PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

SØRLIA 6
BRØNNØYA

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Oversiktskart

Plankart

Planopplysninger

Grunnkart

VA kart

Vedtak om midlertidig forbud mot tiltak

Retningslinjer for forvaltning av midlertidig forbud

Reguleringsplan

Avtale om brønnvann

Byggesakstegninger

Ferdigattest

Vedtekter for Brønnøya vel og informasjonsskriv

Vedtekter for Søndre brygge båtforening

Tinglyst servitutt

Liste over løsøre og tilbehør

Tilstandsrapport

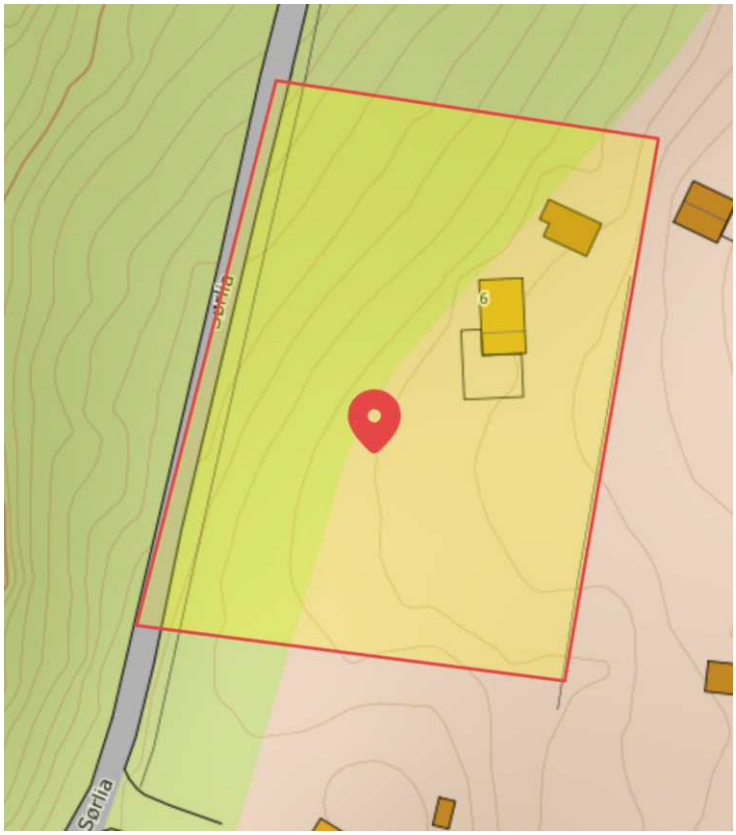
Fritidsbolig

Sørlia 6 , 1397 NESØYA

ASKER kommune

gnr. 41, bnr. 377

Sum areal alle bygg: BRA: 32 m² BRA-i: 24 m²



Befaringsdato: 24.04.2026 **Rapportdato:** 10.05.2026 **Oppdragsnr.:** 14119-1627 **Eiendomsverdi ref nr:** NP4219

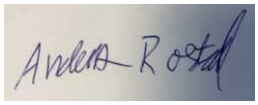
Foretak: Boa Takst AS

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

TAKSTSENTERET AS
Takstsenteret er et kontorfellesskap bestående av 12 takstingeniører med lang erfaring innen taksering av boliger og næringseiendommer samt utarbeidelse av tilstandsrapporter.
Vi påtar oss også oppdrag som sakkyndige i spørsmål om eiendom og byggtekniske forhold.
Kontoret vårt ligger i Bærum og du finner mer informasjon på www.takstsenteret.no
Vårt nærområde er Oslo, Akershus og Buskerud, men vi kan også utføre taksering over hele landet.
Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling. Takstsenteret har drevet sin virksomhet siden 1989.



Rapportansvarlig



Anders Roestad

post@boatakst.no

958 15 795

BOA TAKST AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Sommerhytten er en eldre og svært enkel bygning fra før 1950, men ukjent eksakt når.
Hytten har gjennomgående preg av alder, slitasje og manglende vedlikehold. Det er registrert høye fuktverdier, råteskader og primitiv fundamentering som ikke tilfredsstiller dagens forventede standard. Konstruksjonene vurderes å ha redusert gjenværende brukstid der det ikke er registrert skader, og bygningen har et samlet betydelig behov for vedlikehold og oppgraderinger. Videre bruk forutsetter omfattende tiltak for å oppnå tilfredsstillende teknisk tilstand og funksjon.

Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Det henvises ellers til kontrollpunktene i rapporten.

Fritidsbolig

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Selger opplyser at takpappen ble skiftet i ca 2003, utført som egeninnsats.
Utvendige renner, nedløp og beslag i plast.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon uten noen loft.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Hytten har malte trevinduer med enke glass fra byggeår.
Hytten har malt ytterdør med med glassfelt.

Terrasse med utgang fra stue på ca 39m2.
Rekkverk av trekonstruksjoner.
Bjelkelag med terrassebord.

Selger opplyser at denne ble bygget ny i ca 2003.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Malt plankegulv.

Vegger: Malt panel.

Himlinger/tak: Malte flater og panel.

Romhøyde i stue er ca 2, 50m på det høyeste. (Skråtak)
Selger opplyser ellers at det ikke er foretatt noen oppussing innvendig siden ca 2000 for uten om bytte av panel i ca 2003.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra byggeår, med hvitmalt panel bygget som fronter

Benkeplate av oljet plank.

Hvitevarer i innredningen er: hybelkomfyr og kjøl/frys.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Hytten har ingen etablert ventilasjonsløsning og luftes via vinduer/dører.
Elektrisk oppvarming.

Sikringstavle plassert over komfyr med skrusikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Det er ingen dreneringsløsning på tomten og det er ingen underetasje eller kjeller. Vurdering av drenering er derfor ikke relevant.
Overvannsvurdering er vurdert under terrengforhold.

Det er stablet stein (peler) for opplegg til bjelkelag.
Skrående terreng.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

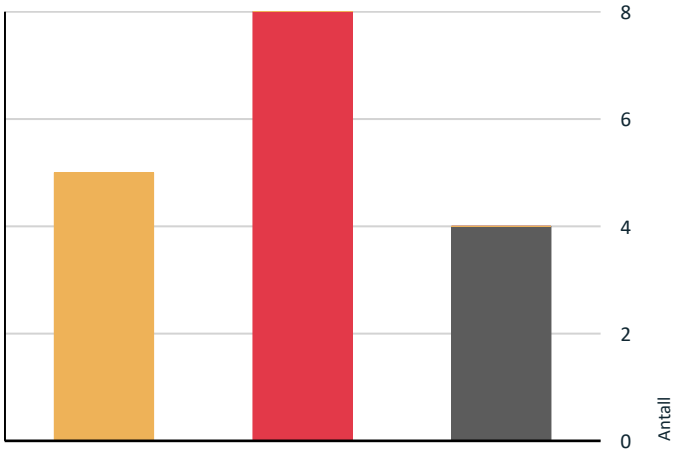
Fritidsbolig

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

Det er oversendt tegninger fra megler sammen med ferdigattest som er innsendt i ettertid.

Sammendrag av boligens tilstand

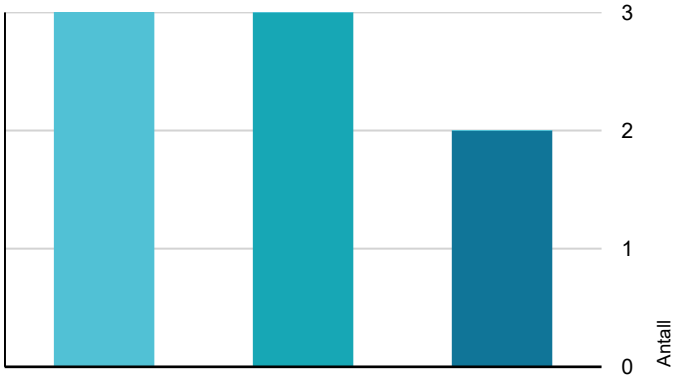
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Kjøkken > 1 .Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Andre tomteforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Kjøkken > 1 .Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Sammendrag av boligens tilstand

⚠ Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår, men
før 1950

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

Tilbygg	Ukjent eksakt årstall, men sannsynligvis ca 1952.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Selger opplyser at takpappen ble skiftet i ca 2003, utført som egeninnsats.

Det er ikke mulig å kontrollere sjekkpunkt i forskrift uten å bryte arbeidstilsynets retningslinjer vedr. sikkerhet (takkonstruksjon, taktekking). Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket grunnet mistanke om svak takkonstruksjon og råte. Stige var heller ikke tilgjengelig og ville heller ikke gitt noe særlig mer visuell besiktigelse en fra bakken.
Taket er derfor ikke kontrollert på detaljnivå i henhold til forskrift.
Der det ikke er observert avvik ved undersøkelse tas det forbehold da forskriftens undersøkelseskrav ikke er mulig å innfri fullt ut.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er ellers registrert noe fuktoppsug i nedre del av undertak mot takrenne.
Innvendig ble det målt høye verdier ved måling i tak på kjøkken, noe som indikerer en pågående lekkasje/fuktgjennomtregning.
Svertesopp i gesimser ble registrert og slitte vindskier.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Forholdet indikerer pågående fuktgjennomtrengning fra takkonstruksjonen, med økt risiko for videre fuktbelastning og utvikling av fuktrelaterte følgeskader i underliggende bygningsdeler dersom tiltak ikke gjennomføres. Tiltak bør omfatte nærmere avklaring av lekkasjeårsak, herunder kontroll av overgang tak/renne og undertak, samt utbedring av utettheter. Videre bør fuktpåvirkede konstruksjoner følges opp for å sikre tilfredsstillende uttørking etter utbedring.

