Velkommen til visning!



HOLMSBU Holtnes brygge 14

frem eiendomsmegling



Frem overlent eiendoms megling

Type bolig:	Hytte
Eierform:	Fritid - Hytte
Soverom:	3
BRA-i	62,0 m2
Total BRA	64,0 m2
Byggeår	2003
Tomt	3455































Frem
overlent
eiendoms
megling





Frem
overlent
eiendoms
megling

















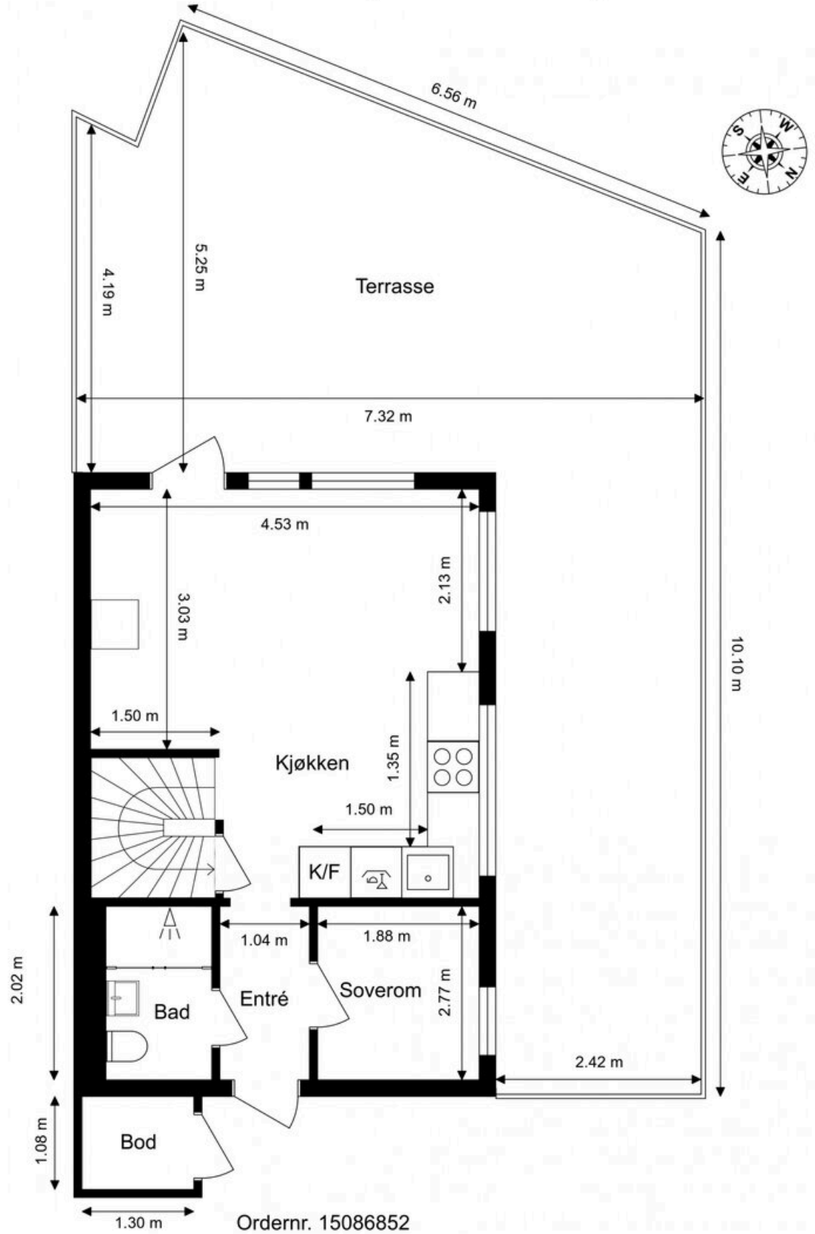






Holtnes brygge 14, 3484 HOLMSBU

Fritidsleilighet - 1. Etasje



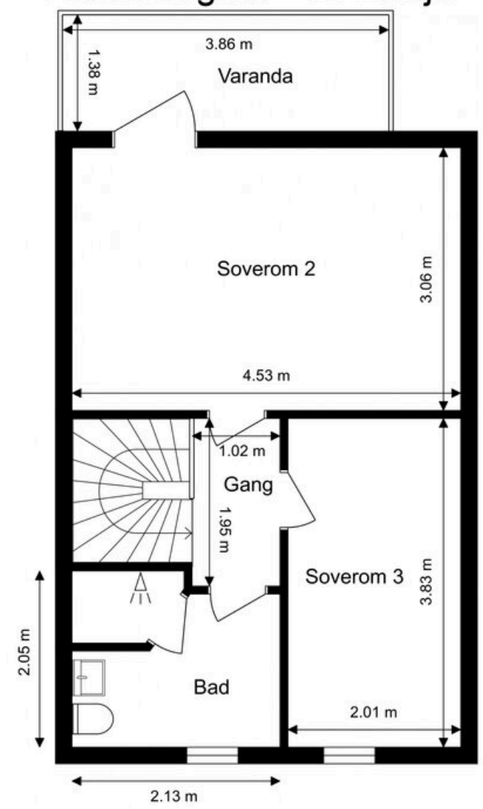
Ordernr. 15086852

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Holtnes brygge 14, 3484 HOLMSBU

Fritidsleilighet - 2. Etasje



Ordernr. 15086852

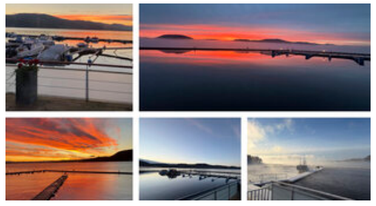
Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Holmsbu - Holtnes Brygge - Unik sjøbod i vannkanten med flott terrasse - 3 soverom - Parkering - Kveldssol







Adresse:	Holtnes brygge 14 3484 Holmsbu
Eiendomstype:	Hytte (Fritid - Hytte)
	Tomt: Eiertomt
Arealer:	BRA-i: 62,0 kvm
	BRA-e: 2,0 kvm
	Total BRA: 64,0 kvm
Prisantydning:	8 490 000,- + omk
Megler:	Fred-Ivar Myrseth +4791785272
	Kristoffer Løvlie +4797026023
Eier/Selger:	Vidar Jensen og Christin Loe Jensen
Matrikkel:	GNR 328, BNR 356, snr 29 i Asker kommune
Oppdragsnr.	8260193

STANDARD
Her har du utsikt til sjøen fra så å si alle rom i boligen og kan ha båten rett på utsiden. Sjelden anledning.

Lyst og koselig kjøkken i åpen løsning mot stuen. Det er innredning fra byggeår med profilerte fronter og benkeplate med laminert overflate med kjøkkenvask. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Integrert stekeovn, platetopp og kjøleskap med fryser.

Det er to bad i sjøboden. Begge er fra byggeår og har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og panelbord i himling. Vegghengt servant, speil med overlys og stikkontakt over servant. Badet i 1.etasje har dusjhjørne med skyvedør og vegghengt toalett. Badet i 2.etasje har dusjnisje med glassvegg og glassdør, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

Overflater øvrige rom:
Gulv - gulvbord av tre, gulvbelegg og synlig betonggulv i bod
Vegger - malt panel, ubehandlede plater
Himling - panelbord, plater.

Selger byttet varmtvannsbereder ca 2020, termostat på bad ble byttet i 2024 (m/Wifi som kan fjernstyres).

BYGGEMÅTE
Sjøbod oppført i 2003. Bygget vurderes og være oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning og fasadeplater av metall. Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Ytterdør med glassfelter. Vinduer med karmer av tre. Balkongdør med karmer av tre. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

AREALER
Totalt bruksareal: 64,0 m²
- BRA-i: 62,0 m²
- BRA-e: 2,0 m²

BRA-i 1. etasje: 32 m2
BRA-i 2. etasje: 30 m2

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 57,0 m²

INNHOLDSBESKRIVELSE
1.etasje med entré, bad, stue med åpen kjøkkenløsning, 1 soverom og bod.
2.etasje med bad, gang og 2 soverom.

Utvendig bod på 2 kvm ved inngangen.

OPPVARMING
Varmekabler på bad og gasspeis.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

ENERGIMERKING
Energiattest med energimerke og energikarakter D kan fås ved henvendelse til megler.

ELEKTRISK ANLEGG
Fra byggeår. Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget, og at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verk på eiendommen.

TILSTANDSRAPPORT
Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av denne salgsoppgaven og må leses nøye av interessenter før det legges inn bud. Kjøper anses kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende. Det følgende er hentet fra den bygningssakkyndiges beskrivelse av boligen:

Boligen har fått følgende TG3 (store eller alvorlige avvik):
Det ble ikke funnet noen punkter med denne tilstandsgraden i rapporten.

Boligen har fått følgende TG2 (vesentlig avvik):
Våtrom - Bad 1. etasje:
- Fallforhold rundt sluk: Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt.
- Lekkasjesikkerhet: Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette.
- Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger: Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker.
- Tettesjiktets tilslutning til sluk: Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig.
- Plassering av sluk og avrenningsmuligheter: Sluket er delvis isolert inne i dusjsonen.
- Sanitærutstyr og innredning: Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert.

Våtrom - Bad 2. etasje:
- Fallforhold rundt sluk: Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt.
- Lekkasjesikkerhet: Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette.
- Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger: Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker.
- Tettesjiktets tilslutning til sluk: Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig.
- Plassering av sluk og avrenningsmuligheter: Sluket er delvis isolert inne i dusjsonen.
- Sanitærutstyr og innredning: Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert.

Kjøkken:
- Vannrør: Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Vannrørene er ikke plugget mot varerør.

Tekniske anlegg:
- Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter): Boligens vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker.

Andre rom - 1. etasje:
- Overflate himling: Det ble registrert tegn til fuktmerker i bod med utvendig tilkomst. Årsak er ikke kjent, og det ble utført overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument som ikke viste indikasjoner på forhøyede fuktverdier. Selger utbedrer dette før overtagelse.

Andre rom - 2. etasje:
- Innerdører: Enkelte innerdører bærer preg av skader/slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.

Loft - uinnredet / kaldt loft:
- Det er valgt å vurdere boligens uinnredede loft (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Se rapport for ytterligere beskrivelse.

Yttervegger inkl. fasader:
- Gnagersikring: Det ble ikke registrert at det er montert tilstrekkelig gnagersikring bak ytterkledningen. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er registrert tydelige tegn eller opplysninger om problemer med gnagere i boligen.

Vinduer og ytterdører:
- Hovedinngangsdør: Løs tettelist/pakning ble registrert.

Yttertak:
- Inspeksjonsmulighet: Taket er meget begrenset undersøkt fra bakkeplan, og ikke fysisk inspisert grunnet sikkerhetsmessige forhold.
- Takkonstruksjon og konstruksjonsoppbygning: Boligen har en lukket takkonstruksjon. Slike konstruksjoner betraktes erfaringsmessig som fuktrisikokonstruksjoner. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert symptomer på fuktskader.
- Tekking (med tilhørende beslag): Taktekkingen over hovedboligen (med tilhørende beslag) viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning, men taktekkingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Yttertaket over boden med utvendig tilkomst er ikke undersøkt da yttertaket er overdekket med terrassebord. Med tanke på registrerte fuktmerker i boden kan det ikke utelukkes at det er eller har vært en lekkasje fra taket.
- Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende: Det ble registrert løst vindskibeslag.

Boligen har fått følgende TGUI (ikke undersøkt):
Tekniske anlegg:
- Innvendig stakeluke: Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten.

Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent.

Terrasse / platting:
- Konstruksjon og fundamenter: Fundamentene var ikke tilgjengelige for undersøkelser da disse er skjulte under selve konstruksjonen, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.

Grunnmur, fundament:
- Grunnmur og fundament: Fundamentering og betongsåle er ikke tilgjengelig for undersøkelser på grunn av at overflatene rundt bygget er dekket med terrasser og brygge.

Drenering:
- Det er valgt å vurdere dreneringen med en samlet helhetsvurdering. Se rapport for ytterligere beskrivelse.

Ovennevnte punkter er på ingen måte utfyllende. For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

LØSØRE OG TILBEHØR
Hvitevarer som ikke er integrert, følger normalt ikke med. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Følgende medfølger ved salget:
- Sofa i stue
- Alle senger
- Spisebord med stoler inne
- Skap på soverom
- Pult på soverom
- Det meste av kjøkkenutstyr

TOMTEN
3455,00 m^2 eiet tomt

Pent opparbeidet fellestomt for sameiet. Området ligger i en liten badevik mellom Holmsbu og Rødtangen. Gode lys- og solforhold hele dagen. Flott sjøutsikt. Bilfritt på fellesarealer med små gangstier ned mot stranden og bryggene. Terrasser for restaurant, brygger.

Asfalterte veier og gangveier, bryggeanlegg i tre mot sjøen og betongbrygger.

Sjøboden har tinglyst rett til båtplass i bryggeanlegget, til markedspris.

PARKERING
En parkeringsplass i 2.etasje i P-hus medfølger. Plass nr. 103. For øvrig gjesteparkering på området P3 i gangavstand.

OMRÅDEBESKRIVELSE
Flott beliggende fritidsbolig som er en del av sameiet Holmsbu resort beliggende på Holmsbu/Rødtangen i Asker kommune. Holmsbu Resort byr på et mangfold av aktiviteter og fasiliteter for hele familien som for eksempel innendørs svømmebasseng og spaområde, spabehandlinger og velvære, treningsrom og aktivitetstilbud, uteservering og lobby med snackbar samt ferske reker rett fra reketråleren. Holmsbu-toget tar deg rundt mellom Holmsbu og Rødtangen, og det er mulighet for leie av båtplass, også longside. Havet og naturen rundt vil også innby til mange aktiviteter. Området for øvrig kan tilby flotte turmuligheter i skog og mark, enten man liker å sykle, bade, gå tur, jogge eller fiske.

Det er kun en ca. 30 minutters spasertur inn til Holmsbu sentrum. Holmsbu er kjent for sin sjarmerende sørlandsstemning med hyggelige butikker, koselige kafeer og gode spisesteder. Ta en kaffe på Juno Café, spis middag på Badehotellet eller handle ferske delikatesser på Holmsbu Handel. Med sol og sjø, badestrender og en yrende båthavn inneholder denne perlen alt hva hjertet kan ønske seg. For informasjon om hva som skjer i Holmsbu gå til www.Holmsbuopplevelser.no. Og skulle du ønske en liten båttur, er Son, Horten og Tønsberg bare en kort tur unna.

Holmsbus hvite trehusbebyggelse har stor sjarmfaktor. Det gamle tettstedet har lokket til seg folk i hundrevis av år. Vestvendt, ved Drammensfjordens innsegling, bader stedet i ettermiddags- og kveldssol. Dette spesielle lyset har inspirert kunstmalere og fotografer i over 100 år. Holmsbu sentrum, med sin imponerende havn, byr sommerstid på yrende folkeliv der serveringsstedene fylles opp av glade fastboende, hyttefolk og sommergjester. Den gamle Støaveien, sydover mot Rødtangen, er en perle av en kystidyll med helårsboliger og hytter i skjønn forening.

Tofte ligger kun et kvarters kjøretur unna, med en rikholdig handels- og servicenæring der du finner: matbutikker, jernvarehandel, klesbutikker, vinmonopol, apotek, bibliotek, tannlege og legekontor. Matbutikk finner du i sentrum av Holmsbu og på Klokkarstua, på vei ut til ferieboligen.

Det er under en times kjøretur fra Oslo, og kort vei fra Drøbak, Asker og Drammen.

Dette er en sjelden mulighet til å sikre deg en fritidsbolig med en beliggenhet få kan matche.

BEBYGGELSE I NÆROMRÅDET
Fritidsboliger og næring.

ADKOMST
Fra Oslo: Følg E18 og ta av til Asker, kjør mot Heggedal og følg skilting retning E134 mot Drøbak. Ta første avkjøring til Sætre. Alternativt fra Oslo: Følg E18/E6 forbi Tusenfryd og ta til Drammen rett etter Nordbytunnelen. Ta videre gjennom Oslofjordtunnelen og ta andre avkjøring til Sætre og følg skiltingen mot Klokkarstua.

Fra Drammen: Følg Grimsrudveien langs Drammensfjorden til Klokkarstua, eller følg skilting i retning E134 mot Drøbak. Ta første avkjøring til Sætre og følg skiltingen til Klokkarstua.

Felles fra Klokkarstua. Her tar du mot Holmsbu i rundkjøring og følg videre skilt til Holmsbu. Kjør til Holmsbu, følg veien videre mot Rødtangen.

Ta til høyre ved det tidligere hotellet Holmsbu Spa.

Det vil bli godt merket med visningsskilt fra Frem Eiendomsmegling til felles annonserte visninger.

FELLESUTGIFTER
Fellesutgiftene justeres normalt årlig iht. boligselskapets faktiske driftsutgifter, og de fordeler seg som følger:

Kr. 2 782,- pr. mnd. og inkluderer:
Fellesutgiftene inkluderer vann/avløp, snømåking, bygningsforsikring, vedlikehold parkering og fellesarealer mm. Fellesutgiftene blir fakturert kvartalsvis.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boligselskapet kan medføre økning i felleskostnadene.

ANDRE LØPENDE KOSTNADER
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende løpende tilleggsutgifter:

Estimert strømforbruk som tilsvarer ca 4 347 kwh. pr. år.
Årlig forsikringspremie er inkluder i fellesutgiftene.
Pålagt service av gasspeis koordinert av sameiet som blir fakturert direkte til eier hvert 2 år.
Gass betales etter bruk, eiers kostnad har variert fra 0 til kr. 500 pr måned.
Eier bruker mobilt bredbånd og det er gode forhold for dette.
Hytterenovasjon faktureres fra Asker kommune, dette utgjorde kr. 3163 i 2025.
Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk. Ny eier må selv tegne nødvendige forsikringer.

NORGESPRIS
Det er inngått avtale om Norgespris for denne eiendommen, og avtalen følger boligens målepunkt. Kjøper vil derfor overta denne avtalen sammen med eiendommen, som løper til og med 31. desember 2026. For inneværende periode er strømprisen fastsatt til 50 øre per kWh inkludert mva, og neste prisjustering vil gjøres 1. januar 2027.

FORSIKRING
Eiendommen er forsikret i Tryg Forsikring med polisenummer: 8178089

FORMUESVERDI
Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024 kr. 770 497,00,-. Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon. Stortinget har vedtatt en oppdatert modell for beregningen av formuesverdi fra 01.01.2026, og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

SAMEIET
Sameiet Holmsbu Resort, Org.nr: 986 096 116
Forretningsfører: Frisikt

Den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 69/5930

Vedtekter ligger vedlagt salgsoppgaven. Øvrige dokumenter for sameiet kan fås ved henvendelse til megler.

Det gjøres oppmerksom på at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner.

ÅRSREGNSKAP
Årsregnskap og budsjett kan fås ved henvendelse til megler.

STYREGODKJENNELSE OG FORKJØPSRETT
Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper. Boligen er heller ikke beheftet med forkjøpsrett.

DYREHOLD
Dyrehold er tillatt.

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER
I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:
Dokumentavgift kr 212 250,00,-
Tgl.gebyr skjøte kr 545,00,-
Tgl.gebyr pantedokument kr 545,00,-
Pantattest kjøper kr 300,00,-
Boligkjøperpakken Gjensidige kr 19 900,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 8 723 540,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Kjøper har anledning til å tegne valgfri boligkjøperforsikring hos Gjensidige. Siste frist for bestilling er på kontraktsmøtet.

BETALINGSBETINGELSER
Kjøpesummen inkludert omkostninger, samt pantedokument tilknyttet eventuelt lån, skal være disponibelt hos megler senest 2 virkedager før overtagelsen. Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon i én samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE OG FERDIGATTEST
Det foreligger ferdigattest datert 19.06.2003 som omhandler parkeringshus og ferdigattest datert 02.12.2005 som omhandler 27 utleieleiligheter og Spa-anlegg med tilhørende funksjoner.

KONTROLL AV BYGGETEGNINGER
Byggetegninger fra kommunen samsvarer med dagens bruk av boligen. Kopi av tegninger og eventuelle attester kan fås ved henvendelse hos megler.

REGULERING
Eiendommen er regulert til hotell, friluftsområde og vann- og avløpsanlegg. Reguleringsplan for Holtnesstøa, vedtatt den 22.06.1999 og revidert 25.06.2002, gjelder for eiendommen.

