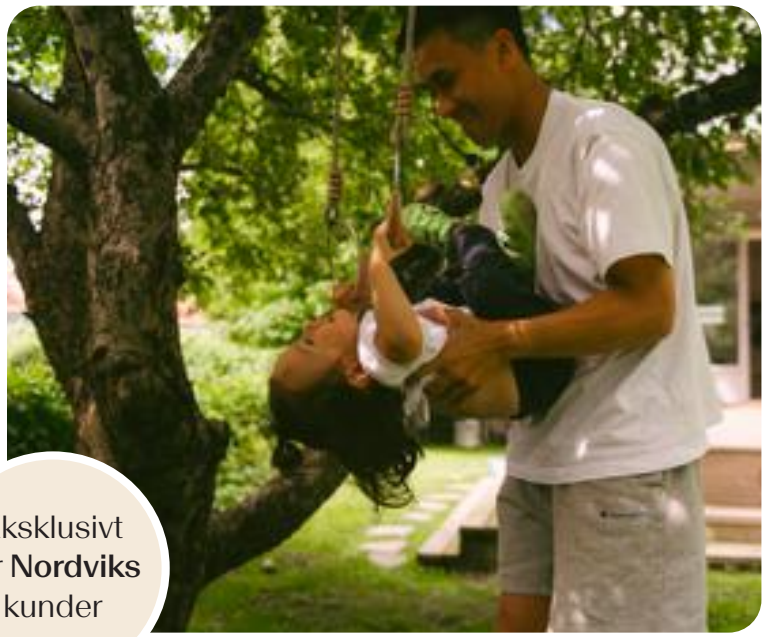


Ane Stigar

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: 45-0110/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ostsundveien 17 1397 NESØYA
Matrikkel: Gnr 41, bnr 76 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)

Denne boligen er presentert av:



Peder Bryhni-Jensen
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Sandvika
p.bryhni@nordvikbolig.no
479 03 688



Julie Slåtto
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Sandvika
j.slaatto@nordvikbolig.no
947 85 956

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