Full utskiftning av taktekking, undertak, gesims og vindskier anbefales.
Videre bruk uten oppgraderinger kan raskt føre til større og mer omfattende skader dersom dette får fortsette uten at det foretas tiltak.

Forholdet må sees sammen med takkonstruksjon/loft da disse henger sammen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Målinger tatt i tak innvendig på kjøkken (23,1%)



Målinger tatt i tak innvendig på kjøkken (34,9%)

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Utvendige renner, nedløp og beslag i plast.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Yttervegger er bare besiktiget fra bakken.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Kledninger bærer ellers preg av slitasje, skjevheter og noe råte.
Kledningen går flere steder helt ned til terreng og terrasse.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Forholdet innebærer økt risiko for videre fuktpåvirkning og nedbrytning av kledningen over tid, særlig der kledningen står i direkte kontakt med terreng og terrasse. Dette gir redusert uttørking og økt sannsynlighet for råteutvikling i nedre del av konstruksjonen dersom forholdet vedvarer. Tiltak bør omfatte utbedring og utskifting av skadet kledning, samt justering av avslutning mot terreng/terrasse slik at det etableres tilfredsstillende avstand og bedre uttørkingsforhold.

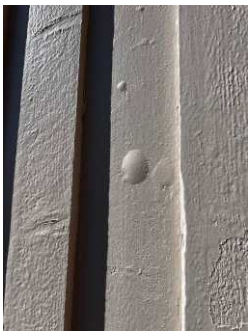
Det ble også registrert noe bobler i malingen, dette skjer når det er fuktighet bak malingen som ikke får tørket ut skikkelig.

I en moderne vegg med totrinnstetning (luftet kledning) fungerer kledningen som en regnskjerm og tettesjiktet innenfor fungerer som vindsperre. Vann som driver inn bak kledningen blir drenert ut, og kledningen tørker raskt ut på grunn av luftsirkulasjonen i luftespalten. Dette bygget ble oppført på en tid hvor det ikke var uvanlig å ikke etablere lufting bak kledningen. Løsningen har vært vanlig for byggeåret, men gir redusert uttørkingsmulighet sammenlignet med moderne konstruksjoner. Ettersom veggene den gang var mindre isolerte slik at mye av varmen fra innsiden var med på å tørke opp fuktighet som hadde kommet inn forbi ytterkledningen fungerte dette ofte. Løsningen slik den står i dag kan stå uendret, men vær oppmerksom på at dersom veggene en gang skal etterisoleres vil ikke veggene lengre ha uttørkingsevnen via varmetap fra innsiden, og dette kan føre til fuktskader i ytre del av veggene. Dersom veggene skal etterisoleres anbefales det at veggene kles om til totrinnstetning.

Tilstandsrapport







TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon uten noen loft.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Det er ikke kjent hvordan konstruksjonen er bygget opp og om den er isolert.
Det er synlig fuktpåvirket undertak ved gesims.
Se også pkt taktekking.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Forholdet indikerer pågående fuktbelastning i takkonstruksjonen. Manglende kunnskap om konstruksjonsoppbygning og isolasjonsforhold gir økt usikkerhet knyttet tilførelsesvei for fukt, risiko for skjulte skader og videre skadeutvikling. Fuktpåvirket undertak ved gesims kan medføre råte, svekket bæreevne og redusert levetid på takkonstruksjonen dersom forholdet vedvarer. Tiltak bør omfatte nærmere undersøkelser for å avklare årsak til fuktpåvirkningen, kontroll av undertak, lufting og eventuelle lekkasjepunkter, samt utbedring av skadet materiale for å hindre videre fukt og råteskader. Det er påregnelig med utskiftning av deler av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hytten har malte trevinduer med enke glass fra byggeår.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Vinduene er kontrollert ut i fra stikkontroller, ikke alle vinduene er funksjonstestet.

Det ble ikke registrert punkterte vinduer eller kondensering på befaringstidspunktet.
Takstingeniøren anmerker at det kan være vanskelig å registrere slike forhold, da dette er avhengig av temperatur og luftfuktighet og kan være synlig kun sporadisk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene bærer preg av elde og noe værslitasje.
Åpningsvinduer går tregt.

Det mangler beslag til vinduene og det er avflassing.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Treg gange på åpningsvinduer kan medføre økt slitasje på beslag og redusert brukervennlighet. Tiltak bør vurderes i form av justering, smøring og vedlikehold av beslag og bevegelige deler, samt oppfølging av overflater. Utskifting kan bli aktuelt ved ytterligere forringelse.

Eldre vinduer med slitasje vil ha redusert levetid sammenlignet med nyere vinduer. Forholdet medfører økt behov for vedlikehold, herunder overflatebehandling og justering av beslag ved behov.
Det må påregnes utskifting av enkeltvinduer eller hele vindusrekker på sikt. Dersom vedlikehold ikke gjennomføres kan slitasjen øke og føre til ytterligere svekkelse av funksjon og tetthet.

Der det mangler beslag bør dette monteres forskriftsmessig.
Manglende beslag kan føre til lekkasje. Dette kan forårsake vanninntrengning, som kan føre til råte, mugg eller skade på bygningens struktur.

Det er behov for vesentlig vedlikehold.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Eksempel på slitasje



Eksempel på slitasje



Eksempel på slitasje



Eksempel på slitasje

TG 3 Dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hytten har malt ytterdør med med glassfelt.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Ellers er døren værslitt.
Ingen beslag over dør og det mangler oppkant og beslag under dør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Manglende oppkant og utilstrekkelig beskyttelse mellom terrasse og dørkonstruksjon gir økt risiko for vannpåkjenning mot dør og tilsluttende bygningsdeler. Dette har medført råteskader i døren og gir risiko for videre nedbrytning, redusert funksjon og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner. Tiltak bør omfatte utskifting av dør og eventuelle skadde tiliggende konstruksjoner, samt etablering av tilstrekkelig oppkant og fuktsikring for å hindre ny fuktpåvirkning.

Kostnadsestimat: Under 20 000





Manglende beslag og oppkant

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse med utgang fra stue på ca 39m2.
Rekkverk av trekonstruksjoner.
Bjelkelag med terrassebord.

Selger opplyser at denne ble bygget ny i ca 2003.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er relativt stor slitasje med stedvis påbegynnende råte.
Det er ikke foretatt noen nevneverdig vedlikehold i senere år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Forholdet innebærer økt risiko for videre nedbrytning av bygningsdelene over tid som følge av alder, slitasje og manglende vedlikehold. Påbegynnende råte kan utvikle seg videre dersom fuktbelastningen vedvarer, med behov for mer omfattende utbedringer på sikt. Tiltak bør omfatte nødvendig vedlikehold, herunder utskifting av skadet materiale og forbedring av overflatebehandling, for å begrense videre forringelse og forlenge levetiden.

Tilstandsrapport



Eksempel på påbegynnende råte og slitasje



Konstruksjonen

INNVENDIG

TG IU Overflater

Beskrivelse

Gulv: Malt plankegulv.

Vegger: Malt panel.

Himlinger/tak: Malte flater og panel.

Romhøyde i stue er ca 2, 50m på det høyeste. (Skråtak)

Overflater er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven.
Det vil si at det ikke er satt noen tilstandsgrad på dette punktet.
Det er ikke foretatt noen stikkontroller av overflater, slik som løse hjørner, bom m.m.
Interessenter bes derfor om å gå nøye gjennom overflatene før budgivning.
Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig.

Selger opplyser ellers at det ikke er foretatt noen oppussing innvendig siden ca 2000 for uten om bytte av panel i ca 2003.



Noe avflassing av overflater er registrert

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Målinger er foretatt som stikkmålinger på tilfeldige steder, noe skjevheter på 10mm eller mindre innenfor 2m, samt totalavvik på mindre en 15mm gjennom hele rom er å forvente og blir ikke vurdert som avvik.
Stikkmålinger på andre steder kan gi andre avvik og vurderingen er derfor basert på et generelt inntrykk av planhet og ikke en garanti for at det ikke kan eksisterer enkelte større avvik.

Det er foretatt stikkmålinger med 5 pkt i hvert av følgende rom:

Tilstandsrapport

Oppholdsrom og kjøkken.

Det ble foretatt stikkmålinger etter fukt på undersiden av bjelkelaget uten negative registreringer/resultater.

Vurdering av avvik:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

På kjøkken er det registrert mellom 15-30mm igjennom rommet og lokalt 10-20mm.

Oppholdsrommet er det registrert over 30mm dvs. ca 40mm igjennom rommet og det samme innenfor 2m.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Registrerte skjevheter kan påvirke opplevd komfort og bruk av gulvflater, og kan medføre utfordringer ved montering av enkelte typer gulv eller innredning.
Dersom forholdet ønskes utbedret må etasjeskillet rettes opp, for eksempel ved oppbygging av nytt gulv eller justering av bjelkelaget. Slike tiltak er normalt omfattende og gjennomføres ofte i forbindelse med større rehabilitering eller ombygging av hytten og ikke som et enkeltstående tiltak i en hytte som dette.

Grunnarbeidene/fundamenteringen på hytten er svært enkel og må sees i sammenheng med dette.

Kostnaden ved dette er svært vanskelig å si noe helt konkret på, da dette henger sammen med fundamenteringen av bygget.

Interessentene må huske at dette er en primitiv sommerhytta, som ble bygget på svært enkelt vis.
Ved ønske om oppretting er det påregnelig med mer omfattende arbeider knyttet til fundamenteringen. Oppretting på dagens fundament er det eneste som er beregnet under dette punkt mtp kostnader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Måling viser 12,2%



Måling viser 14%





KJØKKEN

1 .ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning fra byggeår, med hvitmalt panel bygget som fronter

Benkeplate av oljet plank.