Reguleringsplaner:
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon. Id 06286080
Navn: Reguleringsplan for Holtnesstøa
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 22.06.1999
Bestemmelser -
https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/9295/06286080_Bestemmelser.pdf
Delarealer:
Delareal 5 193 m Formål Bevertning
Delareal 107 m Formål Friluftsområde
Delareal 103 m Formål Fellesområde
Delareal 119 m Formål Fritidsbebyggelse
Delareal 40 m Formål Felles avkjørsel

Id 06286091 Navn HOLTNES BRYGGE
Plantype Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 25.06.2002
Bestemmelser -
https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/9377/06286091_Bestemmelser.pdf

I reguleringsplan er det lagt opp til at fritidsboligen skal leies ut når eier selv ikke bruker den på sommeren. Dette praktiseres i varierende grad i dag. Nåværende eier har tidligere benyttet sjøboden kun til eget bruk, men har i 2026 leid ut fritidsboligen en del og har hatt inntekter (2026) på ca kr. 190.000,-.

Selger opplyser at det er planlagt at deler av seksjon 1 skal gjøres om til flere leiligheter og utvikle stedet videre.

VEI, VANN OG KLOAKK
Privat vei, og adkomststier.

Privat vann og avløp. Dersom det kommer kommunale vann- og avløpsledninger i området vil det komme pålegg om tilknytning og tilknytningsavgift vil tilkomme.

RETTIGHETER OG HEFTELSER
Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, foruten om sameiets legalpant iht. eierseksjonsloven § 25, som sikkerhet for forfalte felleskostnader og andre krav.

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Dnr. 6375, tgl. 23.04.2003 - Seksjonering
SNR: 29
Formål: Næring
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 69 / 6137

Dnr. 852901, tgl. 10.08.2023 - Reseksjonering
SNR: 29
Formål: Næring
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 69 / 5930

Dnr. 403134, tgl. 15.04.1987 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om vannrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 21880, tgl. 29.11.2002 - Best. om adkomstrett
Best. om felles vedlikehold.
Kan ikke endres eller slettes uten samtykke av bnr. 356.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 109798, tgl. 12.01.2006 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 3445238, tgl. 07.12.2020 - Bestemmelse om parkering
Bestemmelse om parkering

Dnr. 1802725, tgl. 13.08.2024 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om å ha og legge ledninger/rør, kummer og pumper
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1802803, tgl. 13.08.2024 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om leie av båtplass
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1802949, tgl. 13.08.2024 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om tilknytning til vannbehandlingsanlegg
Bestemmelse om drift og vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

UTLEIE
Ihht. sameiets vedtekter punk 2.2 kan seksjonseieren fritt leie ut sin egen seksjon. I henhold til reguleringen skal seksjonene leies ut, men det er ikke lenger pliktig utleieavtale til hotellet slik det var tidligere.

RADON
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

EIENDOMMEN
Holtnes brygge 14
328/356/0/29 i Asker
Type bolig: Hytte

SELGER
Christin Loe Jensen og Vidar Jensen

EIENDOMSMEGLER
Oppdragsnummer: 8260193
Ansvarlig megler: Fred-Ivar Myrseth
Frem Eiendomsmegling AS, avd. Røyken
Frem Eiendomsmegling AS - NO 979 915 772 MVA

OM SALGSOPPGAVEN
Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis.

Salgsoppgaven med alle opplysninger er lest og godkjent av selger. Den er ikke komplett uten følgende vedlegg:

- Egenerklæring
- Tilstandsrapport
- Kommunale opplysninger
- Vedtekter fra sameiet
-Informasjon fra siste sameiemøte

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av tekst og bilder fra denne salgsoppgaven er ikke tillatt.

OVERTAKELSE
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

BOLIGKJØPERFORSIKRING
Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring eller Boligkjøperpakke, og dette må bestilles senest i forbindelse med signering av kjøpekontrakt. Kostnaden for forsikringen legges til kjøpesummen.

Frem Eiendomsmegling mottar et honorar for formidling av denne forsikringen.

BOLIGSELGERFORSIKRING
Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

BUDGIVNING
Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud. Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt denne salgsoppgaven og kan også finnes på vår hjemmeside https://fremeiendomsmegling.no/8260193.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt.

Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gi bud"-knappen på eiendommens hjemmeside på [HJEMMESIDE]. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Eventuelle forhøyelser eller endringer av budet kan bekreftes pr SMS eller på e-post. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver, så akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter. Bud kan uansett ikke settes med kortere frist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler, eller megler rekker å bringe budet videre til selger.

Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form.

OPPGJØR
Oppgjøret gjennomføres avFrem Eiendomsmegling, NO 979915772 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

LOVANVENDELSE
Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

PERSONVERN
Vi gjør oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for oppfølging, og at personopplysninger om budgivere og kjøpere vil bli lagret. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften.

HVITVASKINGSREGLENE
I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering er eiendomsmegler forpliktet til å gjennomføre kontrolltiltak overfor selger og kjøper, herunder også fullmektiger. Kontrolltiltak kan eksempelvis være å bekrefte kunders og reelle rettighetshaveres identitet, innhente kopi av gyldig legitimasjon, samt å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art.

Hvis slike kontrolltiltak ikke lar seg gjennomføre, vil eiendomsmegler ikke kunne etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Dersom kjøper og selger ikke bidrar til å gjennomføre kontrolltiltakene, og dette medfører vesentlig forsinkelse eller at transaksjonen ikke kan gjennomføres, er dette å anse som mislighold av avtalen. Slikt mislighold kan gi rettigheter etter henholdsvis kapittel 5 og kapittel 4 i avhendingsloven.

Partene er selv ansvarlige for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre. Eiendomsmegleren eller foretaket kan ikke ansvarliggjøres for de konsekvenser dette vil kunne få for partene eller andre som har interesser i eiendomshandelen.

Megler må melde inn eiendomshandler som fremstår mistenkelige til Økokrim. Innmelding av saker vil skje uten at partene varsles.

MEGLERS VEDERLAG
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,200 % av salgssummen inkl. mva (minimum 40 000 inkl. mva)

Oppstart - og tilrettelegging; som inkluderer; Registrering og innhenting av pålagte opplysninger • Interiørveiledning fra stylist • Utarbeidelse og trykking av salgsoppgaver • Til-salgs plakat på huset og i utstillingsvinduer: 12 500,00
Stor annonsepakke på Finn.no, "Finn Frem/Blink" - digital annonse via Facebook, Instragram, og de største nettavisene, "Ukens bolig" i 7 dager på Finn.no, Eiendommens hjemmeside på fremeiendomsmegling.no, Digital annonsering i lokalavisene Budstikka og Røyken og Hurums avis.: 29 500,00
Oppgjørshonorar : 7 900,00
Visninger: 3 500,00
Grunnboksutskrift og andre tinglyste bestemmelser: 1 950,00
E-signering og digitale tjenester: 1 860,00

Selger skal betale utlegg iht. oppdragsavtalen stipulert til ca. kr. 25 703.
Samlet skal selger betale ca. kr. 178 068 for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Nabolagsprofil

Holtnes brygge 14

Avstand til sjø

8 m

Offentlig transport

Oslo Gardermoen	1 t 26 min	
Sætre bussterminal/sentrum Totalt 8 ulike linjer	23 min 20.3 km	
Holmsbu torg Linje 256	6 min 2.6 km	
Skolegaten Linje 256	5 min 2.8 km	
Verket ferjekai Linje B60	20 min 15.4 km	

Avstand til byer

Drøbak	40 min
Drammen	50 min
Svelvik	54 min
Oslo	1 t 3 min

Ladepunkt for el-bil

Klokkarstua Energi	15 min
Kople Kiwi Klokkarstua	15 min

Havner i området

- Holmsbu havn
  Matvarer

Aktiviteter

Rødtangen Camping badeplass	4 min
Buktestranda badeplass	5 min
Sand Gård	8 min
Tronstad Gaard	11 min
Knivsvik badeplass	13 min
Skjøttelvik badeplass	13 min
Knatvoldstranda	15 min
Sandbukta	15 min

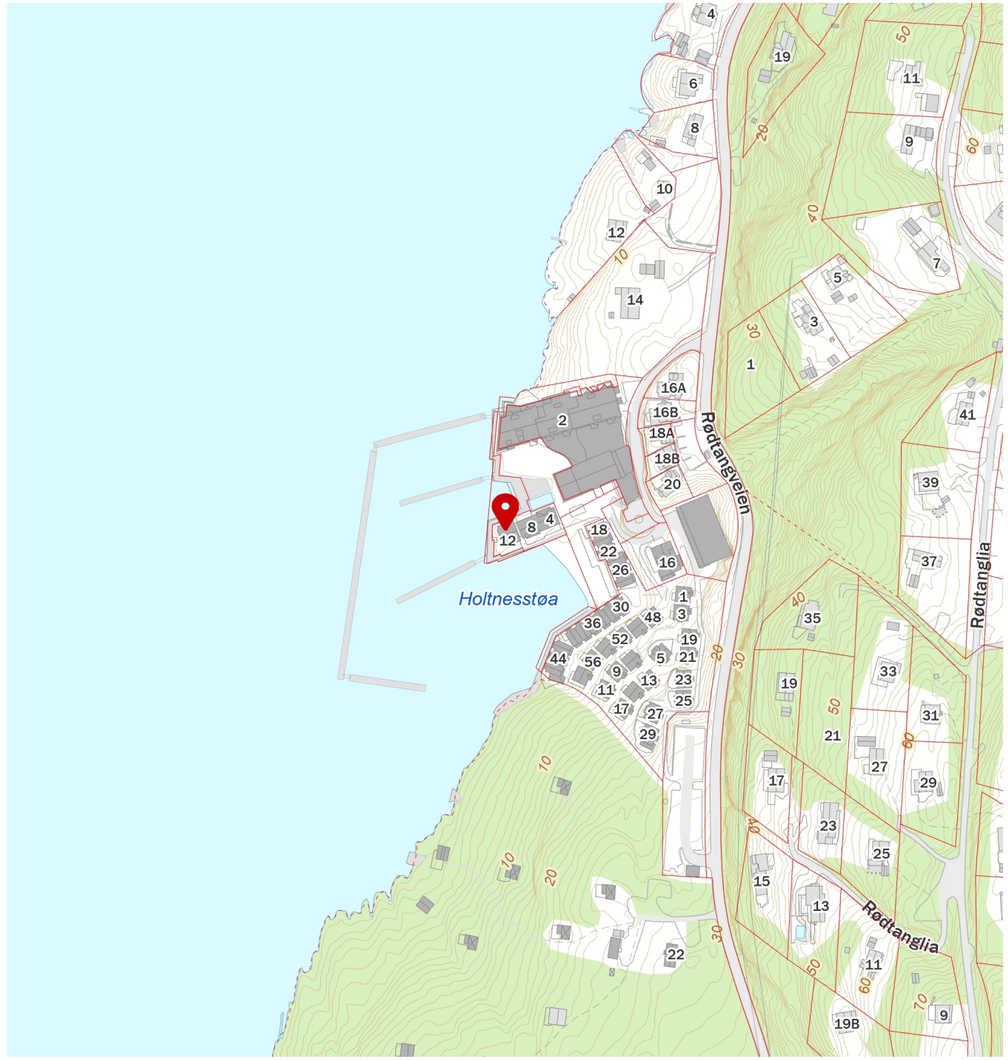
Sport

Holmsbu idrettsplass Fotball	6 min 3.3 km	
Folkestad skole, idrettshall Aktivitetshall	10 min 6.1 km	
Pulsen - Trening og Helse	16 min	
Trento Hurum/Røyken	22 min	

Dagligvare

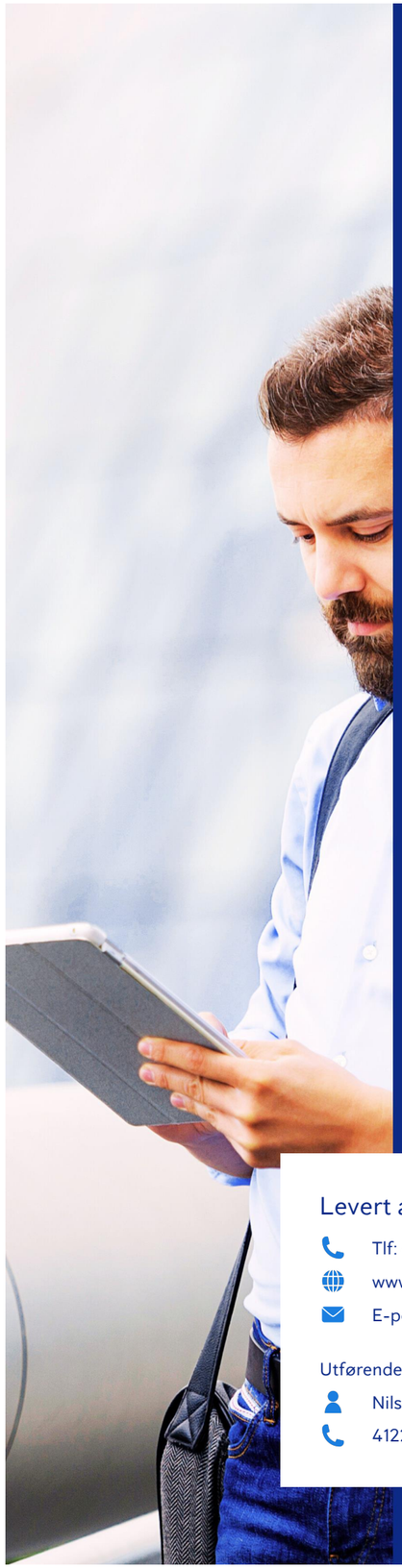
Nærbutikken Holmsbu Søndagsåpent	5 min 2.6 km
Kiwi Klokkarstua PostNord	15 min 12.2 km





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

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



Anticimex®

Tilstandsrapport

Fritidsbolig - hytte

Holtnes brygge 14
3484 HOLMSBU
Gnr./Bnr.: 328/356
Asker kommune

Rapportdato: 15.10.2026
Befaringsdato: 13.10.2026
Referansenummer: 15086852

Areal

Fritidsleilighet
Bruksareal: 64 m² (BRA-i: 62 m²)

Totalt bruksareal: 64 m² (BRA-i: 62 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:
Nils Magnus Graff Fossnes
41225641

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

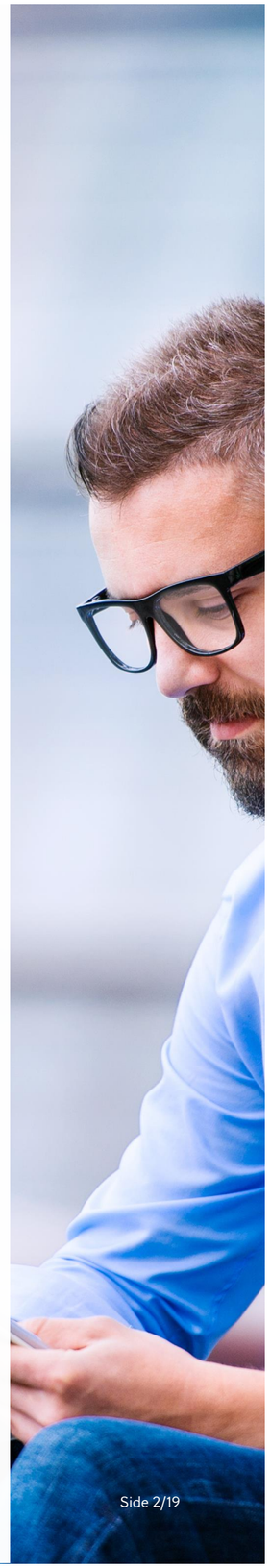
Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	13.10.2026
Referansenummer	15086852
Meglerforetakets oppdragsnummer	8-26-0193
Hjemmelshaver/selger	Vidar Jensen/Christin Loe Jensen
Bygningssakkyndig inspektør	Nils Magnus Graff Fossnes
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	3 °C
Rapportdato	15.10.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Fritidsbolig - hytte
Gate/vei adresse	Holtnes brygge 14
Postnummer/sted	3484 HOLMSBU
Kommune	3203 - Asker
Gnr./Bnr.:	328/356
Seksjonsnr.	29
Tomt	Eiet tomt: 3455 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Fritidsleilighet	2003		

Tomtebeskrivelse
Fritidsleilighet over to plan beliggende på Holmsbu, Asker kommune. Leiligheten ligger på felles tomt i tilknytning til et hotellområde opparbeidet med blant annet brygge og sandstrand.

Byggemåte
Leilighetsbygg oppført i 2003. Bygget vurderes og være oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning og fasadeplater av metall. Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Ytterdør med glassfelter. Vinduer med karmer av tre. Balkongdør med karmer av tre. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av gulvvarme/varmekabler i enkelte rom og gasspeis.

Boligen inneholder
1. etasje: Entré, bad, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom og to boder.
2. etasje: Gang, bad og to soverom.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad 1. etasje		Fallforhold rundt sluk	9	
		Lekkasjesikkerhet	9	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
		Tettesjiktets tilslutning til sluk	9	
		Plassering av sluk og avrenningsmuligheter	9	
		Sanitærutstyr og innredning	9	
Våtrom - Bad 2. etasje		Fallforhold rundt sluk	10	
		Lekkasjesikkerhet	10	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	10	
		Tettesjiktets tilslutning til sluk	10	
		Plassering av sluk og avrenningsmuligheter	10	
		Sanitærutstyr og innredning	10	
Kjøkken		Vannrør	11	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	11	
Andre rom - 1. etasje		Overflate himling	12	
Andre rom - 2. etasje		Innerdører	12	
Loft - uinnredet / kaldt loft		Helhetsvurdering	12	
Yttervegger inkl. fasader		Gnagersikring	13	
Vinduer og ytterdører		Ytterdører og omramming	13	
Yttertak		Inspeksjonsmulighet	14	
		Takkonstruksjon og konstruksjonsoppbygning	14	
		Tekking (med tilhørende beslag)	14	
		Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende	14	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Fritidsleilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	32	2		34	52
	Entré, bad, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom og bod.	Bod.			Terrasse.
2. Etasje	30			30	5
	Bad, gang og to soverom.				Veranda.
SUM	62	2		64	57
	Total bruksareal: 64 m²				

Kommentar til arealmålingen

Takhøyden i 1. etasje er målt på tilfeldig sted til 2,38 meter i stuen og 2,39 meter på soverom.
Leiligheten har skråtak i 2. etasje, og takhøyden er målt på tilfeldig sted fra 1,19 til 2,40 meter på soverom 2 og fra 1,18 til 2,39 meter på soverom 3.

Veranda i 2. etasje oppmålt til 5 m2 (TBA).
Terrasse i 1. etasje oppmålt til 52 m2 (TBA).

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 32 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 30 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 2 m2.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og brannetekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	**Kommentar**
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 13.10.2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Fremlagt snitt, plan- og fasadetegninger fra byggeår datert 06.12.2002.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Fremlagt e-post med bekreftelse på utført tilsyn/service på gassanlegg 09.07.2024.Fremlagt e-post med bekreftelse på utført tilsyn/service på gassanlegg 09.07.2024.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Fremlagt faktura vedrørende takvask, datert 15.09.2024. Fremlagt faktura vedrørende el-arbeider, datert 07.06.2024.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt samsvarserklæring datert 06.05.2024, arbeidene gjelder bytte av to termostater. For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Bad 1. etasje

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Panelbord i himling. Vegghengt servant med armatur. Speil med overlys og stikkontakt ove servant. Dusjhjørne med skyvedør. Vegghengt dusjarmatur. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i vegg. Luftespalte for overstrømning under dør.

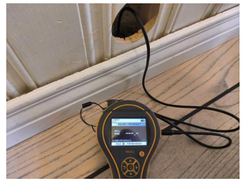
TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Ventilasjon - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon

TG 1	Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende gang. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder og viser ingen utsla. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå. Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdet i umiddelbar nærhet til hullet. Omfanget er derfor ikke fullt ut kartlagt.
TG 2	Fallforhold rundt sluk	Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk.
	Lekkasjesikkerhet	Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje.
	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent.
	Tettesjiktets tilslutning til sluk	Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt.
	Plassering av sluk og avrenningsmuligheter	Sluket er delvis isolert inne i dusjsonen. Konsekvens er at forholdet kan føre til oppdemming av vann ved en eventuell lekkasje. Det vurderes at lekkasjevann som oppstår utenfor dusjsonen likevel vil ledes til sluk før det renner ut av våtrommet. Tiltak er derfor ikke vurdert som nødvendig.
	Sanitærutstyr og innredning	Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Konsekvens er at det derfor ikke kan verifiseres om installasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort.