Hvitevarer i innredningen er: hybelkomfyr og kjøl/frys.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Intressenter må selv vurdere nødvendigheten av tiltak.



1 .ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet, hverken avtrekk eller tilluft.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Slik hytten er vil åpning av vindu eller dør rask gi tilluft, men det er heller ingen forsert avtrekk.

Kostnadsestimatet er basert på enkleste løsning.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Hytten har ingen etablert ventilasjonsløsning og luftes via vinduer/dører.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ingen ventilering av hytten for uten om ved bruk via åpning av vinduer/dør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eier opplyser om at de ikke har hatt problemer med løsningen.

Boligen fungerer med dette avviket, men det kan bli dårlig luft/inneklima i boligen som kan påvirke helsen til personer som oppholder seg i boligen. Selv om det burde vært flere ventiler i yttervegg/vinduer for bedre tilførsel av friskluft er det likevel ikke noe i veien for å benytte vinduer som kilde til friskluft selv om det er vurdert som avvik i rapporten.

Det må monteres veggventiler i alle 3 rom.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming.
Anlegget er ikke funksjonstestet og omhandler heller ikke forskriften til avhendingsloven.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringstavle plassert over komfyr med skrusikringer.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det foreligger ingen samsvarserklæring på arbeidet som sist ble utført (ca 15år siden)
   Ny oppkobling av strøm etter et tre hadde falt over ledningen var arbeidet som ble sist utført.
   Ellers opplyses det om at det ikke var avvik på elvia-kontrollen.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Det foreligger ingen dokumentasjon på det elektriske anlegget, og grunnet manglende kjennskap anbefales det derfor å utføre en utvidet kontroll av det elektriske anlegget for å kunne dokumentere tilstanden skikkelig. En slik kontroll utføres av en el-takstmann, eller evt. en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

   Anlegget er gammelt og har flere løsninger som ikke ville vært tillatt i dag, slik som ujordede stikkontakter m.m.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Basert på en enkel visuell besiktigelse er det ikke registrert graverende feil, kjøper må likevel ikke forveksle disse opplysningene som en full vurderingen av anlegget.
Takstingeniøren har ikke kompetanse eller autorisasjon for vurdering av el-anlegg.

Det elektriske anlegget er besiktiget av takstingeniøren ut fra stikkprøver/kontroller (ikke alle kontakter, brytere eller koblinger er inspisert).



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG IU Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er ingen dreneringsløsning på tomten og det er ingen underetasje eller kjeller. Vurdering av drenering er derfor ikke relevant.
Overvannsvurdering er vurdert under terrengforhold.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er stablet stein (peler) for opplegg til bjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Steinene fremstår som løst stablet og anses som mangelfull sett mot hvordan fundamentene skal etableres etter dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fundamenteringen er utført som stablet stein/peler og fremstår som enkel og svak sett mot dagens byggeskikk. Løsningen har imidlertid fungert over lang tid uten påviste tegn til pågående setninger eller funksjonssvikt. Forholdet gir økt usikkerhet knyttet til stabilitet over tid og bør følges opp med jevnlig observasjon. Ved endret belastning, økt bruk eller dersom det observeres videre skjevhetsutvikling bør tiltak vurderes.

Det anses som nødvendig med jevnlig tilsyn og ekstra oppstøtting.

Tilstandsrapport



TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrående terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er fall inn mot bygningen på deler av eiendommen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fall på terreng mot bygningen medfører kanalisering av overflatevann mot fundament og underside av terrasse, noe som gir økt risiko for utvasking av masser, fuktskader og setningsrelaterte skader. Tiltak bør omfatte omlegging av terreng slik at det sikres tilstrekkelig fall bort fra bygningen, forbedring av overvannshåndtering inkl. eventuelt avskjæringsgrøfter, samt vurdering av fundamentløsningen (forsterkning eller justering av påler) for å redusere risikoen for setninger og fuktrelatert skade.

Det er viktig å følge med på utvikling gjennom alle årstider, slik at man får et klart bilde av hvordan, nedbør, smeltevann m.m. oppfører seg mellom sessongene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG IU Andre tomteforhold

Beskrivelse

Til informasjon:
Det er innført midlertidig forbud mot tiltak på Brønnøya.
Forbudet er innført for å hindre at viktig og sårbar natur blir ødelagt før kommunen får vernet truet natur gjennom en reguleringsplan for Brønnøya.

Selger opplyser ellers at det er offentlig vann og avløp i vei, men det er ikke påkoblet noe i dag. Ved ønske om dette må det gjøres nærmere undersøkelser med kommunen. Kostnader ved dette må kjøper påta seg.
Takstingeniøren har ikke undersøkt opplysningen nærmere.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Tilstandsrapport

1) Brannslukningsapparatet er fra 1999.

2) Rekkverk på terrassen er for lavt iht dagens krav og åpninger i rekkverket er for store.

3) Det er ikke foretatt radonmåling.

Konsekvens/tiltak
• Det er behov for tiltak

1) Brannslukningsapparat skal ikke være eldre en 10 år. Nytt apparat må kjøpes og på minimum 6kg.

2) Rekkverkshøyden er for lav iht dagens krav. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde/åpninger opp til dagens forskriftskrav, men vær obs på dette da årsaken til strengere krav i dag er pga. fallfare.
Rekkverket må utformes slik at barn ikke risikerer å sette seg fast, eller kan klatre opp og falle ned.
Avstand mellom horisontale spiler skal være maksimalt 2 cm, slik at klatring vanskeliggjøres.
Utbedring av rekkverk til dagens sikkerhetskrav må forventes.

3) Eiendommen ligger i et området med aktsomhetsgrad: Moderat til lav
Det bør gjennomføres radonmålinger. Les mer om radon og hvorfor det bør utføres radonmålinger i boligen på www.dsa.no/radon.

Bygninger på eiendommen

Anneks

Anvendelse

Byggeår
2014

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Uisolert bod med utedo fra ukjent tid, men før 1950.

Bindingsverksvegger, kledd med stående kledning.
Bjelkelag.
Pulttak tekket med papp.
Innvendig delvis panelt.

Det presiseres at boden ikke er teknisk vurdert og er ikke en del av forskriften til avhendingsloven.
Dette er derfor kun en enkel beskrivelse av bygningen.
Det kan derfor være feil/mangler ved garasjen da denne ikke er vurdert.
Interessenter bes derfor om å gå nøye igjennom bygget.

Denne bygningen er i dårlig forfatning mtp råteskader, skjevheter, utettheter og betydelig slitasje/manglende vedlikehold.
Det er ikke økonomisk rasjonelt å sette dette i stand. Bygningsmassen er rivningsklar ved tillatelse.

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



Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

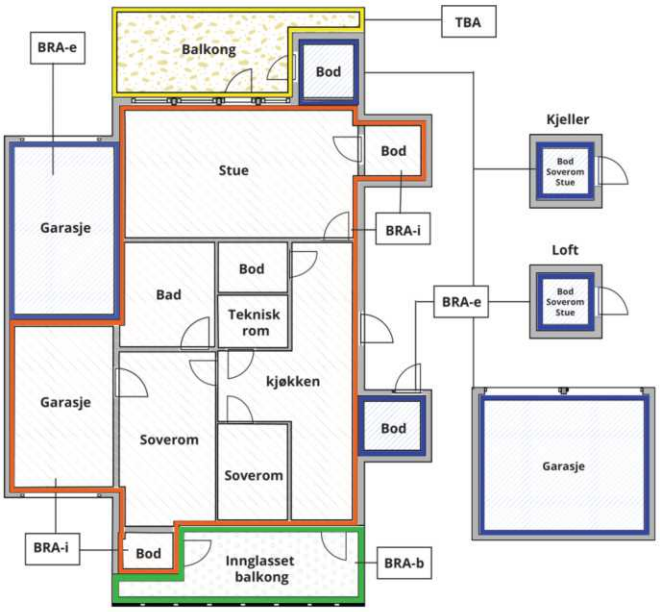
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 .Etasje	24			24	39
SUM	**24**				**39**
SUM BRA	**24**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 .Etasje	Soverom, kjøkken, oppholdsrom		

Kommentar

Fritidsboligen er vurdert som en selvstendig boenhet (BRA-i) ut fra alder og forutsetninger ved byggeår, selv om den ikke tilfredsstiller dagens krav til hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett)

Arealet er oppmålt innvendig (BRA). Målingene er utført med Leica disto tm D5 som er en håndholdt laser og målt etter beste evne. Måleren kontrolleres jevnlig. Tallene er avrundet, dette kan gi avvik. Dersom areal er avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før eventuell budgivning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er oversendt tegninger fra megler sammen med ferdigattest som er innsendt i ettertid.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Anneks

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1. Etasje		8		8		5	13
SUM		**8**				**5**	**13**
SUM BRA	**8**						

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er oppmålt innvendig (BRA). Målingene er utført med Leica disto tm D5 som er en håndholdt laser og målt etter beste evne. Måleren kontrolleres jevnlig. Tallene er avrundet, dette kan gi avvik. Dersom areal er avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før eventuell budgivning.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2026	Anders Roestad	Takstingeniør
	Lars Erik Bugge	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	41	377		0	2254.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Sørlia 6

Hjemmelshaver
Bugge Turid

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Tomten er en ren naturtomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	23.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Fra Infoland	23.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema fylt ut av eier. Ingen vesentlige komentarer mot egne observasjoner.	Ikke gjennomgått		Nei
Selger		Opplysninger gitt av selger på eller før/etterkant av befaringen. Som for eks. årstall på utførte arbeider, kjente feil og mangler.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, i følge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Fritidsboligen er vurdert som en selvstendig boenhet (BRA-i) ut fra alder og forutsetninger ved byggeår, selv om den ikke tilfredsstiller dagens krav til hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett)

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Andre bilder



Eksempel på : Råteskader i innvendig vegg i anneks.



Eksempel på : Innvendig tak i bod i anneks.



Eksempel på : Betydelig råteskader og slitasje samt synlige skjevheter i vegg på anneks.



Eksempel på : Råte i anneks

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 16.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Bærum	Oppdragsnr.	7260159
Addresse	Sørlia 6		
Postnr.	1397	Sted	NESØYA
Selgers navn	Turid Bugge		
Selgers navn	Lars Erik Bugge		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Lars Erik Bugge

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvor lenge har du eid eiendommen?:

26 år

Når kjøpte du eiendommen?

06.03.2000

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
L B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Skifting av takpapp.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Utført av tidligere eier; Erik Bugge

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Legging av Terrasse

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Maling av vinduer

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Utført av faglært, legging av terrasse, men mangler dokumentasjon.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Innfesting av el-kabel etter naturskade

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Utført av faglært elektriker, men mangler dokumentasjon

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Elvia AS, 20.07.2023

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det gjennomføres for tiden en reguleringsplan for Brønnøya som forventes å være utført innen 2029. Innen denne tidsperioden vil det ikke bli gitt tillatelse til endring av eksisterende byggverk.

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

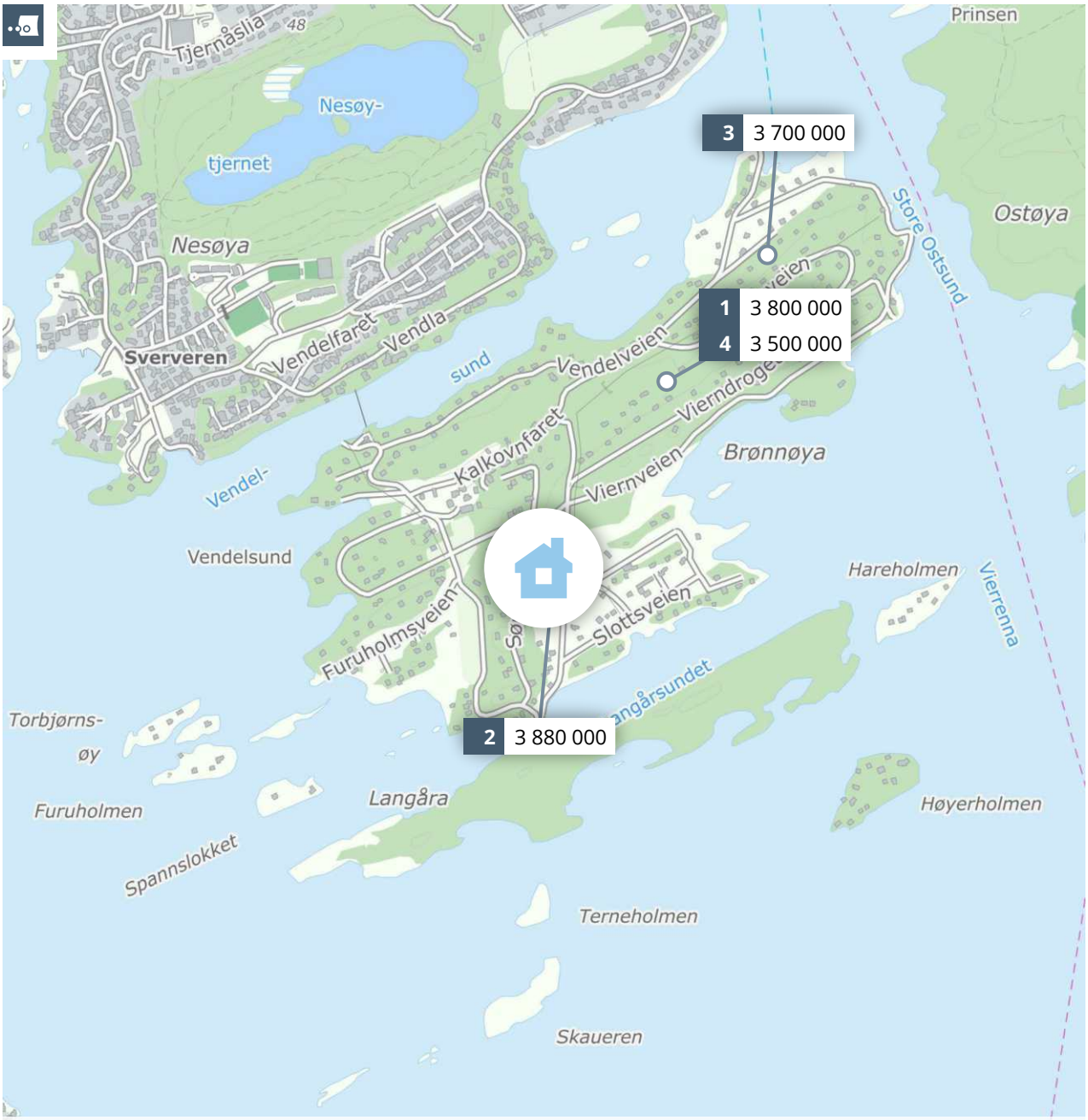
- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 16.04.2026

Signert av *Lars Erik Bugge*

Initialer selger:
L B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

SØRLIA 6

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 22.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Martin Skappel.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sørlia 6, 1397 NESØYA

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 1950

GNR 41 BNR 377 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3203 ASKER GRUNNKRETS BRØNNØYA

Verdivurdert til

2 500 000

-	2 500 000	104 167
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	24 m²	8 m²	- m²	39 m²	- m²	- m²
Tomt					2 254 m²	
Byggeår					1950	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	-
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vierndroget 45				10.09.2020	4 300 000	**3 800 000**	0	3 800 000	**115 152**
	33 m²	1973	3 482 m²	2 sov						
2	Viernveien 53				08.07.2024	3 900 000	**3 880 000**	0	3 880 000	**62 581**
	62 m²	1957	3 112 m²	3 sov						
3	Vendelveien 22				12.05.2026	3 950 000	**3 700 000**	0	3 700 000	**137 037**
	27 m²	1951	3 014 m²	- sov						
4	Vierndroget 45				04.07.2025	4 190 000	**3 500 000**	0	3 500 000	**106 061**
	33 m²	1973	3 482 m²	2 sov						

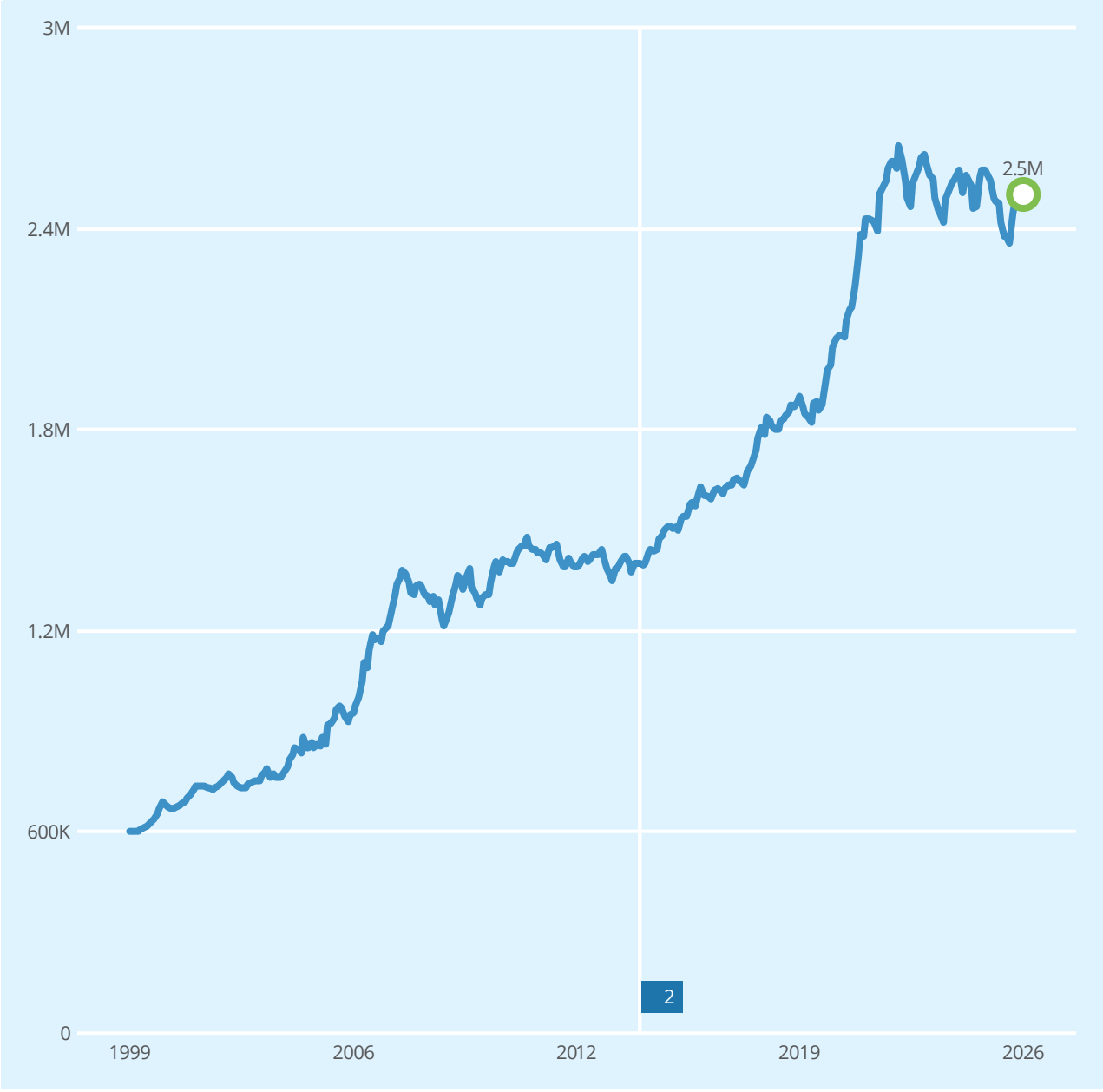
Tilbaketrukket og skjermet beliggenhet på idylliske Brønnøya - i stille, naturskjønne og landlige omgivelser. Bilfrie Brønnøya er ca. 1.400 mål og byr på vakre naturopplevelser både sommer og vinter, og et rikt dyre- og fugleliv. Flotte turstier rundt omkring på øya.