Avløp (inkl. sluk) - Sluk bad 1. etasje



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling bad 1. etasje

Våtrom - Bad 2. etasje

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Panelbord i himling. Vegghengt servant med armatur. Speil med overlys og stikkontakt ove servant. Dusjnisje med glassvegg og glassdør. Vegghengt dusjarmatur. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i vegg. Luftespalte for overstrømning under dør. Opplegg for vaskemaskin.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Ventilasjon - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon

TG 1	Overflater vegger	Misfarging/svertesopp på registrert på flisfuger og elastiske fuger i dusjsonen. Forholdet vurderes til å være av estetisk betydning. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Overflater gulv	Det er registrert hullyd i enkelte gulvfliser, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
	Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende gang. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder og viser ingen utslag. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå. Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdet i umiddelbar nærhet til hullet. Omfanget er derfor ikke fullt ut kartlagt.
TG 2	Fallforhold rundt sluk	Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk.
	Lekkasjesikkerhet	Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje.
	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent.
	Tettesjiktets tilslutning til sluk	Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt.
	Plassering av sluk og avrenningsmuligheter	Sluket er delvis isolert inne i dusjsonen. Konsekvens er at forholdet kan føre til oppdemming av vann ved en eventuell lekkasje. Det vurderes at lekkasjevann som oppstår utenfor dusjsonen likevel vil ledes til sluk før det renner ut av våtrommet.
	Sanitærutstyr og innredning	Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Konsekvens er at det derfor ikke kan verifiseres om installasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort.



Avløp (inkl. sluk) - Sluk bad 2. etasje



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling bad 2. etasje

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra byggeår. Profilerte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp og kjøleskap med fryser. Ventilator i overskap. Vannrør av typen rør-i-rør og kobber. Synlige avløpsrør av plast. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

TG 1	Innredning	Innredningen har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser.
TG 2	Vannrør	Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Konsekvens er at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør kan forårsake følgeskader.

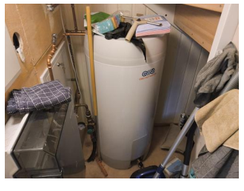
Tekniske anlegg

Vannrør med rør-i-rør system og kobberrør fra byggeår. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bod. Vanninntaksrør i plast. Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør. Synlige avløpsrør i plast fra byggeår. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Varmtvannsbereder på 194L (fra 2020) plassert i bod. Gasspeis i stue.

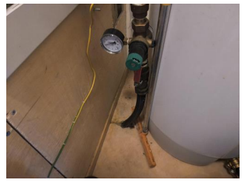
TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Varmtvannsbereder - Gassinstallasjoner (forenklet vurdering)

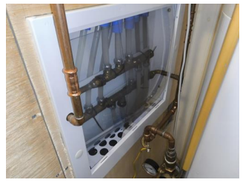
TG 1	Fordelerskap og fordelerstammer	Fordelerskap mangler kursoversikt og merking av rørføringer (forholdet er ikke vurdert som et vesentlig avvik).
	Gassinstallasjoner (forenklet vurdering)	Boligen har gasspeis på stuen. Gassanlegget er fra boligens byggeår. Ifølge huseier er det mindre enn 2 år siden sist utført service på anlegget.
TG 2	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Boligens vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer.
TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk bruksituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.



Varmtvannsbereder - Varmtvannsbereder



Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Vanninntaksrør med hovedstoppekran



Fordelerskap og fordelerstammer - Fordelerskap for rør-i-rør-systemet



Gassinstallasjoner (forenklet vurdering) - Gasspeis

Andre rom - 1. etasje

Gulvflater belagt med gulvbord av tre og gulvbelegg synlig betonggulv i bod med utvendig tilkomst. Malt panel og ubehandlede plater på vegger. Panel og synlig konstruksjon i bod med utvendig tilkomst. Panelbord og plater i himling. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

TG 1	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
	Innerdører	Enkelte innerdører har skader/slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Lokal utbedring eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.
TG 2	Overflate himling	Det ble registrert tegn til fuktmerker i bod med utvendig tilkomst. Årsak er ikke kjent, og det ble utført overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument som ikke viste indikasjoner på forhøyede fuktverdier. Konsekvens er at det kan være skader i lukkede konstruksjoner som ikke kunne undersøkes. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Andre rom - 2. etasje

Gulvflater belagt med gulvbord av tre. Malt panel på vegger. Panelbord i himling. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Ventilasjon

TG 1	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
TG 2	Innerdører	Enkelte innerdører bærer preg av skader/slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.

Loft - uinnredet / kaldt loft

Det vurderes til at det er uinnredet kaldt loft over deler av boligen.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere boligens uinnredede loft (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:
	Oppsummert	Det var ikke tilkomstmulighet til boligens uinnredede loft på befaringsdagen. Det er ikke etablert luke i himling eller utvendig på vegg. Konsekvensen er at bygningsdelen ikke er undersøkt, og tilstanden ikke kartlagt. Det gjøres oppmerksom på at uinnredede loft er bygningsdeler som krever jevnlig ettersyn, siden skader, feil og mangler som kun er synlige fra loftet er ikke uvanlig. TG2 er valgt for å belyse risikoen dette innebærer for forhold som ikke er avdekket. Foreslått tiltak er at det legges til rette for at det kan gjennomføres videre undersøkelser og kartlegging av dagens tilstand slik at hele risikobildet kartlegges.

Innvendige trapper

Innvendig trapp med konstruksjoner av tre.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand

HMS	Rekkverk og håndløper	Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Støpt gulv mot grunn. Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

1. Etasje - 2. Etasje

TG 1	1. Etasje	I stuen er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 4 mm. På soverom 1 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 8 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.
	2. Etasje	På soverom 2 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 3 mm. På soverom 3 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 2 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av liggende trekledning. Deler av fasaden har utfyllende felter med fasadeplater.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner - Lufting av ytterkledning

TG 1	Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	Stikktaking er utført på typiske skadesteder som var tilgjengelig uten bruk av stige. Det ble ikke registrert symptomer på råteskader i de undersøkte områdene. Stikkprøveprinsippet er benyttet.
TG 2	Gnagersikring	Det ble ikke registrert at det er montert tilstrekkelig gnagersikring bak ytterkledningen. Konsekvensen er at gnagere kan komme seg inn bak kledningen og søke etter eksisterende åpninger eller etablere egne åpninger som fører videre inn i boligen. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er registrert tydelige tegn eller opplysninger om problemer med gnagere i boligen.

Vinduer og ytterdører

Boligen har ytterdør med glassfelt (fra byggeår). Balkongdør med karm/ramme av tre (fra byggeår). Ytterdør til bod med karm/ramme av tre (fra byggeår). Vinduer med karmer/ramme av tre (fra byggeår).

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer og omramming

TG 2	Ytterdører og omramming	Det registreres følgende avvik på hovedinngangsdør: Løs tettelist/pakning ble registert. Konsekvens er luftlekkasjer, noe som blandt annet fører til økt varmetap.

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon. Utvendig belagt med takstein og metallplater fra byggeår. Renner og nedløp i metall.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Takrenner og utvendige nedløp

TG 2	Inspeksjonsmulighet	Taket er meget begrenset undersøkt fra bakkeplan, og ikke fysisk inspisert grunnet sikkerhetsmessige forhold. Konsekvens er at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke lar seg registrere på grunn av begrenset tilkomst. Foreslått tiltak er videre undersøkelser når forholdene ligger til rette, slik at man kan avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.
	Takkonstruksjon og konstruksjonsoppbygning	Boligen har en lukket takkonstruksjon. Slike konstruksjoner betraktes erfaringsmessig som fuktrisikokonstruksjoner. Konsekvensen er risiko for skjulte feil og skader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert symptomer på fuktskader.
	Tekking (med tilhørende beslag)	Taktekkingen over hovedboligen (med tilhørende beslag) viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning, men taktekkingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Yttertaket over boden med utvendig tilkomst er ikke undersøkt da yttertaket er overdekket med terrassebord. Med tanke på registrerte fuktmerker i boden kan det ikke utelukkes at det er eller har vært en lekkasje fra taket. Konsekvens er at det er sjulte skader i lukkede konstruksjoner som ikke kunne avdekkes på befaringsdagen. Ytterligere undersøkelser bør påregnes.
	Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende	Det ble registrert løst vindskibeslag. Konsekvens er et hvis beslaget faller av så mangler deler av vindskiene konstruksjonsmessig beskyttelse. Tiltak bør påregnes.

Balkonger

Utgang fra soverom til veranda på 5 m2. Rekkverkshøyde er målt til 0,90 meter. Balkong i betongkonstruksjoner. Rekkverk av metall og glass. Gulvoverflater er belagt med terrassebord.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Terrasse / platting

Utgang fra stue til terrasse på 52 m2. Rekkverkshøyde er målt til 0,87 meter. Rekkverk av metall og glass. Gulvoverflater belagt med trebord.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer

TGIU	Konstruksjon og fundamenter	Fundamentene var ikke tilgjengelige for undersøkelser da disse er sjulte under selve konstruksjonen, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.

Grunnmur, fundament

Bygget er fundamentert med støpt plate på mark plassert over steinfylling (etter opplysninger fra selger). Det er bygget lukket terrasse og brygge rundt bygget, noe som gjør at det ikke er mulig å undersøke på befaringsdagen.

TGIU	Grunnmur og fundament	Fundamentering og betongsåle er ikke tilgjengelig for undersøkelser på grunn av at overflatene rundt bygget er dekket med terrasser og brygge.

Drenering

Dreneringen er fra byggeår.

TGIU	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere dreneringen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:
	Oppsummert	Dreneringen er ikke undersøkt da grunnforhold og bortledning av overvann ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Det vurderes til at overvann dreneres bort og renner ut i sjøen med tanke på byggets plassering og beliggenhet. Dette kan ikke tas som en sikker opplysning da de faktiske forholdene ikke er mulig å undersøke.

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Utvendige vannledninger - Utvendige avløpsledninger

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Det er gjennomført el-tilsyn av det lokale el-tilsynet. Rapporten er lagt frem, og er ikke eldre enn fem år gammel. Det er ikke vist til feil eller mangler i dokumentasjonen som legges fram. Ifølge eier er det ikke gjort arbeider eller oppdaget feil eller endringer i anlegget siden rapporten ble laget. Det elektriske anlegget er derfor vurdert på grunnlag av resultatet av tilsynsrapporten. Rapporten er datert 08.04.2022, og har rapportnummer 11253. Forholdet er ikke undersøkt nærmere i denne rapporten.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Nei. Det er ikke utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, brannutløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i bod under trapp.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Det er observert utettheter rundt kabelføringer i sikringsskap. Et sikringsskap skal fungere som en brannsikring, og hindrer brann i å spre seg fra sikringsskapet til veggkonstruksjonen og andre deler av huset.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det mangler deksler/kapslinger i sikringsskap. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Ja. Det er fremlagt byggetegninger som er benyttet som grunnlag for kontroll av samsvar mellom faktisk bruk på befaringsdagen og byggetillatelsen slik denne fremkommer av tegningene. Det er ikke avdekket åpenbare forhold som tilsier at dagens bruk avviker fra romklassifiseringen på tegningene.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Boligen mangler godkjent slokkeutstyr (utgått). Forholdet påvirker sikkerheten. Det er viktig å sørge for at godkjent slokkeutstyr blir anskaffet så snart som mulig.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Det er registrert forhold som krever tiltak. Likevel vurderes det ikke som nødvendig at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering, så lenge tiltakene gjøres. Tiltakene som anses nødvendige er beskrevet under de aktuelle punktene.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Det er derfor usikkerhet rundt hvilken tetthet bygningen har mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for havnivå.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov. Det er ikke undersøkt om nevnte forhold påvirker eventuell søknadsplikt med tanke på videre utbygging eller lignende tiltak på eiendommen.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

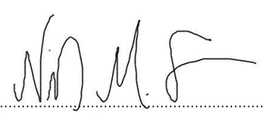
Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 41225641

Egenerklæring for boligsalg

Holtnes brygge 14, 3484 HOLMSBU

MEGLERAVDELING	OPPDRAGSNUMMER	GYLDIG TIL
Frem avd. Røyken	8260193	12.10.2027

SELGERE	EIENDOMSTYPE	OVERTATT
Vidar Jensen og Christin Loe Jensen	Fritidsbolig	2014

- Selgere kjenner til eiendommen
- Selgere har selv bodd i boligen
- Fritidsboligen har vært utleid
- Selger(e) har tegnet boligselgerforsikring hos Gjensidige

Opplysninger

Har du selv benyttet deg av eiendommen?	(Vidar Jensen) Ja, hele eiertiden. (Christin Loe Jensen) Nei
Har du husforsikring?	Ja, egen bygningsforsikring
Forsikringsselskap	Jbf

Våtrom

1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom?	Nei, ikke som jeg kjenner til
1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

2.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon

3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført måling/tiltak knyttet til radon i boligen, enten av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?	Ja
Hva ble gjort og når?	Det ble installert egen strømmåler for sjøboden i ca 2020
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Kan ikke huske hvem. Men det var felles firma som utførte det på alle hytter der ute.
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Nei
4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm?	Ja

Oppvarming

5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn /kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
6.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak

7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Yttervegg og fasade

8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til
8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller	
9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til
9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens /eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skadedyr	
10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter?	Ja
Hvilke type skadedyr, kryss av under	Mus/Rotter
10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.3 Kjenner du til om det er har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter?	Ja
Hva ble gjort og når?	Det har vært spor av mus i utebod. Musefelle ble brukt et år. Men ikke sett noe til det senere. Men ikke noe inne i boenheten.
Hvem utførte arbeidet	Ufaglært
Hva ble utført av ufaglært?	Satt opp musefelle i boden selv.

Planer og godkjenninger	
11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår,av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest?	Nei, ikke som jeg kjenner til

11.3 Har eiendommen en utleiedel?	Nei
11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Omgivelsene	
12.1 Kjenner du til om eiendommen er eller har vært utsatt for flom, ras, skred eller lignende, eller om den ligger i et område med slik fare?	Nei, ikke som jeg kjenner til
12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?	Ja
Beskriv forholdene	Det kan komme noen flere leiligheter i "blokka" og det kan bli en periode med noe byggeaktivitet. Dette er begrenset i tid, og det er signalisert at det ikke skal skje i sommerferie.

Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap	
13.1 Er boligen en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap?	Ja, sameie
13.1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller problemer med fukt, vannlekkasje, sopp, råte eller lignende i sameie /borettslaget/boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.2 Kjenner du til uenigheter eller konflikter av noe slag, som du selv eller sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet er innblandet i?	Ja
Beskriv konflikten og partene slik du har forstått det.	Ingen juridiske tvister. Men som i sameier flest er det ulike meninger om forbedringer.
13.1.3 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i bygget eller fellesareal i sameiet/borettslaget /boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold i sameiet /borettslaget/boligaksjeselskapet som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.5 Kjenner du til om det er faste løpende kostnader som faktureres utenfor fellesutgifter i sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet?	Ja
Hvilke kostnader? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?	Det er egent strømmåler, renovasjon belastes av eier, Og gass til peis kommer i egen faktura etter egen måler.

Andre opplysninger	
14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Christin Loe Jensen	2026-10-13	Vidar Jensen	2026-10-12

Identification

bankID Christin Loe Jensen

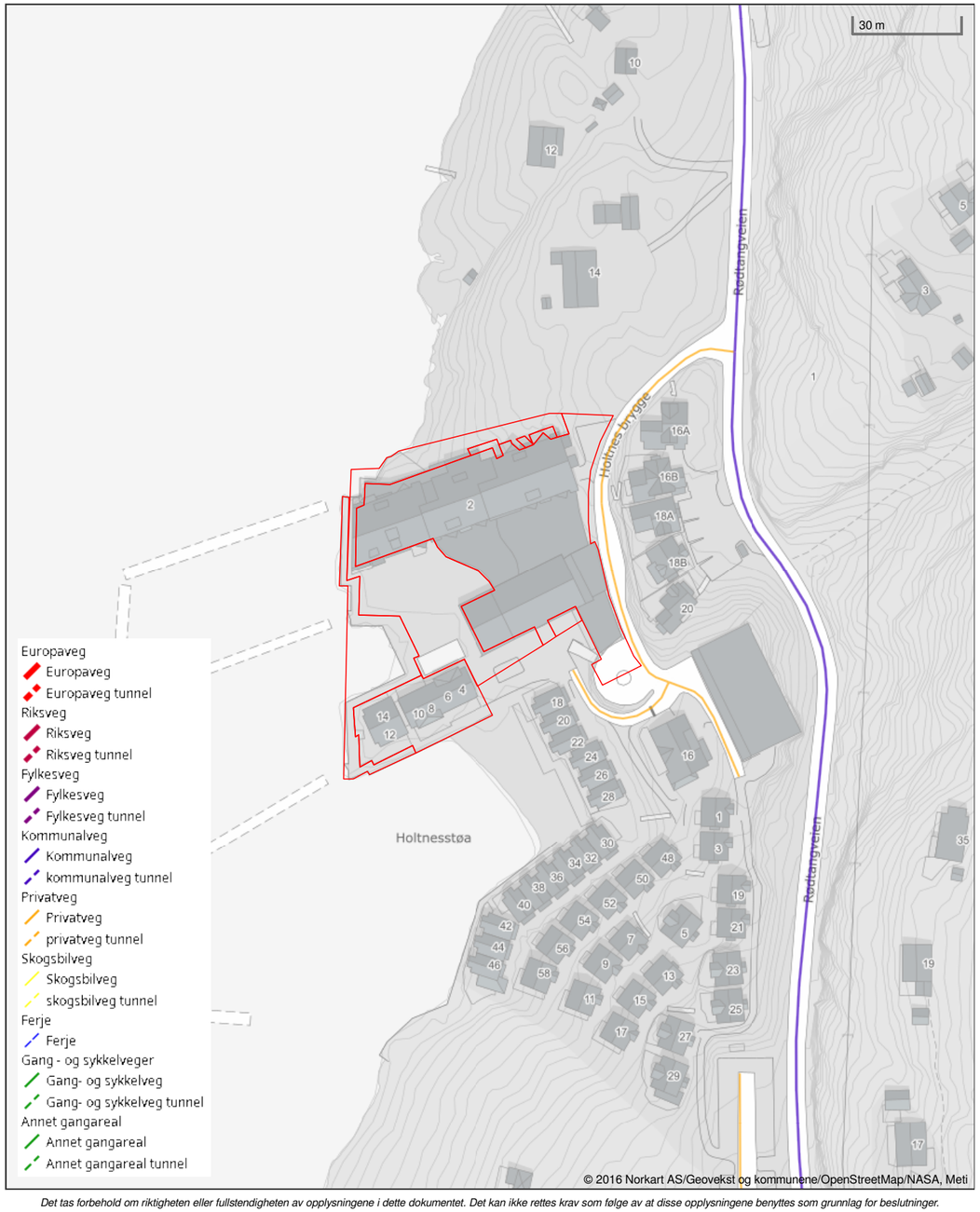
Identification

bankID Vidar Jensen

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

Utskriftsdato: 12.10.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 328/356//



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

Asker kommune

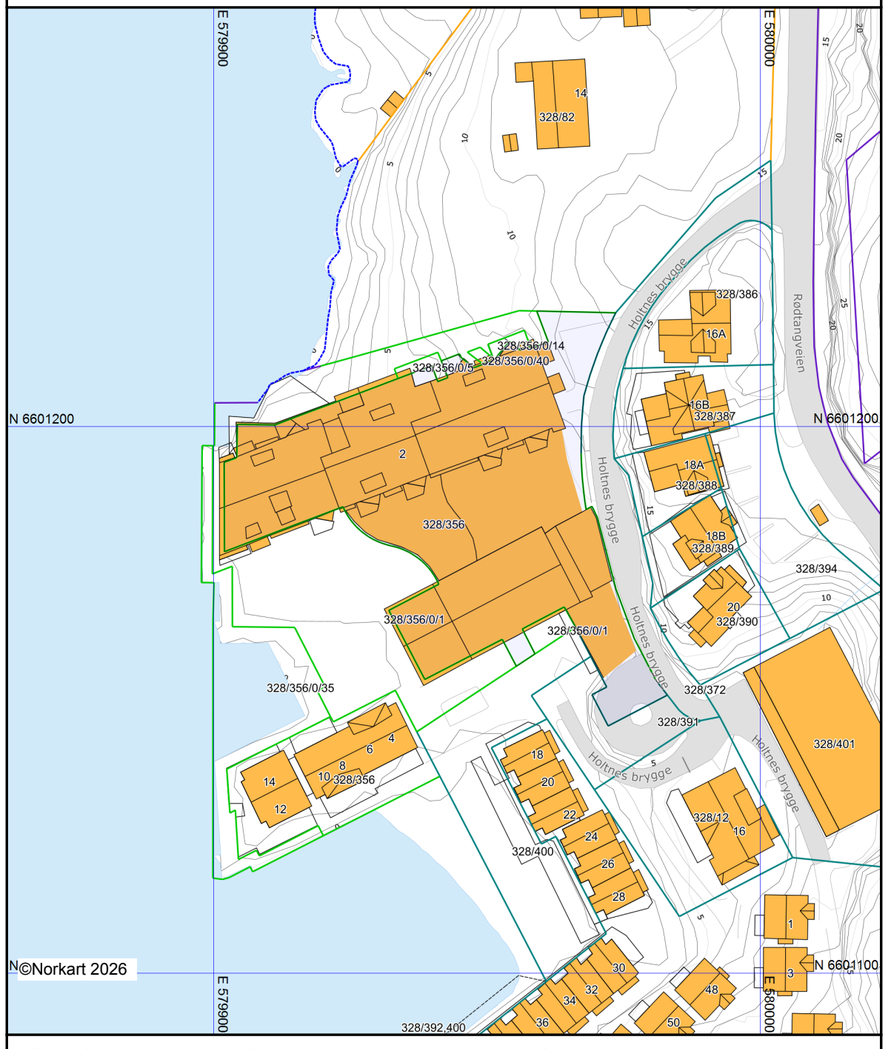
Grunnkart

Eiendom: 328/356/0/29
Adresse: Holtnes brygge 14
Dato: 12.10.2026
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.