Eiendommen er sentralt plassert på øya med kort avstand til fine badeplasser, Velhuset og flere andre tilbud. Det er ca. 15 minutters gangvei til eiendommen fra kabelferge/gangbro til Nesøya eller ca. 5 minutter å gå fra Søndre brygge - der det medfølger båtplass og er fergeanløp for "Rigmor/Rigfar". Det er kort kjøreavstand til Asker, Sandvika og Oslo.

En sjarmerende, eldre sommerhytte med anneks. Byggene har enkel standard. Tilgang til utevannskran på nabotomt.

Stor, skjermet uteplass og fin hage.

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
06.03.2000		06.03.2000	-	400 000	-	400 000	3

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Fritidsboliger til salgs i ASKER kommune nå

25
fritidsboliger til salgs

5.9M
5.7M
5 534 000 Prisantydning i snitt
5.3M
5.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
25
dager

Fritidsboliger solgt i ASKER kommune siste 3 mnd

16
fritidsboliger solgt

3 641 000 Salgspris i snitt
3 619 000 Prisantydning i snitt
3.6M

Solgt i snitt i løpet av
32
dager

for 0.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

Utskriftsdato: 08.04.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 41/377//



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

Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 41/377
Adresse: Sørlia 6
Dato: 08.04.2026
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

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Område for fritidsbebyggelse
- Felles grøntanlegg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

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

Andre planobjekter

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

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.**	377	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sørlia 6, 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** 2 254 m^2 **Arealbruk** Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende **Områdenavn** KBF
	Delareal 2 254 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #5Brønnøya-s. plan **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 2 254 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	022099C
Navn	Brønnøya
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.06.1995
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/189/99C_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 254 m^2 **Formål** Fritidsbebyggelse

Midlertidige forbud

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Asker kommune

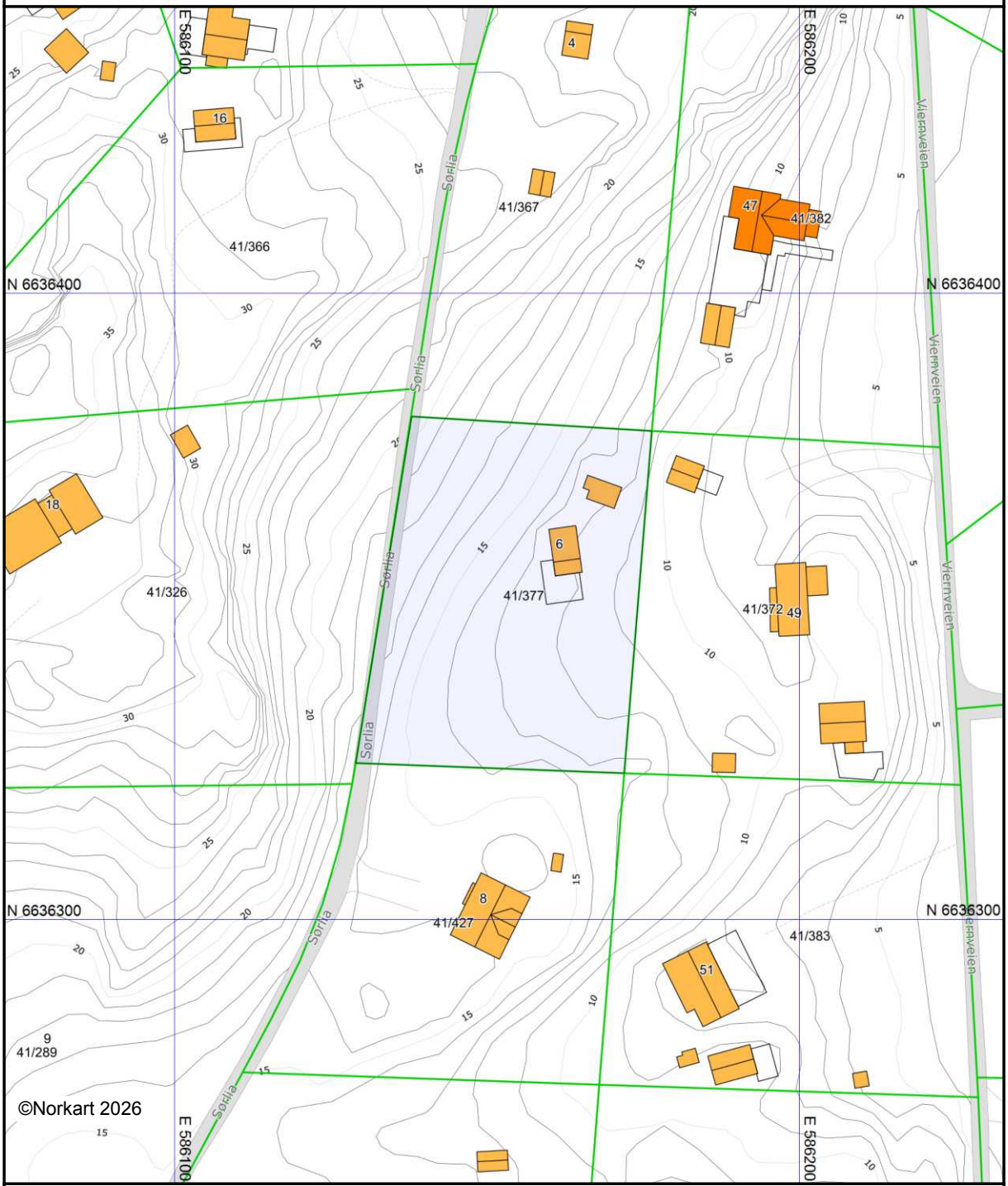
Grunnkart

Eiendom: 41/377
Adresse: Sørlia 6
Dato: 08.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Asker kommune

Ledningskart

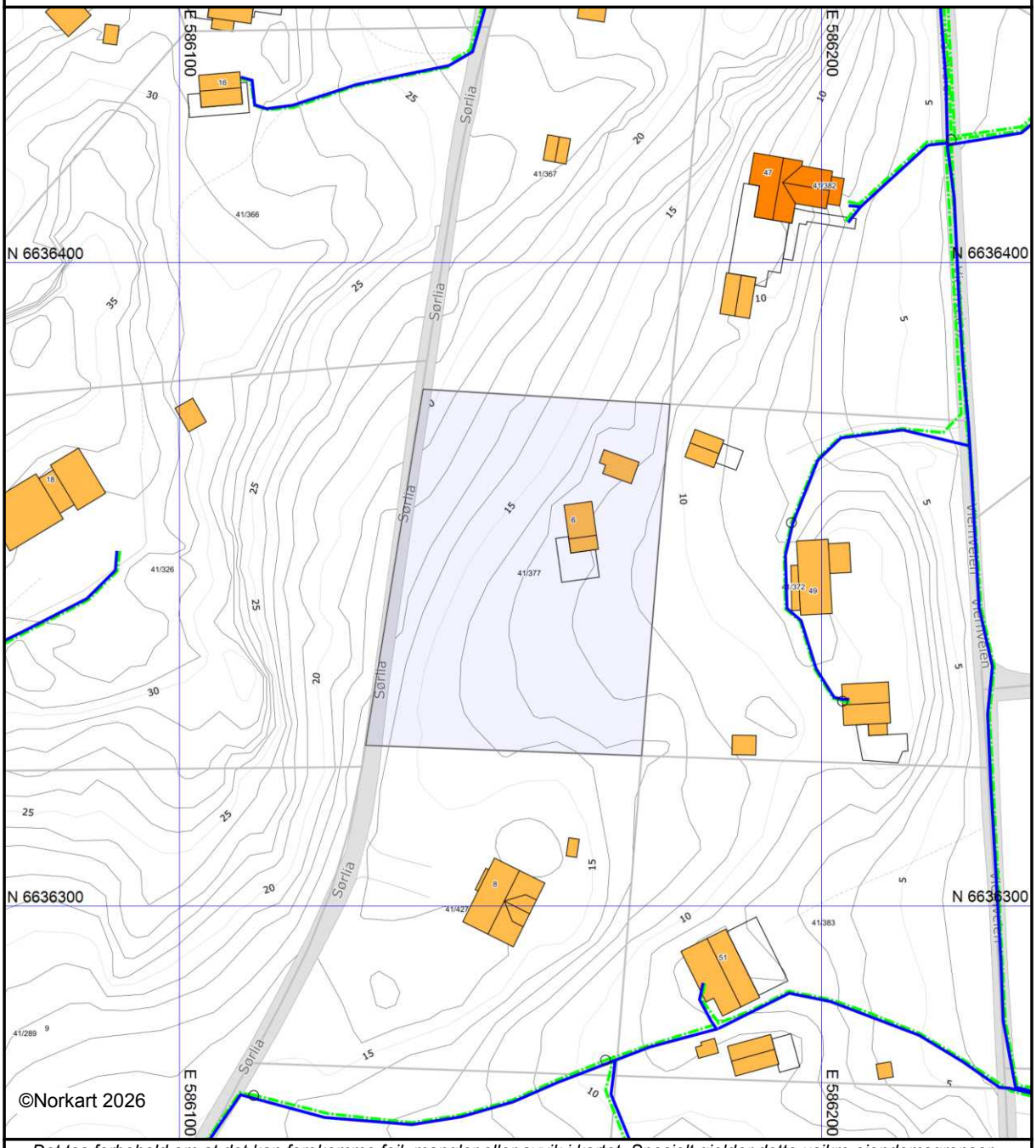
Eiendom: 41/377
Adresse: Sørlia 6
Dato: 08.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Asker kommune

Saksprotokoll

Arivsak
25/03694

Saksbehandler
Grethe Kirstine Løvald

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	12.03.2025	22/25

Brønnøya - midlertidig forbud mot tiltak

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 12.03.2025 sak 22/25

Behandling

Saksbehandler Grethe Løvald innledet saken. Spørsmål ble besvart av Løvald og kommuneplansjef Midtbø.