Utskriftsdato: 12.10.2026

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.**	328	**Bruksnr.**	356	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	29
Adresse	Holtnes brygge 14, 3484 HOLMSBU								

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
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under 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** 5 563 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #9 Nullvekst sør **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 5 237 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #6 100m b. langs sjø **KPBestemmelseHjemmel** miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur
	Delareal 5 141 m^2 **Arealbruk** Næringsvirksomhet,Nåværende

	Delareal 322 m^2 **Arealbruk** Småbåthavn,Nåværende
	Delareal 96 m^2 **Arealbruk** LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv ,Nåværende
	Delareal 4 m^2 **Arealbruk** Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	06286080
Navn	Reguleringsplan for Holtnesstøa
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.06.1999
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/9295/06286080_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 5 192 m^2 **Formål** Bevertning
	Delareal 40 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
	Delareal 119 m^2 **Formål** Fritidsbebyggelse
	Delareal 107 m^2 **Formål** Friluftsområde
	Delareal 103 m^2 **Formål** Fellesområde

Id	06286091
Navn	HOLTNES BRYGGE
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.06.2002
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/9377/06286091_Bestemmelser.pdf

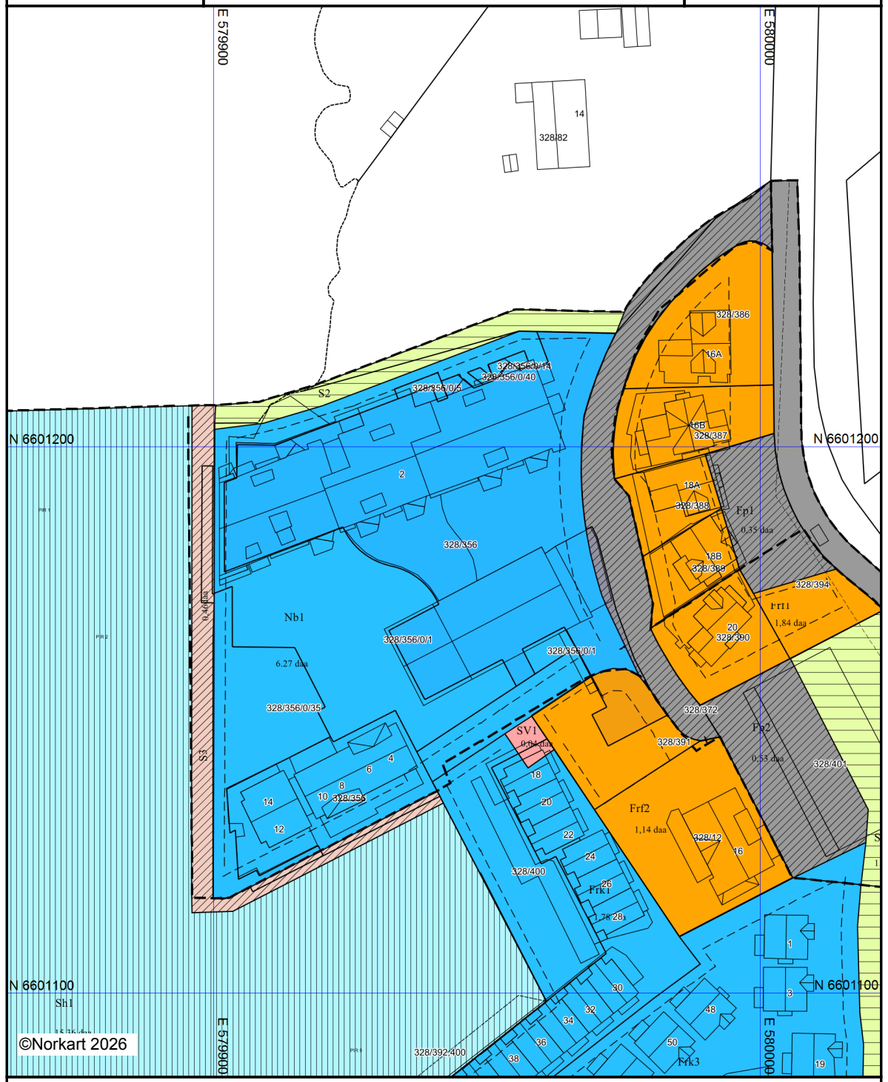
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 328/356/0/29
Adresse: Holtnes brygge 14
Dato: 12.10.2026
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

- Område for fritidsbebyggelse
- Hotell med tilhørende anlegg
- Bevertning
- Kjøreveg
- Friluftsområde (på land)
- Privat småbåthavn (sjø)
- Vann- og avløpsanlegg
- Fellesområder
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Frisiktslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift plantilbehør

BESTEMMELSER FOR HOLTNES BRYGGE

Revidert i h t planutvalgets vedtak 25.06.02.

Formålet med bebyggelsesplanen og tilhørende bestemmelser er:

1. Å legge forholdene til rette for utvikling av næring-turistanlegg, bevertning og annen service, med tilhørende anlegg.

2. Å sikre en videreutvikling av eksisterende serviceanlegg.

§1 GENERELT

1.1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

1.2 Planområdet beskrevet på planen er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

BYGGEOMRÅDER (PBL §25 1. ledd nr. 1):

- Område for næring-turistanlegg, bevertning og annen service (Nb1).
- Område for frittliggende fritidsbebyggelse for selveie (Frf1).

SPESIALOMRÅDER (PBL §25 1. ledd nr. 6):

- Parkbelte (Sp1).
- Adkomstvei (S1).
- Turvei (S2).
- Brygge (S3).

FELLESOMRÅDER (PBL §25 1. ledd nr. 7):

- Felles parkering (Fp1-Fp2, Fp4).

§2 FELLES BESTEMMELSER

2.1 PLANKRAV

I forbindelse med byggemelding skal det legges ved utomhusplan i målestokk 1:200 som viser hvordan den ubebygde del av tomten skal utnyttes. På kartet skal den terrengmessige behandlingen angis med høydeangivelser, materialbruk, beplantning, gjerder, forstøtninger osv..

2.2 PARKERING

All parkering vil foregå i ett parkeringsanlegg som legges i tilknytning til Fp2 og Fp4. I de delene av områdene Frf1,Sp1 og Fp1 som berøres av den underjordiske delen av anlegget, tillates nødvendige anleggstiltak i forbindelse med oppføring. Før anlegget kan tas i bruk skal de nevnte områdene settes i stand slik at de blir egnet til den bruk som formålet angir.

Avgrensning av den underjordiske delen av anlegget er vist med stiplet linje på plankartet.

Antall parkeringsplasser skal være minimum 1,5 pr leilighet i Nb1.

2.3 BEBYGGELSENS FORM OG MATERIALBRUK

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling.

2.4 BYGGEGRENSER

Anlegg under overflatenivå terreng har byggegrense 0 meter fra reguleringsgrense. Øvrige byggegrenser er vist på plankartet.

2.5 BEVARING AV VEGETASJON

Eksisterende vegetasjon skal så langt det lar seg gjøre bevares under byggeprosessen. Nødvendige sikringstiltak skal gjennomføres. Felling av trær skal godkjennes av kommunen.

2.6 VANN OG AVLØPSANLEGG

Det skal plasseres et renseanlegg i den underjordiske delen av parkeringsanlegget.

2.7 REKKEFØLGEBESTEMMELSE

Tiltak på Rødtangenveien iht trafikksikkerhetsplan og veiutredning skal være godkjent av Fylkeskonservator og utført før anlegget kan tas i bruk.

§3 OMRÅDE FOR NÆRING-TURISTANLEGG, BEVERTNING OG ANNEN SERVICE

3.1 Områdene skal benyttes til næringsanlegg for turisme og fritidsboliger for utleie.

3.2 Bygningsomriss er angitt i planen.

3.3 BYA skal ikke overstige 40%.

3.4 Gesimshøyde skal ikke overstige 7 meter.
Trappe- og heishus kan legges inntil 2 meter over gesimshøyde.

3.5 Utbygging som omfatter restaurant/serveringsvirksomhet, trenings- og mosjonsaktiviteter, svømmebasseng, skal holdes åpne for publikum som ikke er gjester til fritidsboligene for utleie:

3.6 Oppvarming av oppholdsrom mv skal være basert på vannbåren varme.

3.7 Det tillates kun installert toaletter, dusj og annen armatur som etter Bygningsrådets skjønn bidrar til redusert vannforbruk.

3.8 Ved valg av byggematerialer skal det velges materialer som etter Bygningsrådets skjønn er miljøvennlige.

§ 4 SPESIALOMRÅDER

4.1 Område S1 skal benyttes som adkomst til områdene Nb1, Frf1 og S2, samt til byggeområder som er vist med adkomst fra S1 i "Reguleringsplan for Holtnesstøa". Adkomstveien skal holdes åpen for allmenn ferdsel.

4.2 Turvei S2 skal holdes åpen for allmenn ferdsel.

4.3 Bryggeområdet S3 skal holdes åpen for allmenn ferdsel.

§ 5 FELLES PARKERING (Fp2,Fp4)

5.1 Fp2 og Fp4 skal benyttes som parkering til område Nb1.

I medhold av Plan- og bygningslovens §28-1 av 21. April 1989 nr. 7 har det faste utvalget for plansaker ("Utviklingsutvalget") i møte den 25.06.02., sak 056/02, vedtatt disse reguleringsbestemmelser i tilknytting til mindre vesentlig endring av "Bebyggelsesplan for Holtnes brygge".
Bestemmelsene (1,0 - §5.1) er gjengitt her i samsvar med Planutvalgets vedtak.

Hurum, den…….

Ulrik Vee
Ordfører i Hurum kommune.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HOLTNESSTØA

Revidert i h t planutvalgets vedtak 25.06.02.

Formålet med den kombinerte regulerings- og bebyggelsesplanen og tilhørende bestemmelser er:

1. Å legge forholdene til rette for utvikling av fritidsbebyggelse og tilhørende anlegg med parkering, gangveier osv..
2. Å sikre en videreutvikling av eksisterende serviceanlegg inklusiv en småbåthavn.

§1 GENERELT

1.1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

1.2 Planområdet beskrevet på planen er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

BYGGEOMRÅDER (PBL §25 1. ledd nr. 1):

- Områder for frittliggende fritidsbebyggelse (Frf 1-Frf 2).
- Områder for næring-turistanlegg (Frk 1, Frk 3)
- Områder for bevertning og annen service (Nb1).

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL §25 1. ledd nr. 3):

- Kjørevei (Tk1).

SPESIALOMRÅDER (PBL §25 1. ledd nr. 6):

- Parkbelte (Sp1).
- Område for småbåthavn (Sh1).
- Frisiktsone
- Adkomstvei (S 1).
- Turvei (S2).
- Brygge (S3).

FELLESOMRÅDER (PBL §25 1. ledd nr. 7):

- Felles parkering (Fp1-Fp4).

§2 FELLES BESTEMMELSER

2.1 PLANKRAV

I forbindelse med byggemelding skal det legges ved utomhusplan i målestokk 1:200 som viser hvordan den ubebygde del av tomten skal utnyttes. På kartet skal den terrengmessige behandlingen angis med høydeangivelser, materialbruk, beplantning, gjerder, forstøtninger osv..

2.2 ADKOMST OG PARKERING

Antall parkeringsplasser innenfor reguleringsområdet skal når annet ikke er bestemt, beregnes etter følgende normer:
Fritidshus: 1 biloppstillingsplass pr. boenhet.
Andre type bygninger: normer fastsettes av bygningsrådet.

2.3 BEBYGGELSENS FORM OG MATERIALBRUK

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme felt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til plassering, takvinkel og materiale. Bygningene skal i samtlige byggeområder ha saltak. Fargen på husene skal godkjennes av bygningsrådet.

2.4 BYGGEGRENSER

Byggegrenser mot offentlig vei er fastsatt til 12,5 meter fra senter kjørebane. For øvrig er byggegrense 4,0 meter der ikke annet er vist på regulerings- bebyggelsesplanen.

§3 OMRÅDER FOR FRITTLIGGENDE FRITIDSBEBYGGELSE (FRF 1-FRF 2)

3.1 Områdene skal benyttes til fritidsbebyggelse for selveie.

3.2 Fritidsbebyggelsen skal plasseres i henhold til denne regulerings- og bebyggelsesplanen. Bygningstype og kotehøyde på bygningens hovedplan er angitt i planen.

3.3 For de ulike feltene gjelder følgende BYA:

Frf 1: 25% BYA.
Frf 2: 35% BYA.

3.4 Gesimshøyde for bygningstyper uten sokkeletasje skal ikke overstige 4,0 m. Gjennomsnittlig gesimshøyde for bygningstyper med sokkeletasje skal ikke overstige 5,5 m.

§4 OMRÅDER FOR NÆRING-TURISTANLEGG (Frk 1, Frk 3)

4.1 Området skal benyttes til fritidsbebyggelse for utleie.

4.2 Områdene kan bebygges med bygninger inntil 2 etasjer (Frk 1), 3 etasjer (Frk3).

4.3 Bebyggelsen skal plasseres ihht denne regulerings-/bebyggelsesplanen. Bygningstype og nivå på bygningsens hovedplan er angitt.

4.4 Gesimshøyde for bygningstyper uten sokkeletasje skal ikke overstige 4,0 meter. Gjennomsnittlig gesimshøyde for bygningstyper med sokkeletasje skal ikke overstige 5,5 meter.

4.5 BYA skal ikke overstige 40% for Frk1, BYA skal ikke overstige 30% for Frk3.

4.6 Tilrettelagte stier og strandpromenade i området skal være åpen for allmenn ferdsel. (Frk 1 og Frk 3).

4.7 Det tillates ikke etablert bebyggelse innenfor området med virksomhet som medfører støy eller annen forurensing ut over de til en hver tid gjeldende lover, forskrifter og vedtekter.
Planutvalget kan ved behandling av bebyggelsesplan kreve framlagt støyberegning for planlagt utbygging.
Bygningsrådet kan ved behandling av søknad om byggetillatelse kreve framlagt støyberegninger for tiltaket.

§5 OMRÅDER FOR BEVERTNING OG ANNEN SERVICE (Nb1)

5.1 Område Nb 1 skal benyttes til servering, kiosk, forretninger tilknyttet havneaktivitet, kafe, bensinutsalg for småbåter etc.

5.2 Bebyggelsen kan være inntil 3 etasjer.

5.3 Gesimshøyden skal ikke overstige 7,0 m.

5.4 Bygningen skal ha saltak minimum 22°.

5.5 BYA skal ikke overstige 40%.

5.6 For område Nb1 må det utarbeides bebyggelsesplan.

5.7 Det tillates ikke etablert bebyggelse innenfor området med virksomhet som medfører støy eller annen forurensing ut over de til en hver tid gjeldende lover, forskrifter og vedtekter.
Planutvalget kan ved behandling av bebyggelsesplan kreve framlagt støyberegning for planlagt utbygging.
Bygningsrådet kan ved behandling av søknad om byggetillatelse kreve framlagt støyberegninger for tiltaket.

§ 6 KJØREVEI (Tk 1)
6.1 I område Tk 1 ligger eksisterende kjørevei.

§ 7 OMRÅDE FOR SMÅBÅTHAVN (Sh 1)
8.1 Området Sh 1 skal kunne benyttes til småbåthavn med tilliggende aktiviteter.
8.2 Anlegget vil få faste bryggeanlegg slik det er vist på planen.
8.3 Havneanlegget skal være åpent for allmenn ferdsel med unntak av pir 4 og 5.
8.4 Ved byggemelding av anlegg for småbåthavn skal det foreligge uttalelse fra ansvarlig myndighet, Kystverket 1. Distrikt, og tillatelse til tiltaket etter havne- og farvannslovens bestemmelser.

§ 8 SPESIALOMRÅDE ADKOMSTVEI (S1)
9.1 Område S1 skal benyttes som felles adkomst til områdene Nb 1, Frf 1-Frf 2, Frk 1-3 og Fp 2.

§ 9 PARKBELTE (Sp 1)
11.1 I dette området skal eksisterende terreng og vegetasjon bevares i størst mulig grad.

§ 10 FELLES PARKERING (Fp 1-Fp 4)
12.1 Fp 1 skal benyttes som parkering til område Frf 1.
Fp 2 og Fp 4 skal benyttes som parkering til område Frf 2 og Frk 1.
Fp 3 skal benyttes som parkering til område Frk 3 og Frk 1.

§ 11 DISPENSASJON
13.1 Når særlige grunner foreligger kan kommunen etter søknad gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelsene i denne loven.

I medhold av Plan- og bygningslovens §28-1 av 21. April 1989 nr. 7 har det faste utvalget for plansaker (”Utviklingsutvalget”) i møte den 25.06.02., sak 056/02, vedtatt disse reguleringsbestemmelser i tilknytting til mindre vesentlig endring av ”Reguleringsplan for Holtnesstøa”.
Bestemmelsene (1,0 - §13.1) er gjengitt her i samsvar med Planutvalgets vedtak.

Hurum, den…….

Ulrik Vee
Ordfører i Hurum kommune.

Asker kommune

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

Dato: 14.10.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**328**	Bnr:	**356**	Fnr:		Snr:	**29**
Adresse:	**Holtnes brygge 14, 3484 HOLMSBU**						

Vegadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning?	Ja ☐	Nei ☒

Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning?	Ja ☐	Nei ☒

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 328, Bruksnr 356, Seksjonsnr 29	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Holtnes brygge 14, gatenr 31307	**Grunnkrets:**	2108	Rødtangen
(fra bruksenhet)	3484 Holmsbu	**Valgkrets:**	12	Klokkarstua
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1070402	Søndre Hurum

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	23.04.2003	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Næring
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	69/5 930
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	3 454,9 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/328/356	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3203/328/356/0/1	0,0
			Mottaker	3203/328/356/0/2	0,0
			Mottaker	3203/328/356/0/3	0,0
			Mottaker	3203/328/356/0/4	0,0
			Mottaker	3203/328/356/0/5	0,0
			Mottaker	3203/328/356/0/6	0,0
			Mottaker	3203/328/356/0/7	0,0
			Mottaker	3203/328/356/0/8	0,0
			Mottaker	3203/328/356/0/9	0,0
			Mottaker	3203/328/356/0/10	0,0
			Mottaker	3203/328/356/0/11	0,0
			Mottaker	3203/328/356/0/12	0,0
			Mottaker	3203/328/356/0/13	0,0
			Mottaker	3203/328/356/0/14	0,0
			Mottaker	3203/328/356/0/15	0,0
			Mottaker	3203/328/356/0/16	0,0
			Mottaker	3203/328/356/0/17	0,0
			Mottaker	3203/328/356/0/18	0,0
			Mottaker	3203/328/356/0/19	0,0
			Mottaker	3203/328/356/0/20	0,0
			Mottaker	3203/328/356/0/21	0,0
			Mottaker	3203/328/356/0/22	0,0
			Mottaker	3203/328/356/0/23	0,0
			Mottaker	3203/328/356/0/24	0,0
			Mottaker	3203/328/356/0/25	0,0
			Mottaker	3203/328/356/0/26	0,0
			Mottaker	3203/328/356/0/27	0,0
			Mottaker	3203/328/356/0/28	0,0
			Mottaker	3203/328/356/0/29	0,0
			Mottaker	3203/328/356/0/30	0,0
			Mottaker	3203/328/356/0/31	0,0
			Mottaker	3203/328/356/0/32	0,0
			Mottaker	3203/328/356/0/33	0,0
			Mottaker	3203/328/356/0/34	0,0
			Mottaker	3203/328/356/0/35	0,0
			Mottaker	3203/328/356/0/36	0,0
			Mottaker	3203/328/356/0/37	0,0
			Mottaker	3203/328/356/0/38	0,0