Knutsen (FrP) fremmet følgende fellesforslag:

1. «Det vedtas midlertidig forbud mot tiltak for Brønnøya og omkringliggende småøyer, gbnr. 41/1-466, jf. plan- og bygningslovens § 13-1

2. Forbudet gjelder oppretting og endring av eiendom eller tiltak etter pbl. § 1-6 og andre tiltak som kan vanskeliggjøre planarbeidet, herunder hogst og skjøtsel av alle vekster som vokser naturlig på Brønnøya. Hogst og skjøtsel vil kunne godkjennes etter søknad, som unntak fra forbudet. Forbudet vil gjelde frem til ny reguleringsplan for Brønnøya er vedtatt, maksimalt i 4 år, jf. plan- og bygningslovens §13-2.

3. Området der forbudet mot tiltak gjelder, er det samme som varslet planområde for ny reguleringsplan for Brønnøya, vist på medfølgende kart datert 26.02.2025. Myndighet til å gi unntak fra forbudet, ihht. § 13-1, tredje ledd, delegeres fra utvalget for plan- og byggesaker til kommunedirektøren ved reguleringssjefen og bygningssjefen.

4. Kommunedirektøren bes gjennomgå pågående søknader/byggesaker på Brønnøya.

5. Forbudet mot tiltak forvaltes etter administrative retningslinjer fremlagt i møtet og vedlagt protokoll.

6. Kommunedirektøren kommer tilbake til utvalget med en sak etter at de nødvendige naturundersøkelser er gjennomført.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages. Fristen for en eventuell klage er tre uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part, jf. forvaltningslovens § 29. En eventuell klage skal sendes til Asker kommune, ved postmottak. Dersom vedtaket blir opprettholdt etter en ny vurdering, vil saken bli oversendt til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.»

Fellesforslaget ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Det vedtas midlertidig forbud mot tiltak for Brønnøya og omkringliggende småøyer, gbnr. 41/1-466, jf. plan- og bygningslovens § 13-1

2. Forbudet gjelder oppretting og endring av eiendom eller tiltak etter pbl. § 1-6 og andre tiltak som kan vanskeliggjøre planarbeidet, herunder hogst og skjøtsel av alle vekster som vokser naturlig på Brønnøya. Hogst og skjøtsel vil kunne godkjennes etter søknad, som unntak fra forbudet. Forbudet vil gjelde frem til ny reguleringsplan for Brønnøya er vedtatt, maksimalt i 4 år, jf. plan- og bygningslovens §13-2.

3. Området der forbudet mot tiltak gjelder, er det samme som varslet planområde for ny reguleringsplan for Brønnøya, vist på medfølgende kart datert 26.02.2025.

   Myndighet til å gi unntak fra forbudet, ihht. § 13-1, tredje ledd, delegeres fra utvalget for plan- og byggesaker til kommunedirektøren ved reguleringssjefen og bygningssjefen.

4. Kommunedirektøren bes gjennomgå pågående søknader/byggesaker på Brønnøya.

5. Forbudet mot tiltak forvaltes etter administrative retningslinjer fremlagt i møtet og vedlagt protokoll.

6. Kommunedirektøren kommer tilbake til utvalget med en sak etter at de nødvendige naturundersøkelsene er gjennomført

Klageadgang
Vedtaket kan påklages. Fristen for en eventuell klage er tre uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part, jf. forvaltningslovens § 29. En eventuell klage skal sendes til Asker kommune, ved postmottak. Dersom vedtaket blir opprettholdt etter en ny vurdering, vil saken bli oversendt til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Asker kommune

Retningslinjer for forvaltning av midlertidig forbud mot tiltak på Brønnøya – jf. plan- og bygningslovens §13-1

Sist oppdatert: 03.06.2025

Vedlikehold og ikke-søknadspliktige fasadeendringer på eksisterende byggverk omfattes ikke av forbudet.

Heller ikke klipping og gjødsling av allerede opparbeidet plen eller klipping av hageplanter og fjerning av fremmede arter som er innført (som ikke vokser naturlig på Brønnøya), omfattes av forbudet.

Kommunedirektøren vedtar i medhold av reglement for delegering og innstilling at følgende tiltak, etter søknad om unntak og en nærmere konkret vurdering, kan unntas fra midlertidig bygge og deleforbud på Brønnøya:

1. Innvendig tiltak i eksisterende godkjente bygninger, herunder
   - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt innenfor en bruksenhet (endring rombruk).
   - Endring av bærende konstruksjon.

2. Utvendige endringer av eksisterende godkjente bygninger/konstruksjoner
   - fasadeendringer
   - vesentlige reparasjoner (etterisolering, bærende konstruksjoner)
   - bygningstekniske installasjoner (ventilasjon, varmepumper, piperør m.m)

3. Andre tiltak der det kan dokumenteres at tiltaket ikke kommer i konflikt med naturverdier:
   - graving for legging av kabler og vann- og avløpsledninger.
   - drenering rundt godkjent bebyggelse, inkludert legging av drensledninger
   - tiltak på nettanlegg
   - riving av tiltak

4. Søknad om etterfylling av sand på de regulerte felles- og friområdene, gbnr. 41/173, 41/176 og 41/187. Utvidelse av strendene omfattes ikke.

5. All skjøtsel av vegetasjon (utover plenklipping, stell av innførte hageplanter og fjerning fremmede arter), skal meldes inn til kommunen for vurdering av om det kan påvirke kartlagte naturtyper eller truete enkeltarter negativt. Både eksisterende og nye skjøtselsplaner må sendes til kommunen for vurdering før skjøtsel utføres.

Gebyr

Behandling av skjøtselsforespørsler er ikke gebyrbelagt.

Søknader om unntak fra forbudet som krever vedtak, vurderes gebyrlagt etter medgått tid.

Asker, 26.05.2025
Byggesak, regulering, juridiske og administrative tjenester, tilsyn og oppfølging, kommuneplansjef.

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

Turid Bugge
Landingsveien 3

0770 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	BDEVOLD S10/7944	GBNR 41/377 L66716/14	04.11.2014

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S10/7944.

41/377 Sone 10 - Ferdigattest for fritidsbebyggelse
Sørlia 6 Hjemmelshaver: Turid Bugge

Vi viser til vedtak av 17.10.2014 om tillatelse til tiltak i ettertid.