Reseksjonering	Forretning:	16.06.2023	Avgiver	3203/328/356	-2 100,4
	Matrikkelført:	04.07.2023	Berørt	3203/328/82	0,0
			Berørt	3203/328/372	0,0
			Berørt	3203/328/391	0,0
			Berørt	3203/328/400	0,0
			Etablert/Endret	3203/328/356/0/2	0,0
			Etablert/Endret	3203/328/356/0/3	0,0
			Etablert/Endret	3203/328/356/0/4	0,0
			Etablert/Endret	3203/328/356/0/5	0,0
			Etablert/Endret	3203/328/356/0/6	0,0
			Etablert/Endret	3203/328/356/0/7	0,0
			Etablert/Endret	3203/328/356/0/8	0,0
			Etablert/Endret	3203/328/356/0/9	0,0
			Etablert/Endret	3203/328/356/0/10	0,0
			Etablert/Endret	3203/328/356/0/11	0,0
			Etablert/Endret	3203/328/356/0/12	0,0
			Etablert/Endret	3203/328/356/0/13	0,0
			Etablert/Endret	3203/328/356/0/14	0,0
			Etablert/Endret	3203/328/356/0/15	0,0
			Etablert/Endret	3203/328/356/0/16	0,0
			Etablert/Endret	3203/328/356/0/17	0,0
			Etablert/Endret	3203/328/356/0/18	0,0
			Etablert/Endret	3203/328/356/0/19	0,0
			Etablert/Endret	3203/328/356/0/20	0,0
			Etablert/Endret	3203/328/356/0/21	0,0
			Etablert/Endret	3203/328/356/0/22	0,0
			Etablert/Endret	3203/328/356/0/23	0,0
			Etablert/Endret	3203/328/356/0/24	0,0
			Etablert/Endret	3203/328/356/0/25	0,0
			Etablert/Endret	3203/328/356/0/26	0,0
			Etablert/Endret	3203/328/356/0/27	0,0
			Etablert/Endret	3203/328/356/0/28	0,0
			Etablert/Endret	3203/328/356/0/29	0,0
			Etablert/Endret	3203/328/356/0/30	0,0
			Etablert/Endret	3203/328/356/0/31	0,0
			Etablert/Endret	3203/328/356/0/32	0,0
			Etablert/Endret	3203/328/356/0/33	0,0
			Etablert/Endret	3203/328/356/0/34	0,0
			Etablert/Endret	3203/328/356/0/36	0,0
			Etablert/Endret	3203/328/356/0/37	0,0
			Etablert/Endret	3203/328/356/0/38	0,0
			Mottaker	3203/328/356/0/1	1 482,7
			Mottaker	3203/328/356/0/35	617,7

Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/328/356	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3203/328/356/0/1	0,0
			Mottaker	3203/328/356/0/2	0,0
			Mottaker	3203/328/356/0/3	0,0
			Mottaker	3203/328/356/0/4	0,0
			Mottaker	3203/328/356/0/5	0,0
			Mottaker	3203/328/356/0/6	0,0
			Mottaker	3203/328/356/0/7	0,0
			Mottaker	3203/328/356/0/8	0,0
			Mottaker	3203/328/356/0/9	0,0
			Mottaker	3203/328/356/0/10	0,0
			Mottaker	3203/328/356/0/11	0,0
			Mottaker	3203/328/356/0/12	0,0
			Mottaker	3203/328/356/0/13	0,0
			Mottaker	3203/328/356/0/14	0,0
			Mottaker	3203/328/356/0/15	0,0
			Mottaker	3203/328/356/0/16	0,0
			Mottaker	3203/328/356/0/17	0,0
			Mottaker	3203/328/356/0/18	0,0
			Mottaker	3203/328/356/0/19	0,0
			Mottaker	3203/328/356/0/20	0,0
			Mottaker	3203/328/356/0/21	0,0
			Mottaker	3203/328/356/0/22	0,0
			Mottaker	3203/328/356/0/23	0,0
			Mottaker	3203/328/356/0/24	0,0
			Mottaker	3203/328/356/0/25	0,0
			Mottaker	3203/328/356/0/26	0,0
			Mottaker	3203/328/356/0/27	0,0
			Mottaker	3203/328/356/0/28	0,0
			Mottaker	3203/328/356/0/29	0,0
			Mottaker	3203/328/356/0/30	0,0
			Mottaker	3203/328/356/0/31	0,0
			Mottaker	3203/328/356/0/32	0,0
			Mottaker	3203/328/356/0/33	0,0
			Mottaker	3203/328/356/0/34	0,0
Seksjonering	Forretning:	23.04.2003	Avgiver	3203/328/356	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/328/356/0/29	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Appartement

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Holtnes brygge 14	Annet enn bolig	62,0	Kjøkken	4	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Overnattings- og serveringsvirksomhet	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	06.12.2002
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	10.12.2002
Energikilde:		BRA annet:	124,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	124,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.06.2003
Vannforsyning:				Antall boliger:	2
Bygningsnr:	21931012			Antall etasjer:	2

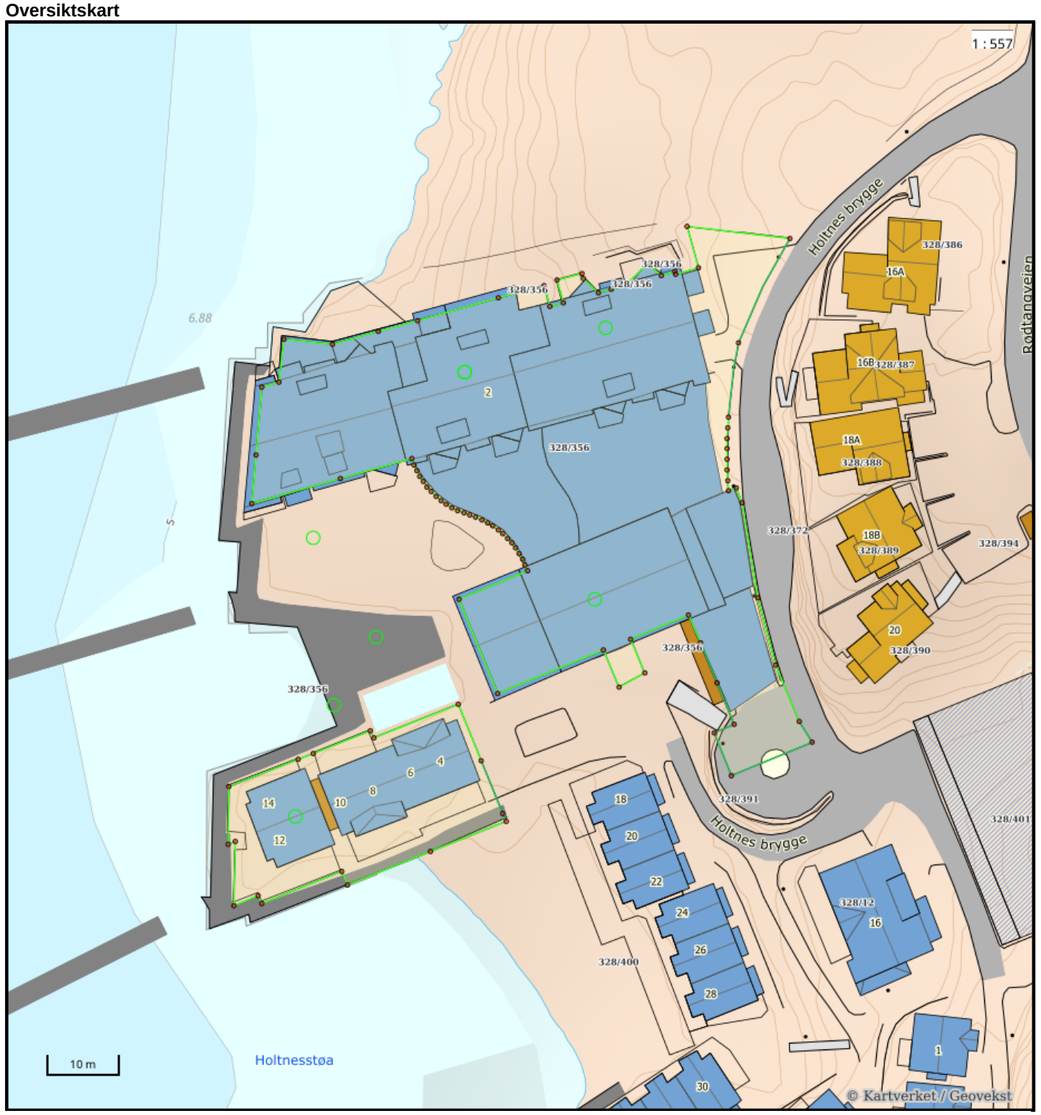
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				64,0	64,0				
H02				60,0	60,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart

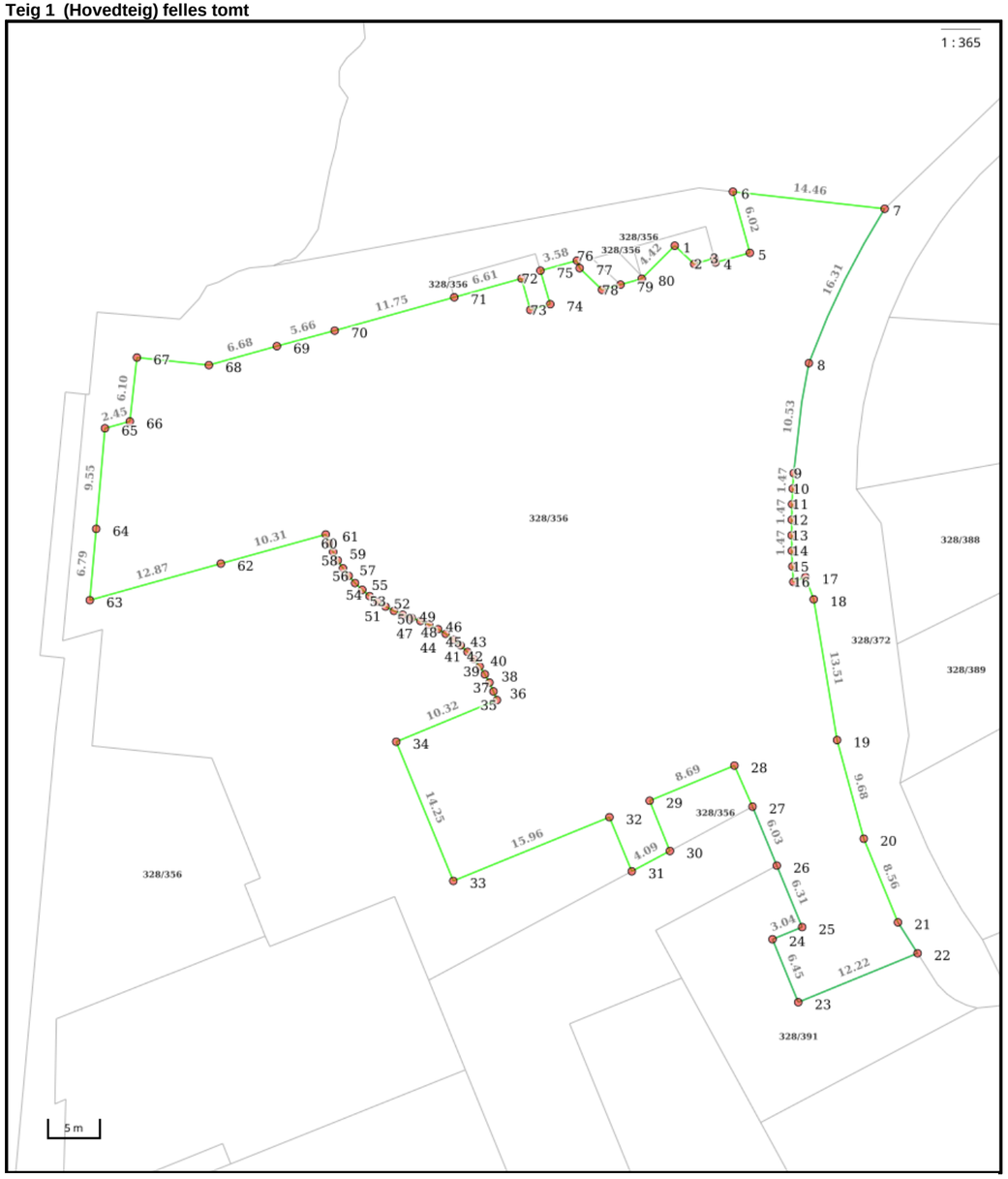


Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 2 802,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

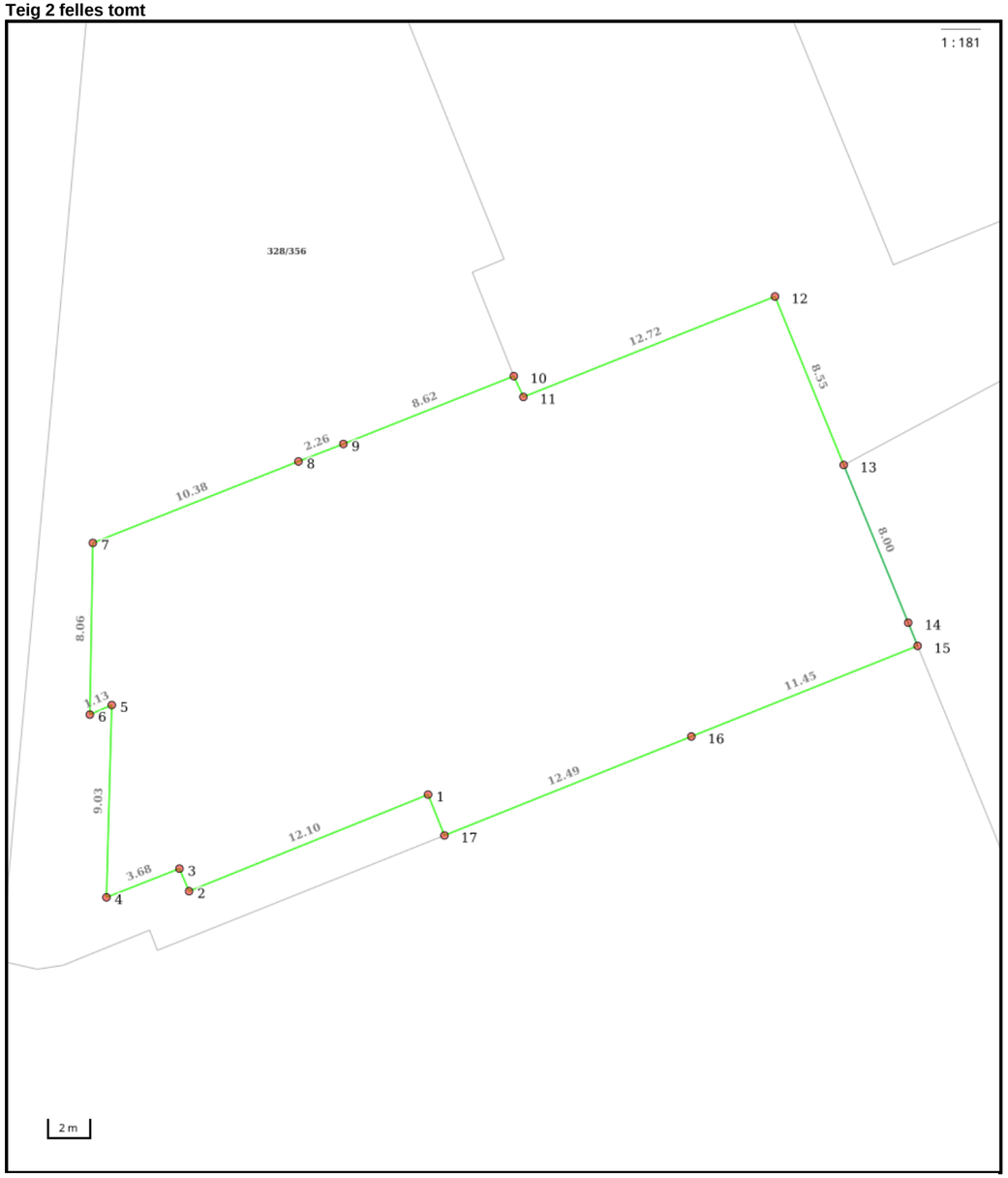
Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 601 215,53	579 954,11	2,52m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
2	6 601 213,97	579 956,09	1,98m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
3	6 601 214,67	579 957,94	0,41m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 601 214,29	579 958,08	3,39m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
5	6 601 215,49	579 961,25	6,02m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
6	6 601 221,12	579 959,12	14,46m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 601 220,80	579 973,58	16,31m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-76,78	Annen terrengdetalj	Nei	Gjerdestolpe
8	6 601 205,59	579 967,76	10,53m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-76,79	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 601 195,08	579 967,26	1,47m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 601 193,61	579 967,30	1,47m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 601 192,14	579 967,38	1,47m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 601 190,67	579 967,48	1,47m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 601 189,20	579 967,60	1,47m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 601 187,74	579 967,76	1,47m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 601 186,27	579 967,94	1,47m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 601 184,82	579 968,16	1,23m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
17	6 601 185,38	579 969,25	2,25m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Murhjørne
18	6 601 183,35	579 970,23	13,51m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Murhjørne
19	6 601 170,28	579 973,63	9,68m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Murhjørne
20	6 601 161,20	579 976,99	8,56m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Murhjørne
21	6 601 153,60	579 980,93	3,47m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 601 150,85	579 983,05	12,22m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
23	6 601 145,21	579 972,21	6,45m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
24	6 601 150,93	579 969,24	3,04m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
25	6 601 152,33	579 971,94	6,31m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
26	6 601 157,92	579 969,02	6,03m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
27	6 601 163,27	579 966,23	4,25m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
28	6 601 166,99	579 964,17	8,69m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
29	6 601 162,96	579 956,48	5,13m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
30	6 601 158,39	579 958,82	4,09m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
31	6 601 156,14	579 955,40	5,56m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
32	6 601 161,06	579 952,82	15,96m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
33	6 601 153,71	579 938,65	14,25m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
34	6 601 166,35	579 932,07	10,32m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
35	6 601 171,15	579 941,22	0,88m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
36	6 601 171,92	579 940,82	0,92m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

37	6 601 172,73	579 940,36	0,89m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
38	6 601 173,47	579 939,86	0,90m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
39	6 601 174,17	579 939,30	0,90m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
40	6 601 174,83	579 938,69	0,90m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
41	6 601 175,44	579 938,03	0,90m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
42	6 601 175,99	579 937,32	0,84m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
43	6 601 176,47	579 936,63	0,94m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
44	6 601 176,96	579 935,82	0,85m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
45	6 601 177,32	579 935,05	0,95m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
46	6 601 177,68	579 934,18	0,89m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
47	6 601 177,95	579 933,33	0,88m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
48	6 601 178,16	579 932,47	0,90m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
49	6 601 178,39	579 931,60	0,90m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
50	6 601 178,68	579 930,75	0,90m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
51	6 601 179,01	579 929,91	0,90m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
52	6 601 179,41	579 929,10	0,91m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
53	6 601 179,87	579 928,32	0,91m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
54	6 601 180,39	579 927,58	0,93m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
55	6 601 180,96	579 926,85	0,91m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
56	6 601 181,59	579 926,19	0,91m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
57	6 601 182,25	579 925,57	0,90m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
58	6 601 182,96	579 925,02	0,91m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
59	6 601 183,72	579 924,51	0,90m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
60	6 601 184,50	579 924,07	0,90m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
61	6 601 185,31	579 923,66	10,31m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
62	6 601 181,66	579 914,02	12,87m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
63	6 601 177,09	579 901,98	6,79m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
64	6 601 183,88	579 901,96	9,55m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
65	6 601 193,43	579 901,93	2,45m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
66	6 601 194,29	579 904,23	6,10m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
67	6 601 200,39	579 904,35	6,85m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
68	6 601 200,28	579 911,20	6,68m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
69	6 601 202,65	579 917,45	5,66m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
70	6 601 204,61	579 922,76	11,75m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
71	6 601 208,78	579 933,75	6,61m	Beregnet	10	Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
72	6 601 211,12	579 939,93	3,10m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
73	6 601 208,22	579 941,03	1,96m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
74	6 601 208,93	579 942,86	3,31m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

75	6 601 212,02	579 941,65	3,58m	Terrengmålt: Totalstasjon	10	Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
76	6 601 213,29	579 945,00	0,77m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
77	6 601 212,59	579 945,33	2,95m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
78	6 601 210,75	579 947,63	1,81m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
79	6 601 211,39	579 949,32	2,08m	Beregnet	10	Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
80	6 601 212,13	579 951,27	4,42m	Terrengmålt: Totalstasjon	10	Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

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

Teig 2 felles tomt



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 652,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 601 126,96	579 919,14	12,10m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
2	6 601 121,43	579 908,37	1,15m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
3	6 601 122,45	579 907,83	3,68m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
4	6 601 120,80	579 904,54	9,03m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
5	6 601 129,81	579 903,97	1,13m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
6	6 601 129,28	579 902,98	8,06m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
7	6 601 137,32	579 902,40	10,38m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
8	6 601 142,00	579 911,67	2,26m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
9	6 601 143,01	579 913,69	8,62m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
10	6 601 146,90	579 921,38	1,08m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
11	6 601 145,96	579 921,91	12,72m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
12	6 601 151,73	579 933,25	8,55m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
13	6 601 144,14	579 937,18	8,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 601 137,04	579 940,86	1,18m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
15	6 601 135,99	579 941,40	11,45m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 601 130,79	579 931,20	12,49m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
17	6 601 125,12	579 920,07	2,07m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

HURUM KOMMUNE

00880281542

Plan og samfunn

fakt sendt

Holtnes brygge AS c/o Estatia AS
Nedre storgt. 49
3015 Drammen

Saksbeh.: Hallvard Lid
Dir.tlf.: 32 27 82 17

Vår ref.: 2005/2581
Arkivkode: 28/356
Vår dato: 02.12.2005

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

G.nr 28 b.nr 356- Ferdigattest for 27 utleieleiligheter og SPA-anlegg med tilhørende funksjoner
Tiltakshaver: Holtnes Brygge AS

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon datert 22.11.2005; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. VIII og kap. IX.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Med hilsen

Hallvard Lid
saksbehandler

Gebyr kr. 1000,- regning vil bli sendt

Hurum kommune
Prestegårdsalleen 4
3490 Klokkarstua
Tlf: 32 79 71 00 / Faks: 32 79 71 01

Behandles av: Plan og samfunn
Besøksadresse: Øvre Skoledalen 12
Postadresse: Øvre Skoledalen 12, 3482 Tofte
Telefon: 32 79 71 00 / Faks: 32 79 19 08
E-post adresse postmottak.plan-samfunn@hurum.kommune.no

Org.nr.: 964963193 Bankgiro: 2240.05.60645 Kontonr. Skatt: 7855 05 06288

HURUM KOMMUNE

fakt sendt

Plan og samfunn
Plan og samfunn

Strøm Gundersen AS
Papyrusveien 6
3050 MJØNDALEN

Saksbeh.: Hallvard Lid
Dir.tlf.: 32 79 20 53
Telefax: 32 79 20 99
DS utv.nr
Vår ref.: 03/00342-10
Arkivkode: 28/356
Vår dato: 19.06.03

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Gnr.28 bnr.356 og 391 - Ferdigattest for Parkeringshus
Tiltakshaver: Holtnes Brygge AS

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Med hilsen

Hallvard Lid
avdelingsingeniør

Kopi til:
Hurum Likning og Folkeregister
KomFakt, Hurum Kommune

Gebyr kr. 630,- regning vil bli sendt

Rekvirent iht. følgebrev:
rekvirent ikke oppgitt:
925 218 944
org.nr./fødselsnr.

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 Hønefoss

Doknr: 3445238 Tinglyst: 07.12.2020
STATENS KARTVERK

Erklæring om rett til parkering

Bakgrunn:

Holmsbu Infra AS, org.nr. 925 218 944 eier og er hjemmelshaver til følgende to eiendommer i Asker kommune (3025);
Gnr. 328, bnr. 401 med påstående parkeringshus i to etasjer (**P1**)
Gnr. 328, bnr. 402 med utendørs parkeringsplasser (**P2**)

Erklæring om rettighet til tinglysing:

Hjemmelshaver (avgiver):	Holmsbu Infra AS (org nr 925 218 944)
Eiendom (avgivers):	Gnr. 328, bnr. 401 i Asker kommune (3025)
Rettighetshaver:	Gnr. 328, bnr. 356, snr. 29 i Asker kommune (3025)
Beskrivelse av rettighet:	Rettighetshaver gis rett til parkering på **P1**, gnr. 328, bnr. 401 i Asker kommune (3025), på plass merket «**103**» inntegnet på vedlagte kart. Rettighetshavers rett til parkering opphører dersom/når Hjemmelshaver krever det som følge av at ombygging gjør at parkeringsplassen ikke lenger kan benyttes. Ved opphør av rett til parkering skal Rettighetshaver samtykke til sletting av parkeringsretten. Samtykke til sletting gis mot at Rettighetshaver får tinglyst rett til parkering et annet sted som skal være på P1, P2 eller annen eiendom innen gangavstand fra disse eiendommene.

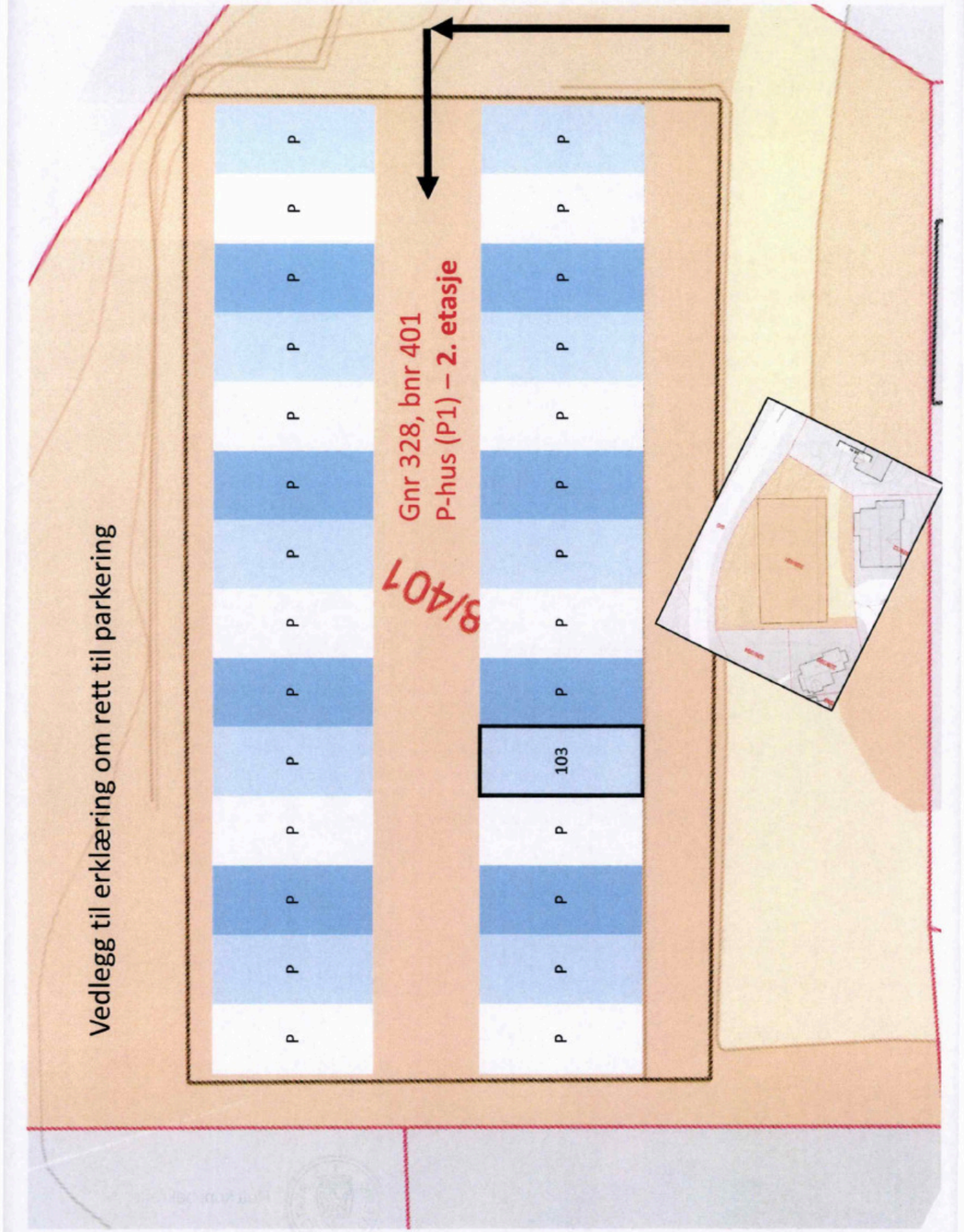
***

Sted/dato: TRYSIL, 2/12-20

for Holmsbu Infra AS (hjemmelshaver)

Cato Haugen

Rett kopi bekreftes
tanren



Protokoll – ordinært årsmøte 2026

Sameiet Holmsbu Resort (SHR)
Org.nr. 986 096 116

Sted: Holtnes Brygge 2, 3484 Holmsbu
Dato: 24. mars 2026
Tid: 18:00 – 21:15

Sak 1 – Konstituering

Styreleder Cato Haugen ble valgt til møteleder i henhold til vedtektene pkt. 7.7.
Knut Tønnes Steenersen ble valgt til å medundertegne protokollen.

Det ble registrert fremmøte og fullmakter. 90,79 % av sameiets stemmer var representert.

Vedtak: Innkallingen ble godkjent. Møtet ble erklært lovlig satt.

Sak 2 – Informasjon om politianmeldelse

Det ble redegjort for politianmeldelse av tidligere regnskapsfører og pågående etterforskning, samt økonomiske konsekvenser for sameiet.

Vedtak: Tatt til etterretning.

Sak 3 – Styrets årsberetning 2025

Årsberetningen ble gjennomgått. Det ble opplyst at styret vil arbeide videre med en langsiktig vedlikeholds- og investeringsplan.

Vedtak: Tatt til etterretning.

Sak 4 – Årsregnskap 2025

Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått, herunder vesentlige avvik fra budsjett.

Vedtak: Godkjent.

Sak 5 – Budsjett 2026

Budsjett for 2026 ble gjennomgått. Det legges til grunn at nivået på felleskostnader videreføres.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/cbe85668-ec61-49c3-bf97-203a2cb393f9
visma sign
www.vismasign.com

Vedtak: Tatt til etterretning.

Sak 6 – Trinn 1 «Lys i vinduene»

Det ble redegjort for planlagt utvikling av hotellkroppen, herunder bakgrunn, formål og forventede effekter for drift og fellesfunksjoner.

Det ble presisert at prosjektet er i tråd med gjeldende vedtekter og tidligere inngåtte avtaler, og at årsmøtet tar stilling til prosjektets overordnede rammer. Videre detaljering skjer gjennom prosjektering og myndighetsbehandling.

Det ble gjennomført befaring, og spørsmål ble besvart fortløpende.

Det ble fremmet forslag om presiseringer knyttet til håndtering av vesentlige endringer og reseksjonering.

Vedtak:

1. Godkjenning av prosjektet
Årsmøtet godkjenner at Holmsbu Resort AS kan fremme byggesøknad innenfor gjeldende regulering og vedtekter, herunder som rammesøknad eller ett-trinns søknad. Prosjektet kan justeres som følge av prosjektering og dialog med offentlige myndigheter.

Vesentlige endringer som innebærer et klart avvik fra prosjektets hovedrammer, herunder endring i hovedformål eller vesentlig endring i samlet areal skal forelegges årsmøtet for godkjenning.

Justeringer som følge av prosjektering, tekniske krav, myndighetsbehandling eller optimalisering av planløsninger, herunder justeringer i antall seksjoner, anses ikke som vesentlige endringer.

Årsmøtet godkjenner etablering av nye seksjoner og omdisponering av eksisterende areal i tråd med prosjektet.

---

2. Overføring av areal
Årsmøtet godkjenner nødvendige arealoverføringer mellom seksjoner og fellesareal for gjennomføring av prosjektet.

Holmsbu Resort AS gis opsjon på råloft (4. og 6. etg. nord), takareal over kjøkken og angitt gangareal, forutsatt offentlig godkjenning.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/cbe85668-ec61-49c3-bf97-203a2cb393f9
visma sign
www.vismasign.com

3. Kompensasjon
Arealoverføringer skal kompenseres basert på to uavhengige takster fra kvalifiserte takstmenn.

---

4. Fullmakt til styret
Styret gis fullmakt til å:

- Følge opp prosjektet innenfor de rammer årsmøtet har vedtatt.
- Godkjenne nødvendige mindre endringer som følge av prosjektering og myndighetskrav.
- Inngå nødvendige avtaler for gjennomføring.
- Representere sameiet i nødvendige prosesser knyttet til gjennomføringen.

---

5. Kostnader
Alle prosjektkostnader bæres av Holmsbu Resort AS.

---

6. Byggeperiode
Det skal ikke utføres støyende arbeider i perioden 15. juni – 5. august.

---

7. Reseksjonering
Endelig reseksjonering, herunder sameiebrøk og tegninger, skal forelegges årsmøtet for godkjenning.

Avstemning:
96,29 % av avgitte stemmer stemte for, 1,19 % mot, 2,53 % blankt.

Sak 7 – Valg

Vedtak:

- Cato Haugen valgt som styreleder for 2 år
- Tore Haugen valgt som styremedlem for 2 år
- Knut Tønnes Steenersen valgt som varamedlem for 1 år

Styret består dermed av:

- Cato Haugen (styreleder)
- Tore Haugen (styremedlem)
- Tor-Arne Sletmoen (styremedlem)
- Knut Tønnes Steenersen (varamedlem)

Valgkomité oppnevnes ikke i denne perioden.

Avstemning:
98,81 % av avgitte stemmer stemte for, 0 % mot, 1,19 % blankt.

Sak 8 – Innkomne forslag

Det ble uttrykt ønske om økt informasjonsflyt fra styret.

Innkomne forslag ble behandlet gjennom diskusjon i møtet.

Vedtak: Tatt til etterretning.

Holmsbu, 24. mars 2026

Cato Haugen
Møteleder

Knut Tønnes Steenersen
Medundertegner

Vedlegg

1. Oversikt over stemmeberettigede, fremmøte og avgitte stemmer
2. Innkalling til ordinært årsmøte 24.03.2026
3. Presentasjon og tegninger til sak 6

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/cbe85668-ec61-49c3-bf97-203a2cb393f9
visma sign
www.vismasign.com

Ordinært årsmøte 2026

Sameiet Holmsbu Resort

Org nr 986 096 116

					SAK 1	SAK 4	SAK 6	SAK 7
SNR	NR	AREAL	EIER	FULLMAKT TIL	REPRESENTERT	ÅRSREGNSKAP	"LYS I VINDUENE"	VALG
S1	HOTELL	3345	Holmsbu Resort AS		Ja	Ja	Ja	Ja
S2	202-204	55	Lene Bojesen	Vidar Jensen	Ja	Ja	Ja	Ja
S3	206-208	64	Diana Prochazkova og Ondrej Prochazka		Nei			
S4	210-212	75	Atle Øi		Nei			
S5	216	109	Holmsbu Resort AS		Ja	Ja	Ja	Ja
S6	215-217	64	Christer Løvås		Nei			
S7	209-211	64	Eva Kihm og Bjartmar-Arve Gjerde		Ja	Ja	Blank	Ja
S8	205-207	64	Marianne og Kim Rudolph-Lund		Ja	Ja	Nei	Blank
S9	201-203	75	Ove Fauske og Tone Marte Ljoså		Nei			
S10	304-306	84	Christen og Trine Wang Restad	Vidar Jensen	Ja	Ja	Ja	Ja
S11	308-310	69	Anita Rytterager og Robert Jäger		Ja	Ja	Ja	Ja
S12	312-314	69	Anne Nyborg		Ja	Ja	Ja	Ja
S13	316-318	64	Kari M. Wernersen og Tom E. Søland		Nei			
S14	322	43	Alison Grytte og Bernt Jordbræk		Ja	Ja	Ja	Ja
S15	319-321	64	Øystein Krogsrud		Ja	Ja	Ja	Ja
S16	317	43	Barun Paul		Nei			
S17	309-311	64	Lene Bojesen	Vidar Jensen	Ja	Ja	Ja	Ja
S18	305-307	64	Synnøve Kongsrud og Tønnes Stenersen		Ja	Ja	Ja	Ja
S19	303	41	Ine Badin	Tone Lyngås Johnsen	Ja	Ja	Ja	Ja
S20	301	57	Holmsbu Resort AS		Ja	Ja	Ja	Ja
S21	402-406	73	Holmsbu Resort AS		Ja	Ja	Ja	Ja
S22	408-410	64	Britt Jorunn Knutsen	Terje Flygind	Ja	Ja	Ja	Ja
S23	412-414	64	Terje & Anne-Lise Flygind		Ja	Ja	Ja	Ja
S24	411-415	64	Tor Arne Sletmoen & Guro Sveberg		Ja	Ja	Ja	Ja
S25	407-409	64	Geir Dokken		Nei			
S26	401-405	73	Arnljot Alfsen		Ja	Ja	Ja	Ja
S27	502-506	73	Holmsbu Resort AS		Ja	Ja	Ja	Ja
S28	501-505	73	Holmsbu Resort AS		Ja	Ja	Ja	Ja
S29	103	69	Vidar & Christin Jensen		Ja	Ja	Ja	Ja
S30	104	69	Sjur Lothe		Ja	Ja	Ja	Ja
S31	105	72	Lene Lothe		Ja	Ja	Blank	Ja
S32	106	72	Jørn Engen		Nei			
S33	102	72	Tone Dammann	Cato Haugen/HR	Ja	Ja	Ja	Ja
S34	101	72	Morten Spilleth		Ja	Ja	Ja	Ja
S35	Rom u trapp	16	Holmsbu Resort AS		Ja	Ja	Ja	Ja
S36	Uetg	296	Holmsbu Resort AS		Ja	Ja	Ja	Ja
S39	214	25	Inger og Stein Barth		Nei			
S40	320	21	Holmsbu Resort AS		Ja	Ja	Ja	Ja
S41	315	21	Holmsbu Resort AS		Ja	Ja	Ja	Ja
	SUM	5930						
				Sum "Ja"	5384	5384	5184	5320
				% "Ja"	90,79 %	100,00 %	96,29 %	98,81 %
				Sum "Nei"	546	0	64	0
				% "Nei"	9,21 %	0,00 %	1,19 %	0,00 %
				Sum "Blank"		0	136	64
				% "Blank"		0,00 %	2,53 %	1,19 %
				Sum total	**5930**	**5384**	**5384**	**5384**
				% total	100 %	100 %	100 %	100 %

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/cbe85668-ec61-49c3-bf97-203a2cb393f9

visma sign
www.vismasign.com



24. mars 2026

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/cbe85668-ec61-49c3-bf97-203a2cb393f9

visma sign
www.vismasign.com

Innholdsfortegnelse

Innkalling til ordinært årsmøte 2026 3

Sak 2 Informasjon om politianmeldelse av tidligere regnskapsfører 4

Sak 3 Styrets årsberetning for 2025 5

Sak 4 Årsregnskap for 2025 8

Revisors beretning 12

Sak 5 Budsjett 2026 13

Sak 6 Trinn 1 – «lys i vinduene» 14

Sak 7 Valg 15

Sak 8 Innkommende forslag 16

Vedlegg (dokumenter finner du som vedlegg i utsendt e-post) 16

Fullmaktsskjema 17

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/cbe85668-ec61-49c3-bf97-203a2cb393f9
visma sign
www.vismasign.com

Innkalling til ordinært årsmøte 2026

Ordinært årsmøte i Sameiet Holmsbu Resort avholdes tirsdag 24. mars 2026 kl. 18.00
i Holmsbu Resort AS sine lokaler Holtnes Brygge 2, 3484 Holmsbu

---

SAKSLISTE

De sakene som skal behandles på årsmøtet er følgende:

1. **Konstituering**
   a. Valg av møteleder.
   b. Valg av seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen.
   c. Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.
   d. Godkjenning av innkalling.
2. **Informasjon om politianmeldelse av tidligere regnskapsfører.**
3. **Styrets årsberetning for 2025** – skal kun tas til etterretning.
4. **Årsregnskap for 2025** – skal godkjennes.
5. **Budsjett for 2026** – skal kun tas til etterretning.

   Pause fra ca. 19.00 – 19.15

6. **Trinn 1 – «lys i vinduene»**
   a. Presentasjon inkludert tegninger på storskjerm.
   b. Omvisning i lokalene med informasjon – småretter/fingermat.
   c. Godkjenning av vedtakene.
7. **Valg**

   Avsluttes ca. kl. 21.00

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/cbe85668-ec61-49c3-bf97-203a2cb393f9
visma sign
www.vismasign.com

Sak 2 Informasjon om politianmeldelse av tidligere regnskapsfører

Etter at vi sommeren 2025 byttet regnskapsfører så har det etter styrets syn blitt avdekket ulovlige forhold fra tidligere regnskapsfører for Sameiet Holmsbu Resort.

Forholdene som er avdekket består blant annet av;

- Underdekning på bankkonto – avviket har på det meste vært rundt 2 mill. kr.
- Forfalskning av dokumenter – årsoppgaver, kontoutskrifter, banktransaksjoner og kvitteringer fra nettbank – dette også i dokumentasjon oversendt til tidligere revisor.
- Bankoverføringer - utført et stort antall banktransaksjoner (til/fra) som ikke har regnskapsmessig grunnlag mellom SHR og private kontoer eller firmakontoer tidligere regnskapsfører disponerer.
- Svært mangelfull bokføring
- Mangelfull og sen betaling av leverandører som har medført mange inkassosaker mv.

Tidligere regnskapsfører har i flere puljer tilbakebetalt til SHR slik at det kan synes som om det økonomiske tapet i SHR er begrenset.