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

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

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

Med vennlig hilsen

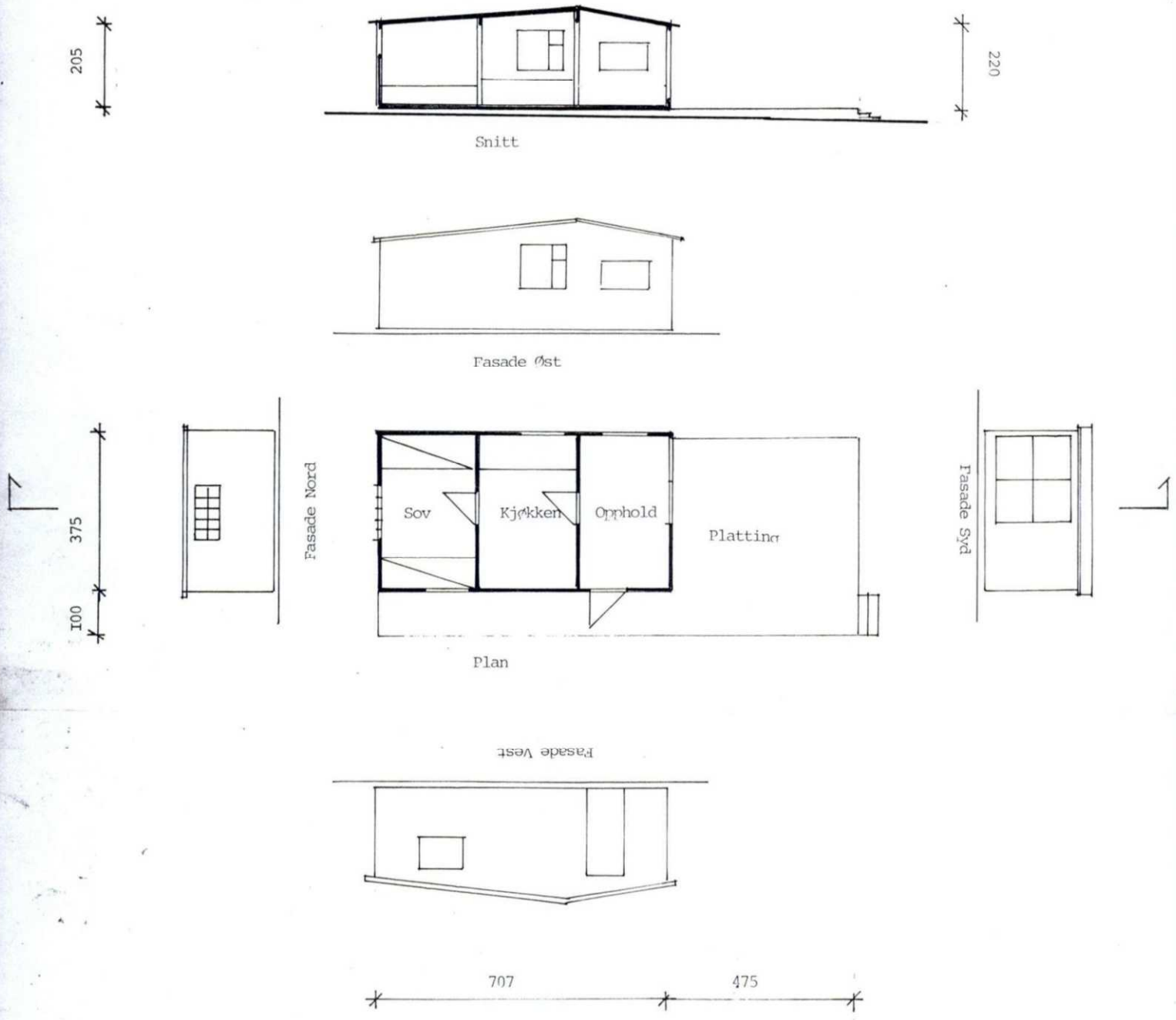
Berit Devold
Ingeniør

Plan og Bygning
Postboks 353
1372 Asker

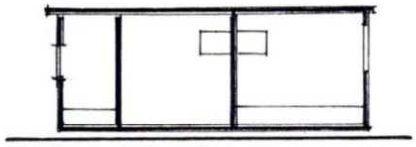
E-post
post@asker.kommune.no
Nettside
www.asker.kommune.no

Telefon
66 90 90 00

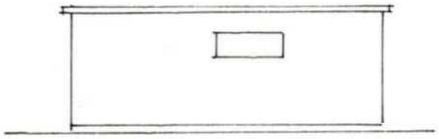
Org.nr.
944 382 038 mva.



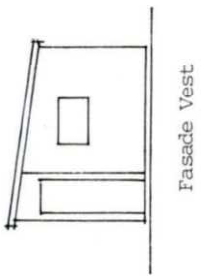
Oppmåling av fritidsbolig og uthus 41/377. Fritidseiendom Sørlia 6. Asker. 1:100



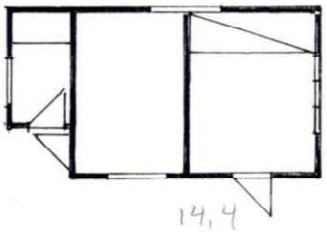
Snitt



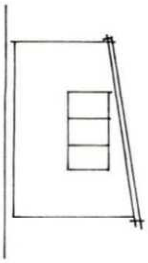
Fasade Nord



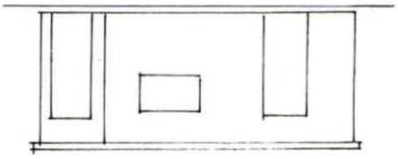
Fasade Vest



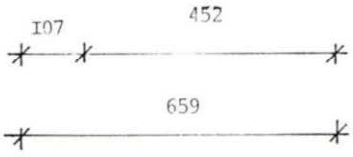
Plan



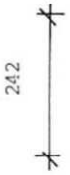
Fasade Øst



Fasade Syd









Oppmåling av fritidsbolig og uthus 41/377. Fritidseiendom Sørlia 6, Asker. I:100

VELKOMMEN TIL BRØNNØYA

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

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

1. Brønnøya Vel

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

1.1. Styret og forretningsfører

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

Brønnøya Vels adresse er:

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

Brønnøya Vels forretningsfører er:

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

1.2. Generalforsamling

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

1.3. Sommermøte

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

1.4. Velkontingent og medlemskap

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

2. Adkomst

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Daglig drift

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Aktiviteter

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Brønnøya, 21.07.2024

Vennlig hilsen

Styret i Brønnøya Vel

Vedlegg

1. Vedtekter
2. Regler for bruk av traktor
3. Båtplassregler (bare til innlandstomter)
4. 75-årsbilaget
5. Brønnøykart

VEDTEKTER FOR BRØNNØYA VEL

Ajourført pr. 15.03.22.

§ 1

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

§ 2

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

§ 3

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

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

§ 4

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

§ 5

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

§ 6

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

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

§7

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

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

§ 8

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

§ 9

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

Regler for båtplasser på Brønnøya Vels eiendom

1. Generelt

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

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

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

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

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

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

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

2. Fordelingsprinsipper

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

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

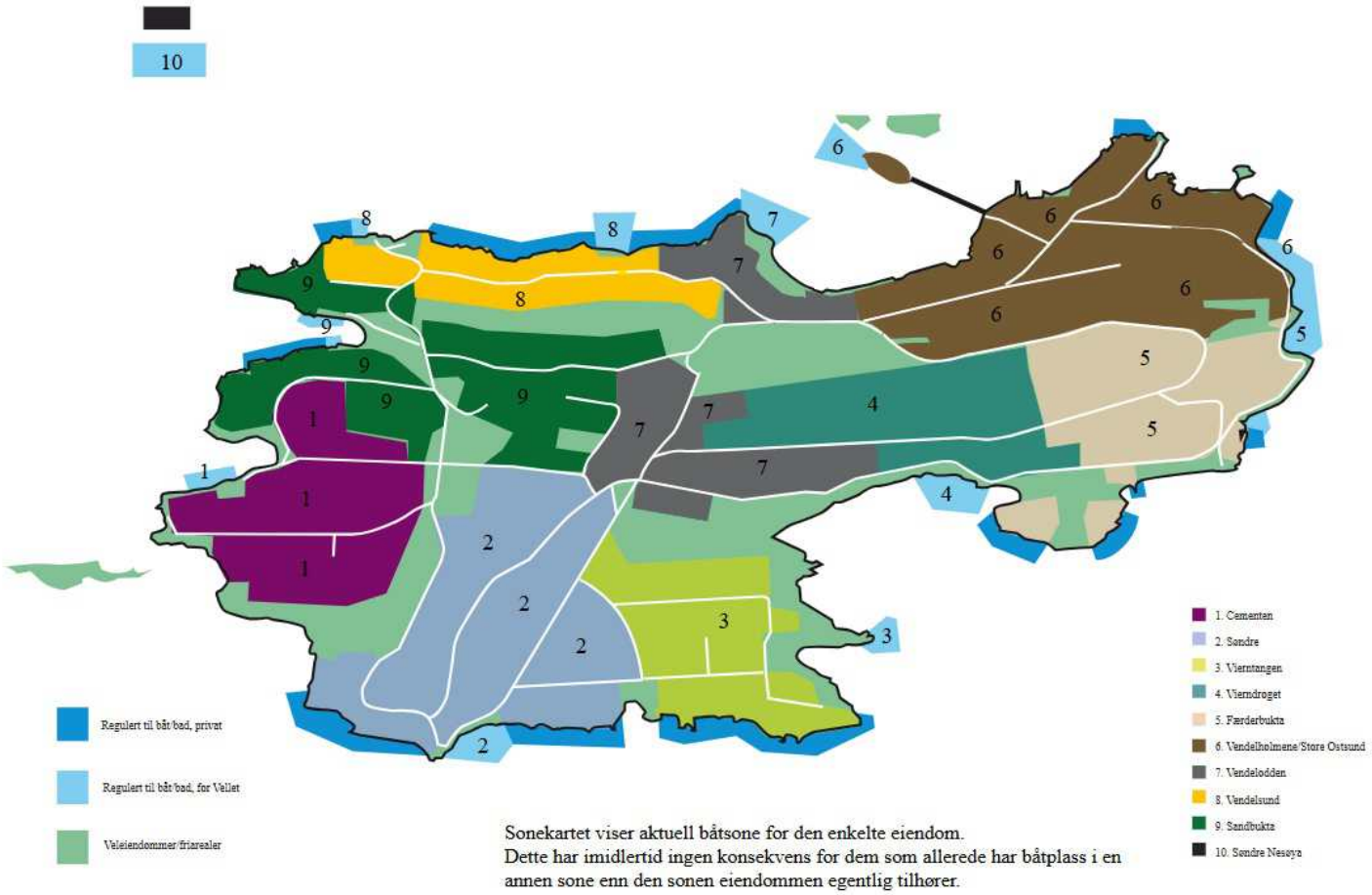
2.3 Det kan bare tildeles én båtplass pr. eiendom som det betales kontingent for. Ved overdragelse av eiendom som fra før disponerer mer enn én båtplass, tillates bare én båtplass overført til ny eier. Dette gjelder uansett form for overdragelse. Den som har finansiert en ekstra båtplass og må eller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

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

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

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

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



Sonekartet viser aktuell båtsone for den enkelte eiendom.
Dette har imidlertid ingen konsekvens for dem som allerede har båtplass i en annen sone enn den sonen eiendommen egentlig tilhører.

AVTALE.

Mellom Asbjørn Engh, Hammerstadsgt. 12 B, Oslo.
Som eier av g.nr. 41/377 B.nr. 128 i Asker.

Lilly Hansen, Fjellgt. 53, Oslo
Som eier av g.nr. 41 B.nr. 427 i Asker.

er inngått slik avtale i forbindelse med at vi i fellesskap har boret etter vann for å sikre vann-forsyningen til våre eiendommer på Bronnøya i Asker.

1. Felles pumpehus er bygget på g.nr. 41/427 utgiftene til dette har vi delt likt. Det samme gjelder plastledninger som vi har lagt fra det felles anlegg og inn på våre eiendommer.