Styret vurderer fortløpende mulighet for inndekning av potensielt tap og ekstra arbeid og tilhørende kostnader igjennom ulike forsikringer.

SHR har endret bankforbindelse fra DNB til Nordea og overført innestående til kontoer i Nordea.

Anmeldelse er oversendt politiet (18.11.25) og saken etterforskes. Styret vil derfor av hensyn til den pågående prosessen begrense seg til en kort orientering i årsmøtet.

Ny regnskapsfører har meldt tidligere regnskapsfører til Finanstilsynet.

Forretningsfører har trukket seg. Vi har fjernet tilgang til Bevar HMS.

Nærmere redegjørelse i årsmøtet.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/cbe85668-ec61-49c3-bf97-203a2cb393f9
visma sign
www.vismasign.com

Sak 3 Styrets årsberetning for 2025

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Styret

Leder	Cato Haugen
Styremedlem	Tore Haugen
Styremedlem	Tor-Arne Sletmoen
Varamedlem	Knut Tønnes Steenersen

Generelle opplysninger om sameiet
Sameiets navn er Sameiet Holmsbu Resort.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org nr 986 096 116.
Fysisk beliggenhet er i Asker kommune med adresse Holtnes Brygge 2, 3484 Holmsbu.

Sameiet består av 39 næringsseksjoner på gnr. 328 bnr. 356 i Asker kommune.

Oversikt over seksjonene og fellesareal følger av vedtektene (vedtatt 23.10.2025) og tegningene med seksjonering (tinglyst 19.02.2026).

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av sameiets eiendom med fellesanlegg av enhver art.

Sameiet har ingen ansatte.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Forretningsførsel, regnskap og revisjon
Sameiets regnskapsfører er Frisikt Økonomi Øst, avd. Hamar v/Oddveig Anne Sagbakken.
Sameiets revisor er Tell Norge AS v/Johann Kroken.

Forretningsførsel foretas av styret.

Styrets arbeid
I perioden fra forrige ordinære sameiermøte har styrets arbeid i denne perioden vært utført av eier av seksjon 1 som også er styreleder i sameiet, de enkelte styremedlemmer og regnskapsfører. Det har i 2025 blitt avholdt 7 styremøter. Brorparten har vært fysisk og vara Tønnes Steenersen har deltatt på de fleste møtene.

- **Regnskap 2025**
  Kostnadene i SHR ble samlet sett for 2025 omtrent som budsjettert.

  Engangskostnader til maling og tepper i fellesareal, lakkering av verandaer og installasjon av nye strømmålere ble avsluttet i løpet av 2025 og de er de siste kostnadene til dette som er med i regnskapet med samlet kr 255.000.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/cbe85668-ec61-49c3-bf97-203a2cb393f9
visma sign
www.vismasign.com

Det er tilbakeføring en avsetning til strømkostnader som stammer fra 2021. Denne har feilaktig ikke blitt tilbakeført tidligere. Det har gitt en positiv effekt på resultatet med kr 200.000. Lavere kostnader til strøm samt en post til uforutsette kostnader har også gitt en positiv effekt med tilsammen kr 58.000.

Saken som er avdekket ift. tidligere regnskapsfører har medført noe høyere kostnader til sameiet. Renter/gebyrer (fra purringer, inkasso mv.), tap på fordringer og nedskrivning av finansielle omløpsmidler beløper seg til kr 94.000. I tillegg har det medgått mange timer hos ny regnskapsfører til opprydding for å kunne avlegge et korrekt regnskap for 2025 samt fremskaffe opplysninger til revisor, politi mv. Her må det også påregnes noe ekstra kostnader for 2026.

For øvrig er det kun mindre avvik (+/-) mot budsjett.

- **Budsjett 2026**

  Budsjettet for 2026 er etter en gjennomgang av alle poster lagt på akkurat samme nivå som budsjettet for 2025. Et samlet styret har stilt seg bak dette.

  Det er ikke lagt opp til noen engangskostnader/investeringer for 2026.

  Avtalen med Holmsbu HR Drift AS er nå medtatt med et fullt år (9 måneder i 2025).

  Det er tatt inn en post på kr 158.000 til uforutsette kostnader.

  Med unntak av siste påkrevde opprydding av regnskap forventer styret at 2026 blir et tilnærmet «normalår».

- **Utfakturering – uten økning av fellesutgifter**

  Styret har besluttet å fakturere en gang per kvartal igjennom 2026 på samme nivå som for 2025.

- **Kontantbeholdning**

  Kontantbeholdningen er etter styrets oppfatning på et tilfredsstillende nivå.

- **Utestående fordringer**

  Utestående fordring til en seksjonseier har igjennom 2025 vært på nærmere kr 100.000. Styrets innstilling er at dette på lik linje med øvrige krav kreves inn i form av inkasso og rettslige skritt.

- **Avtaler**

  Avtaler som er inngått mellom SHR og Holmsbu HR Drift AS i forhold til oppfølging av HMS og systematisering og arkivering i Bevar, rengjøring, drift av nøkkelkortsystem og renovasjon er blitt fulgt opp og besluttet forlenget et år av styret på samme betingelser som tidligere.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/cbe85668-ec61-49c3-bf97-203a2cb393f9
visma sign
www.vismasign.com

Avtaler inngått mellom SHR og Holmsbu Resort AS når det gjelder leie av vaskerom og pkt 5.5 i avtalen om gangbrygger og sandstrand m.m. er besluttet videreført på gjeldende betingelser av styret.

- **HMS og Bevar**

  Styret har hatt en innledende gjennomgang av Bevar fra Holmsbu HR Drift AS. Det er besluttet å følge opp avtalen tett med en ny gjennomgang i Q2 2026.

- **Forsikring**

  Styret har sendt henvendelse i forhold til gjennomgang av forsikringsavtale og forsikringsdekning og dette vil bli gjenstand på neste styremøte i Q2 2026.

- **Oppussing**

  Oppussing innvendige fellesarealer gang og trappearealer, samt frosting og lakkering av terrasser ble ferdigstilt i starten av 2025.

- **Vedlikeholdsplan**

  Styret har satt i gang arbeidet med kartlegging og strukturering av vedlikehold med sikte på å kunne etablere en langtidsplan for dette med tilhørende budsjett.

- **Boder**

  Styret har besluttet å innhente tilbud for opprettelse av boder i henhold til opprinnelige seksjoneringstegninger. Tidsperspektiv for gjennomføring besluttes når tilbud og løsninger er avklart.

- **Solskjerming leiligheter**

  Styret er positive til tegning og prosjektering av markiser eller annen løsning for solskjerming for leilighetene og har diskutert hvordan dette skal håndteres videre ved å leie inn en ekstern part for en gjennomgang.

  Styret kommer tilbake med mer informasjon når det foreligger.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/cbe85668-ec61-49c3-bf97-203a2cb393f9
visma sign
www.vismasign.com

BankID Signing
Haugen, Tore
2026-03-17
BankID Signing
Haugen, Cato
2026-03-17
BankID Signing
Stetmoen, Thor Arne
2026-03-18

Årsregnskap 2025
Sameiet Holmsbu Resort

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 986 096 116

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/cbe85668-ec61-49c3-bf97-203a2cb393f9
visma sign
www.vismasign.com

RESULTATREGNSKAP

SAMEIET HOLMSBU RESORT

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2025	2024
Innkrevde felleskostnader		1 967 049	2 749 895
Sum driftsinntekter		1 967 049	2 749 895
Lønnskostnad	2	125 510	125 510
Annen driftskostnad		1 746 772	2 031 093
Sum driftskostnader		1 872 282	2 156 603
Driftsresultat		94 767	593 292
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		3 114	4 738
Nedskrivning av finansielle eiendeler		66 102	0
Annen rentekostnad		6 634	0
Resultat av finansposter		-69 623	4 738
Resultat før skattekostnad		25 145	598 030
Årsresultat	**3**	25 145	598 030
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		25 145	598 030
Sum overføringer		25 145	598 030

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/cbe85668-ec61-49c3-bf97-203a2cb393f9
visma sign
www.vismasign.com

BALANSE

SAMEIET HOLMSBU RESORT

EIENDELER	Note	2025	2024
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	4	117 704	109 593
Andre kortsiktige fordringer		174 564	73 992
Fordring knyttet til betalingsmidler	4	0	2 245 382
Sum fordringer		**292 267**	**2 428 967**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	1 186 871	833
Sum omløpsmidler		**1 479 138**	**2 429 801**
Sum eiendeler		**1 479 138**	**2 429 801**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		1 394 214	1 369 069
Sum opptjent egenkapital		**1 394 214**	**1 369 069**
Sum egenkapital	3	**1 394 214**	**1 369 069**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	4	30 589	785 722
Skyldig offentlige avgifter		0	60 510
Annen kortsiktig gjeld		54 336	214 500
Sum kortsiktig gjeld		**84 925**	**1 060 732**
Sum gjeld		**84 925**	**1 060 732**
Sum egenkapital og gjeld		**1 479 138**	**2 429 801**

Holmsbu, 17.03.2026
Styret i Sameiet Holmsbu Resort

Cato Haugen	Tore Haugen	Tor Arne Sletmoen
styreleder	styremedlem	styremedlem

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/cbe85668-ec61-49c3-bf97-203a2cb393f9
visma sign
www.vismasign.com

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

DRIFTSINNTEKTER
Innkreving av felleskostnader inntektsføres i takt med kostnadsfordelingen mellom sameierne.

SKATT
Sameiet driver ikke skattepliktig virksomhet.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1 Virksomhetens art og lokalisering

Sameiet Holmsbu Resort er et boligsameie der virksomheten omfatter organisering av fellesfunksjoner for sameierne, og sørge for en kostnadsfordeling i tråd med vedtektene. Sameiet er lokalisert i Asker kommune.

Note 2 Lønnskostnader og antall årsverk

LØNNSKOSTNADER

	2025	2024
Styrehonorarer	110 000	110 000
Arbeidsgiveravgift	15 510	15 510
Sum	**125 510**	**125 510**

Sameiet har ingen ansatte.

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2024	0	0	0	1 369 069	1 369 069
Årets resultat				25 145	25 145
Pr 31.12.2025	**0**	**0**	**0**	**1 394 214**	**1 394 214**

Note 4 Omarbeidede sammenligningstall

Det er i løpet av 2025 avdekket betydelige feil i det avlagte regnskapet for 2024, og som en konsekvens av dette er sammenligningstallene i balansen omarbeidet.

De avdekkede feilene berører særlig postene Bankinnskudd, Kundefordringer og Leverandørgjeld, og følgende endringer er derfor gjennomført:

	Omarbeidet til	I årsregnskap 2024	Endring
Bankinnskudd, kontanter o.l.	833	1 999 015	-1 998 182
Kundefordringer	109 593	170 252	-60 659
Leverandørgjeld	-785 722	-599 183	-186 539
Fordring knyttet til betalingsmidler	2 245 380	0	2 245 380

Omarbeiding av sammenligningstallene har ikke påvirket resultat eller egenkapital.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/cbe85668-ec61-49c3-bf97-203a2cb393f9
visma sign
www.vismasign.com

Til årsmøtet i Sameiet Holmsbu Resort

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Holmsbu Resort som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Hamar, 17. mars 2026
Tell Norge AS

Pål Bakke
Statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PAdES** standards.

The identities of the signers are listed below:

2026-03-18 11:55:18 UTC+01:00
Pål Bakke
bankID
NO BankID - fd19136-2627-4366-8884-b7b13ed2ff4d

Tell Norge AS, Vangsvegen 71, 2317 Hamar, Postboks 102, 2301 Hamar
T: +47 96 05 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsfirmerselskap

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/cbe85668-ec61-49c3-bf97-203a2cb393f9
visma sign
www.vismasign.com

Rkonr	Rkonavn	Regnskap 2021	Regnskap 2022	Regnskap 2023	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Utkast regnskap 2025	Vedtatt budsjett 2026	Kommentar ved utarbeidelse budsjett
1600	Inntrøndelleeiekostnader	kr -2 172 176	kr -2 217 745	kr -2 721 125	kr -2 749 895	kr -1 953 088	kr -1 906 380	kr -1 651 088	
3050	Renteinntekter				kr -4 738		kr -3 114		
5310	Annen personalkostnad (styrehonorar)			kr 110 000	kr 110 000	kr 110 000	kr 110 000	kr 110 000	Leder 50, medlem 25, vara 10
5400	AGA av styrehonorar			kr 15 510	kr 15 510	kr 15 510	kr 15 510	kr 15 510	
6310	Fremtidig vedlikehold VVS					kr -	kr -	kr -	
6320	Vann, avløp o.l.	kr 212 224	kr 163 316	kr 231 952	kr 243 015	kr 248 731	kr 92 159	kr 255 000	Avtalebeløp + indeks.
6321	VA-kostnader fra HR						kr 181 574		
6322	Renovasjon vinter sesjonseiere				kr 45 662	kr 70 000	kr -	kr 60 000	Håndteres av HHRD. Renovasjon sommer fakturares direkte fra Asker kommune.
6325	Snømåking andel SHR	kr 35 613	kr 54 296	kr 35 531	kr 37 488	kr 40 000	kr 38 201	kr 45 000	Andel av total på 123 000 (2025/26)
6340	Strøm fram til fjerning av måler	kr 488 313	kr 488 138	kr 305 362	kr 106 297		kr -200 000		Avsetning kr 200 000 tilbakeføres i regnskap 2025
6341	Strøm, varme, lys, ventilasjon i fellesarealer, sesjonseiere					kr 100 000	kr 77 100	kr 100 000	
6342	Installasjon av nye strømmålere			kr 577 055	kr 111 867	kr 27 987	kr 27 987		
6359	Renhold av fellesarealer uetg + 1. etg					kr 34 453	kr 42 458	kr 46 000	Tilbud fra HHRD. 40% 12 mnd er medtatt. Gjelder fellesareal som alle benytter.
6360	Renhold av fellesarealer 2.-5. etg		kr 71 663	kr 71 663	kr 162 375	kr 51 610	kr 63 690	kr 69 000	Tilbud fra HHRD. 60% 12 mnd er medtatt. Historikk gjelder tidligere samlet renhold for alle fellesarealer.
6361	Vaskerom		kr -	kr 81 000	kr 60 750	kr 81 000	kr 81 000	kr 81 000	
6362	Vedlikehold parkeringsplasser, lys/strøm, søppel, fjerning av løv og grus				kr 52 650	kr 55 000	kr 47 623	kr 55 000	Andel av total på 165 000 (2024)
6390	Annen kostnad lokaler	kr 10 800	kr 99 375	kr 29 150	kr 19 313	kr -	kr 6 500	kr -	
6391	Oppfølging av Bevar, HMS, brannsikring, lyspærer, varme, vaktmester ett.		kr 73 500	kr 88 770	kr 100 000	kr 126 579	kr 126 569	kr 169 000	Tilbud fra HHRD. 12 mnd er medtatt. Nødvendig dokumentasjon og tjenester for hele sameiet.
6392	Fellesarealer, maling, teppet mv i sone 1			kr 279 930	kr 550 780	kr 188 400	kr 188 990		Resterende timer + materiell. Dette er siste.
6395	Nøkkelsystem felles andel til sesjonseiere			kr 50 625	kr 59 594	kr 59 070	kr 59 065	kr 79 000	Tilbud fra HHRD. 12 mnd er medtatt.
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	kr 430 937	kr 175 341	kr 25 000	kr -	kr 30 000	kr 14 790	kr 150 588	Uforutsette kostnader
6601	Reparasjon og vedlikehold heis sone 1			kr 49 392	kr 25 069	kr 30 000	kr 17 894	kr 30 000	Kontroll, alarm, overvåking mv.
6602	Yeranda isolering 2-28				kr 47 150	kr 18 000	kr 87 020		
6604	Yeranda frosting 2-28			kr 13 744	kr 15 435	kr -	kr -		
6680	Serviceavgift gangbrygger og sandstrand mv fra HR	kr 217 729	kr 115 718	kr 152 145	kr 138 448	kr 141 768	kr 155 517	kr 145 000	Avtalebeløp + indeks
6690	Reparasjon og vedlikehold annet						kr 6 625	kr -	
6700	Forretningsførerhonorar	kr 92 000	kr 92 000	kr 92 000	kr 102 637	kr 120 000	kr 131 715	kr -	
6705	Honorar regnskap						kr 161 301	kr 150 000	Frislikt
6710	Revisorhonorar	kr 8 000	kr 10 250	kr 12 675	kr 14 375	kr 15 000	kr 15 219	kr 25 000	PwC
6720	Resesjonering og grensejustering/honorar juridisk bistand	kr 514 619	kr 249 505	kr 220 754					
6790	Annen fremmed tjeneste			kr 1 440	kr 2 500				
6810	Data/EDB kostnad	kr 3 494	kr 537	kr 3 500		kr 6 500	kr 4 717	kr 15 000	Bevar HMS - lisens, Friskt IT-kostnader
6820	Trykksak						kr 3 250		
6900	Telefon	kr 2 019	kr 2 681	kr 1 642					
6910	TV anlegg	kr -765	kr 85 371	kr 65 177	kr 67 981	kr 15 000	kr 9 594		Sagt opp 1.3.25. Betale for to mnd.
6920	Alarm utrykninger	kr 62 250	kr 90 743	kr 18 900	kr -				Faktureres hver enkelt
6921	Brannalarmanlegg service ABBR mv.			kr 27 121	kr 78 850	kr 85 000	kr 106 992	kr 85 000	Alarmovervåking, overvåking, kontroll mv. Nødvendig dokumentasjon og tjenester for hele sameiet.
6922	Sprinkling, alkoholtestdører, nødlys, skilting, røykluker mv.				kr 8 125	kr 10 000	kr 14 468	kr 10 000	Norsk sprinklerservice avtale. Nødvendig dokumentasjon og tjenester for hele sameiet.
7400	Eiendigent. fradragsberettiget	kr 2 050	kr 2 650	kr 2 500	kr 3 100	kr 3 500	kr 3 100	kr 3 500	Huseiernes landsforbund
7500	Forsikringspremie, inkl. styreforsikring	kr 156 039	kr 166 722	kr 182 636	kr 267 628	kr 220 000	kr 199 246	kr 244 000	
7770	Bank og kortgebyr						kr 2 426	kr 2 500	
8050	Annen renteinntekt								
8150	Annen rentekostnad						kr 81		
	Sum kostnader	kr 2 243 432	kr 1 859 806	kr 2 705 996	kr 2 156 603	kr 1 953 088	kr 1 841 141	kr 1 953 088	
	Resultat	kr 71 306	kr -377 939	kr -15 129	kr -598 030	kr -	kr -68 363	kr -	
	Avsetning strømutgifter	kr 200 000					kr -200 000		
	Engangskostnader	kr 514 619	kr 249 505	kr 1 091 503	kr 555 230	kr 254 367	kr 254 817	kr -	
	Uten engangskostnader/engangsinvesteringer (estimat)	kr 1 528 795	kr 1 610 301	kr 1 614 495	kr 1 601 374	kr 1 698 731	kr 1 786 324	kr 1 953 088	

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/cbe85668-ec61-49c3-bf97-203a2cb393f9
visma sign
www.vismasign.com

Sak 6 Trinn 1 – «lys i vinduene»

Orientering og vedtak om utvikling av hotellkroppen ved Holmsbu Resort
Holmsbu Resort AS orienterer årsmøtet om planlagt utvikling og tilpasning av arealer i eksisterende hotellkropp.

Bakgrunnen er at anlegget opprinnelig ble etablert som et hotell- og resortanlegg for 300-400 personer med omfattende fellesfunksjoner.
Etter konkursene og avviklingen av de tidligere tilbakeleieavtalene er hotellkroppen i dag tilpasset en annen bruk enn det den opprinnelig var dimensjonert for.

For å sikre bærekraftig drift av resortens fasiliteter planlegges det derfor å tilpasse deler av eksisterende arealer i hotellkroppen til nye utleieleiligheter samtidig som man opprettholder tjenestetilbudet med kjøkken, servering, SPA-behandlingsrom, badstue, basseng, treningsrom, møterom m.m.

Tiltaket vil i skje innenfor eksisterende bygningsmasse.

Utviklingen vil samtidig kunne bidra til:

- Styrket driftsgrunnlag for restaurant, SPA, trening og øvrige fasiliteter
- Forbedrede uteområder
- Enklere og mer direkte adkomst til båthavn og bryggeanlegg.

Årsmøtet bes ta stilling til forslag til vedtak som gir Holmsbu Resort AS nødvendig grunnlag for videre arbeid med planlegging og byggesøknad.

Årsmøtet i Sameiet Holmsbu Resort har blitt orientert om planlagt utvikling og tilpasning av arealer i hotellkroppen.