2. Vi er videre enige om at drifts- og vedlikeholdsutgiftene på fellesanlegget skal deles likt på de eiendommer som er knyttet til anlegget. Mulige reparasjons- og vedlikeholds-utgifter på den enkelte eiers egen ledning fra fellesanlegget og inn på de respektive eiendommer, må vedkommende selv bære.

./.

3.

Skulle det senere oppstå spørsmål om også andre eiendommer kan knytte seg til fellesanlegget, forutsetter dette godkjenning av begge rettighetshavere eller deres rettsetterfølgere.

4.

Avtalen er bindende såvel for de nåværende eiere som senere rettsetterfølgere.

Oslo, 21. aug. 1985

Eier av g.nr. 41/377/3. nr. 128 Eier av g.nr. 41/13. nr. 427

Asbjørn Engh. Lilly Hansen

210

Innbokført
30 APR. 1945

DAGB. NR. 1343 /19 45
AVSKRIFT. ASKER OG BÆRUM

Erklæring.

1. Undertegnede eier av grnr. 40 brnr. 387 tomt nr. 128 av Brønnøen i Asker forplikter seg og eventuelt senere eiere av eiendommen til under nedennevnte forutsetninger å fjerne den i 1945 oppførte bod (skur) når det forlanges av bygningsrådet. Boden (skuret) må fjernes hvis våningshuset ikke blir oppført når det etter bygningsrådets skjønn er anledning til å oppføre våningshuset. Boden (skuret) skal fjernes såsnart det er oppført annen bebyggelse på tomten.
2. Boden skal oppføres uten vindu.
3. Boden oppføres kun med ett panel.
4. Boden oppføres uten grunnmur.
5. Der tillates ikke installert elektrisk lys.
6. Boden blir å plasere minst mulig synlig på tomten og etter bygningsrådets nærmere anvisning på stedet.
7. Boden må ikke gjøres større enn 3x3 m.
8. Denne erklæring kan tingleses som en heftelse på min eiendom.

Asker den 30/4 1945.

Rikke

Sørlia 6

AVSTAND TIL SJØ

318 m



VINTERSPORT

Alpin

- Kjøretid til nærmeste anlegg: 15 min
- Skitrekk i anlegget: 4



DAGLIGVARE

Kiwi Nesøya	4 min
Coop Mega Slependen	7 min

AVSTAND TIL BYER

Sandvika	12 min
Oslo	23 min

AKTIVITETER

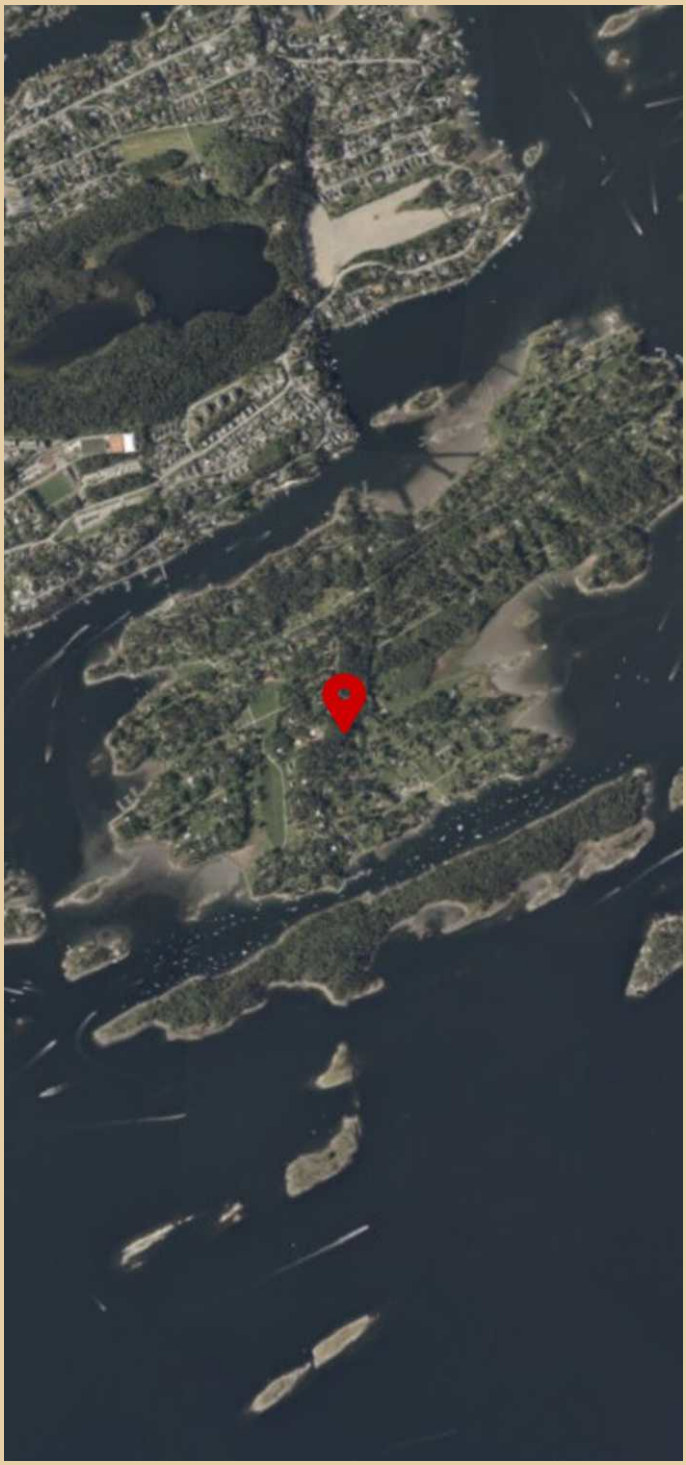
Nesøya idrettsanlegg	22 min
Nesøya Idrettshall	4 min
Sundveien ballplass	6 min
Kalvøya gressbane	7 min
Mellom-Nes skole	11 min
Nes hageby ballbinge	11 min
Mellom-Nes ballplass	11 min
Steinerskolen i Asker balløkke	12 min

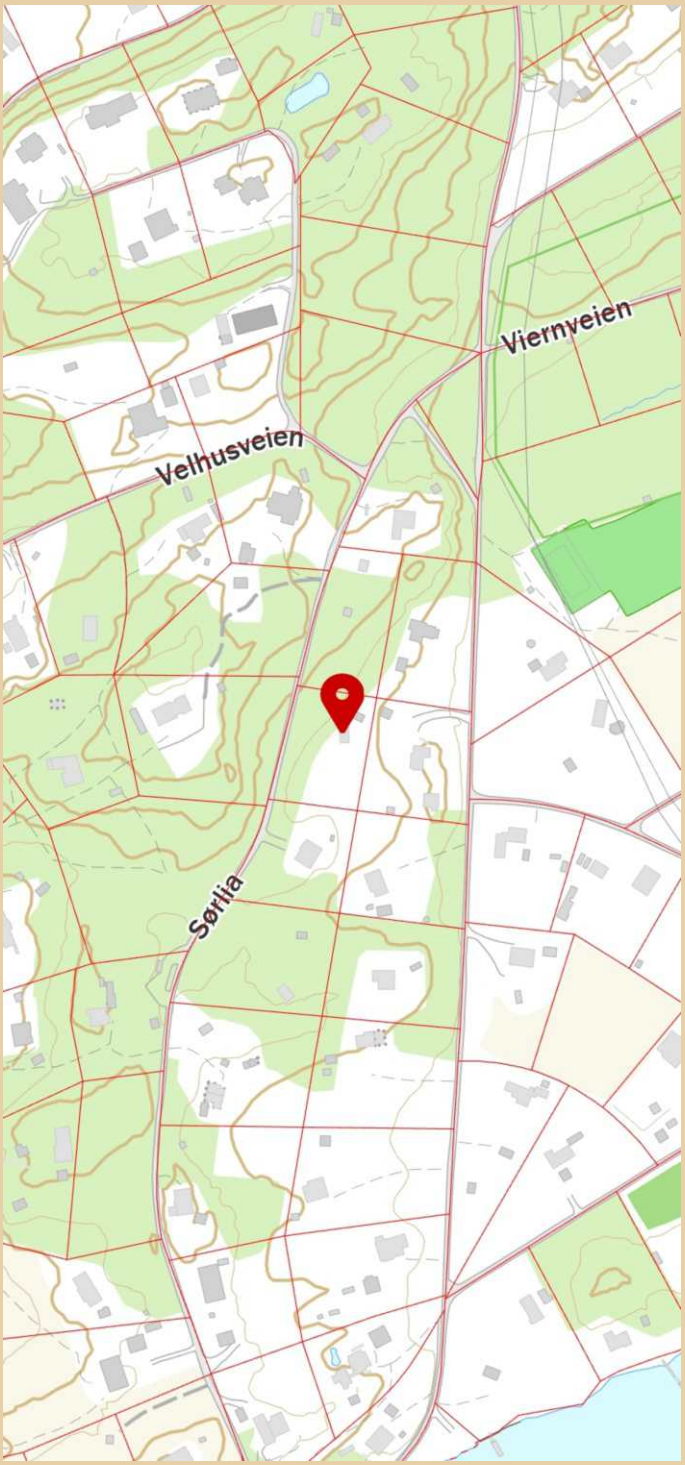
SPORT

Nesøya idrettsanlegg	22 min
Nesøya Idrettshall	4 min
SATS Billingstad	9 min
Feel24 Billingstad	11 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Billingstad stasjon Linje L1	10 min 4.7 km
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	11 min 6.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 20.6 km
Søndre vei Linje 265, 265E	2 min 1 km





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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 med.

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