Forslag til vedtak;

1. Godkjenning av prosjektet
Årsmøtet godkjenner at Holmsbu Resort AS kan fremme byggesøknad for tiltaket innenfor rammen av gjeldende regulering og vedtekter enten som rammetillatelse med etterfølgende igangsettingstillatelser, eller som en søknad om tiltak i ett trinn eller en kombinasjon av dette. Årsmøtet aksepterer at prosjektet kan justeres noe som følge av dialog med Asker kommune og andre offentlige myndigheter.

Årsmøte godkjenner eventuell etablering av nye seksjoner og omdisponering av eksisterende areal i sameiet i tråd med fremlagte prosjektbeskrivelse og tegninger.

2. Overføring av areal
Årsmøtet godkjenner at nærmere angitte arealer overføres fra Holmsbu Resort AS sine seksjoner og til sameiets fellesareal i den utstrekning dette er nødvendig for gjennomføring av prosjektet, herunder etablering av felles kommunikasjonsarealer, tekniske rom og andre nødvendige fellesfunksjoner.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/cbe85668-ec61-49c3-bf97-203a2cb393f9
visma sign
www.vismasign.com

Årsmøte godkjenner at Holmsbu Resort AS gis opsjon på råloft i 4. og 6. etg mot nord, takareal over kjøkken og areal i gang utenfor leilighet 301 i den utstrekning dette godkjennes av offentlige myndigheter.

3. Kompensasjon
Arealoverføringene som måtte bli aktuelle basert på endelig byggegodkjennelse av tegninger skal kompenseres i henhold til takst.
Årsmøtet godkjenner at kompensasjon fastsettes på grunnlag av uavhengig takst.

4. Sameiebrøk
Årsmøtet godkjenner at sameiebrøk justeres basert på areal og takst.

5. Fullmakt til styret
Styret gis fullmakt til å:

- Sende søknad om reseksjonering til kommunen.
- Godkjenne nødvendige mindre endringer i tegninger og arealdisponering som følge av kommunal behandling eller tekniske krav.
- Inngå nødvendige avtaler for gjennomføring av prosjektet.
- Signere reseksjoneringsbegjæring og øvrige dokumenter.

6. Kostnader
Alle kostnader knyttet til prosjektet, herunder takst, oppmåling, reseksjonering og tinglysning dekkes av Holmsbu Resort AS.

7. Byggeperiode
Av hensyn til seksjonseierne og sommerdriften skal det ikke gjennomføres støyende eller generende byggearbeider i perioden 15. juni – 5. august.

Sak 7 Valg

Styret består av følgende representanter;

Styreleder	Cato Haugen	På valg, valgt for 2 år 2024
Styremedlem	Tore Haugen	På valg, valgt for 2 år 2024
Styremedlem	Tor-Arne Sletmoen	Ikke på valg, valgt for 2 år 2025
Varamedlem	Knut Tønnes Steenersen	På valg, valgt for 1 år 2025

Knut Tønnes Steenersen, Tore Haugen og Cato Haugen ønsker å ta en ny periode og det sees som hensiktsmessig med kontinuitet i styret i denne perioden.

Forslag til vedtak er at Knut Tønnes Steenersen velges for 1 nytt år som varamedlem og at Tore Haugen og Cato Haugen velges for 2 nye år som henholdsvis styremedlem og styreleder.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/cbe85668-ec61-49c3-bf97-203a2cb393f9
visma sign
www.vismasign.com

Årsmøtet beslutter at valgkomité ikke oppnevnes i denne perioden. Tidligere valgkomité ved Christen Ræstad trakk seg etter årsmøtet sommeren 2025.

Sak 8 Innkommende forslag

Styreleder mottar forslag og spørsmål til og med søndag 22. mars.
Det vil også være mulig å stille spørsmål i selve møtet.

Vedlegg (dokumenter finner du som vedlegg i utsendt e-post)

- Presentasjon inkl. tegninger til sak 6

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/cbe85668-ec61-49c3-bf97-203a2cb393f9
visma sign
www.vismasign.com

Fullmaktsskjema

Navn formell eier .....

Nummer leilighet/sjøbod .....

Seksjonsnummer .....

Gir med dette **fullmakt** til:

Navn

.....

E-postadresse og mobil

.....

Til å ivareta mine interesser på årsmøtet i sameiet:

Sameiet Holmsbu Resort

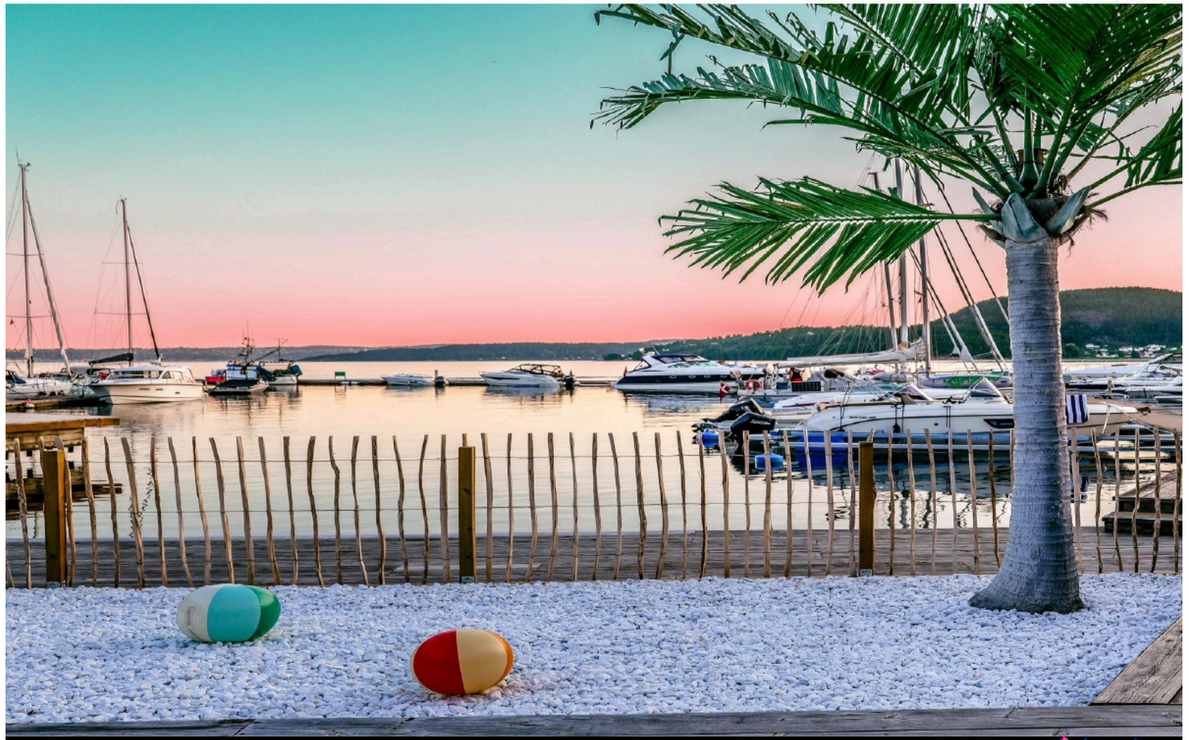
som avholdes tirsdag 24. mars 2026 kl. 18.00 / Holmsbu Resort

Dato: .....

.....

Underskrift formell eier

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/cbe85668-ec61-49c3-bf97-203a2cb393f9
visma sign
www.vismasign.com



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/cbe85668-ec61-49c3-bf97-203a2cb393f9
KONFIDENSIELT
visma sign
www.vismasign.com

Historie



HISTORIE

– et sted med lang tradisjon

Helt fra 1900-tallet har området vært et sted med yrende badeliv og rekreasjon.

2003–2019
Holmsbu Hotel & Spa
Estatia utviklet Holmsbu Hotel og Spa, mens Choice stod for driften. Sjøboder, villaer og leiligheter ble i 2003 solgt ut til private med avtale om tilbakeleie fra august til mai. I 2019 mislyktes reforhandling av avtalene og eierne meldte oppbud.

2020
Cato Haugen kjøper
Konkursboet bestod av båthavn, p-plasser, sandstrand, gangbrygger, vann- og avløpsanlegg, en murvilla og hotellbygningen på 4.000 m². Ny eier har ingen rettighet til å disponere eller leie ut hotellrom, leiligheter, sjøboder eller villaer.

2020–2024
Opprydding og strukturering
Ny eier og seksjonseiere inngår avtaler i forhold til rettigheter og forpliktelser når det gjelder infrastruktur, eiendoms-grenser, reseksjonering, båtplasser med mer.

2021–2024
Nytt konsept
Uten hotellrom eller mulighet for å tilby overnatting, utarbeides visjonen om nytt konsept.

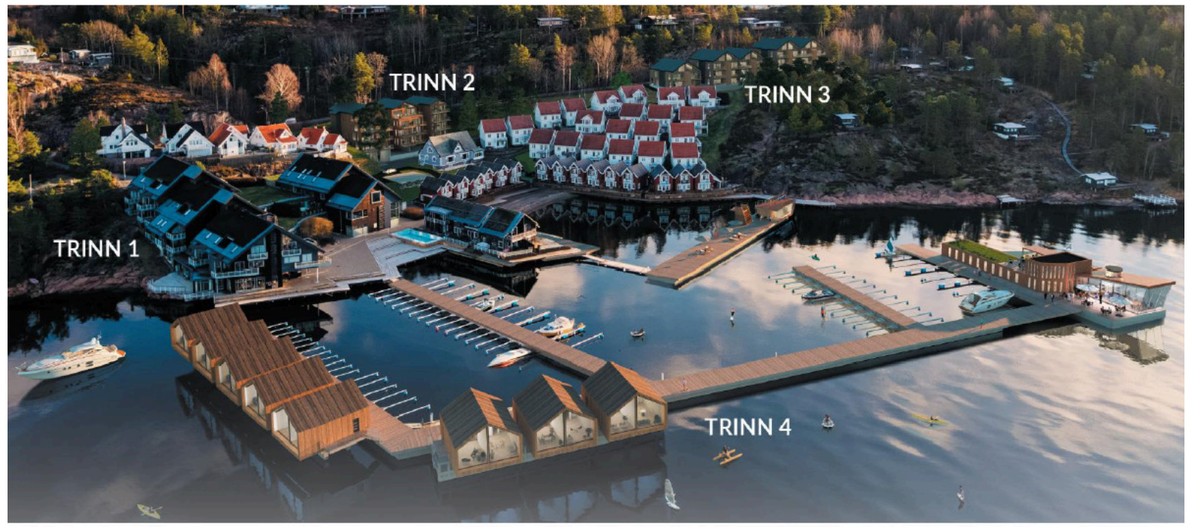
Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/cbe85668-ec61-49c3-bf97-203a2cb393f9
KONFIDENSIELT
visma sign
www.vismasign.com

Framtid



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/cbe85668-ec61-49c3-bf97-203a2cb393f9
KONFIDENSIELT
visma sign
www.vismasign.com

Trinn I – «Lys i vinduene»



Trinn I klart for byggesøknad.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/cbe85668-ec61-49c3-bf97-203a2cb393f9
KONFIDENSIELT
visma sign
www.vismasign.com

Behov for tilpasning

Hotellkroppen inneholder store arealer som opprinnelig er bygget for 300-400 personer.

Bærekraftig drift er avhengig av;

- Etablering av flere utleieleiligheter.
- Tilpasse størrelse av arealer til tjenestetilbud.

-> Samlet styrker dette driftsgrunnlaget.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/cbe85668-ec61-49c3-bf97-203a2cb393f9
visma sign KONFIDENSIELT www.vismasign.com

Tjenestetilbud opprettholdes

- Resorten skal fortsatt tilby:

- Restaurant
- Kjøkken
- Lobby
- Møterom
- Treningsrom
- SPA
- Beach club
- Servering ute og inne

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/cbe85668-ec61-49c3-bf97-203a2cb393f9
visma sign KONFIDENSIELT www.vismasign.com

Uteområder og utganger forbedres

- Enklere og mer direkte adkomst til båthavn og bryggeanlegg.
- Utvendig nedsenket gangsone etableres.
- Direkte utgang og inngang til båthavn fra eksisterende leiligheter etableres.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/cbe85668-ec61-49c3-bf97-203a2cb393f9
KONFIDENSIELT
www.vismasign.com

Fordeler Trinn I

- Flere seksjoner gir større grunnlag for tjenestetilbud.
- Noen felleskostnader blir rimeligere ved flere enheter.
- Mulighet for inntekt i SHR dersom det blir nettoverdi av arealoverføringer.
- Holmsbu HR Drift AS inngår avtale om utleie og drift med seksjoner som selges, hvilket gir større næringsgrunnlag.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/cbe85668-ec61-49c3-bf97-203a2cb393f9
KONFIDENSIELT
www.vismasign.com

Konsept – eksisterende eiere

- Avhenger både av hva som godkjennes av konvertering og hvordan driften fungerer.

Tjenestetilbud;

- Igjennom utleieavtale.
- Igjennom fellesutgifter.
- Per tjeneste.
- Alternativt en kombinasjon av dette.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/cbe85668-ec61-49c3-bf97-203a2cb393f9
KONFIDENSIELT
www.vismasign.com

Hensyn ved ombygging

- Forsøke å minimere støy og ulemper.
- Satse på utvikling av en og en sone.
- Ikke bygging fra 15. juni – 5. august.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/cbe85668-ec61-49c3-bf97-203a2cb393f9
KONFIDENSIELT
www.vismasign.com

Videre prosess

- Dialog med Asker kommune.
- Byggesøknad.
- Eventuell reseksjonering.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/cbe85668-ec61-49c3-bf97-203a2cb393f9
KONFIDENSIELT
www.vismasign.com

Videre prosess

- Dialog med Asker kommune.
- Byggesøknad.
- Eventuell reseksjonering.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/cbe85668-ec61-49c3-bf97-203a2cb393f9
KONFIDENSIELT
www.vismasign.com

Visning av tegninger

Endrer ikke reguleringen.

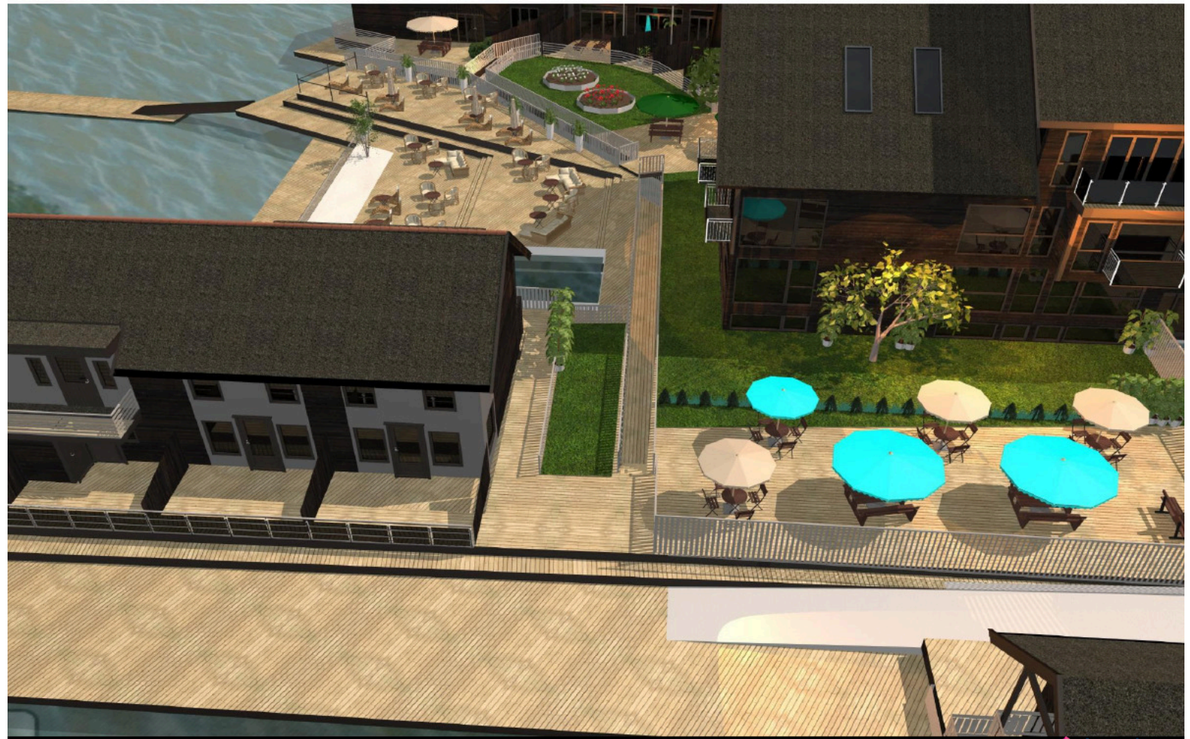
Bygger ikke nybygg.

Eksisterende bygg
beholdes.

Areal konverteres	ca 2 500 kvm
Nye utleieenheter	38

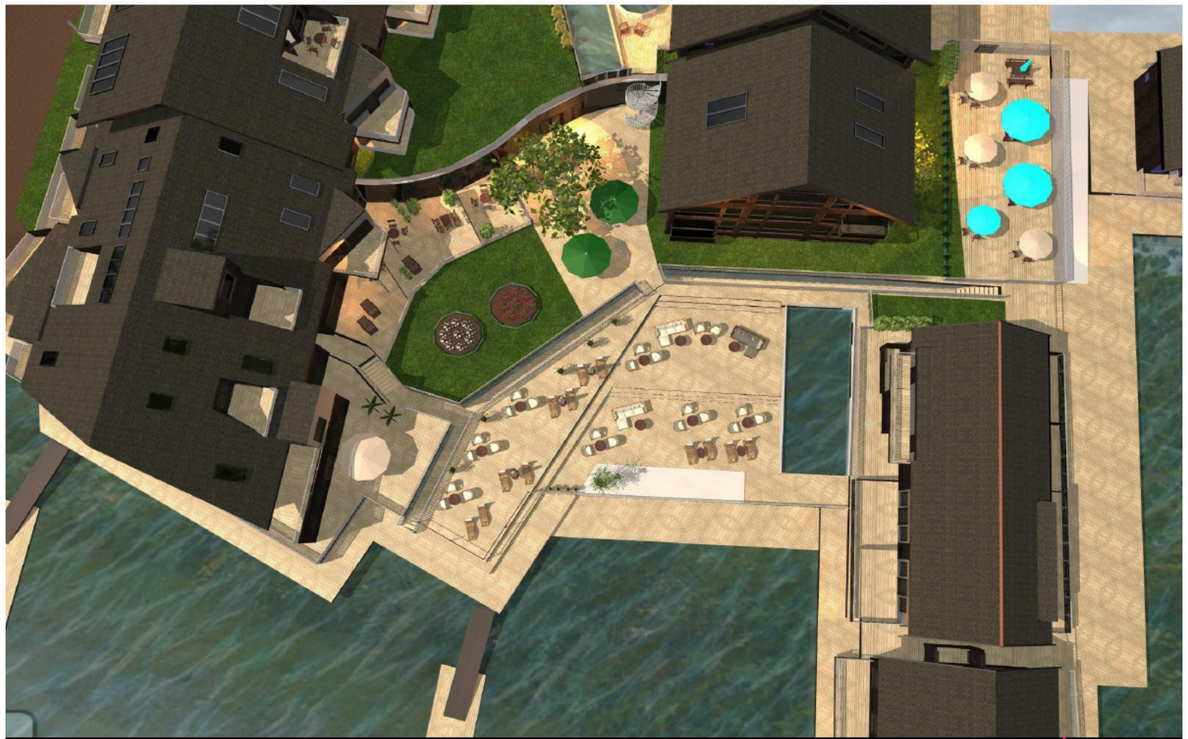
Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/cbe85668-ec61-49c3-bf97-203a2cb393f9
KONFIDENSIELT
www.vismasign.com

Tegninger 3D



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/cbe85668-ec61-49c3-bf97-203a2cb393f9
KONFIDENSIELT
www.vismasign.com

Tegninger 3D

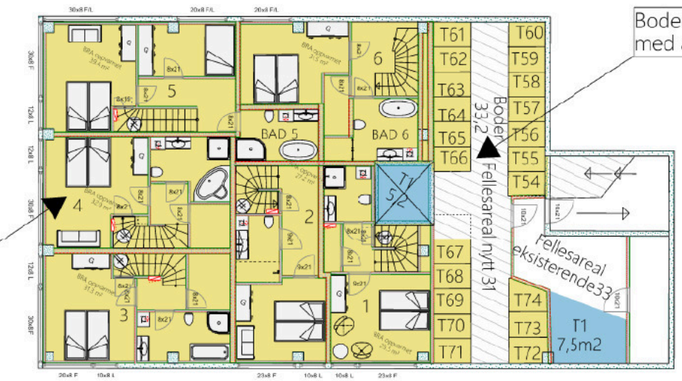


Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/cbe85668-ec61-49c3-bf97-203a2cb393f9
KONFIDENSIELT
www.vismasign.com

Tegninger U-etg

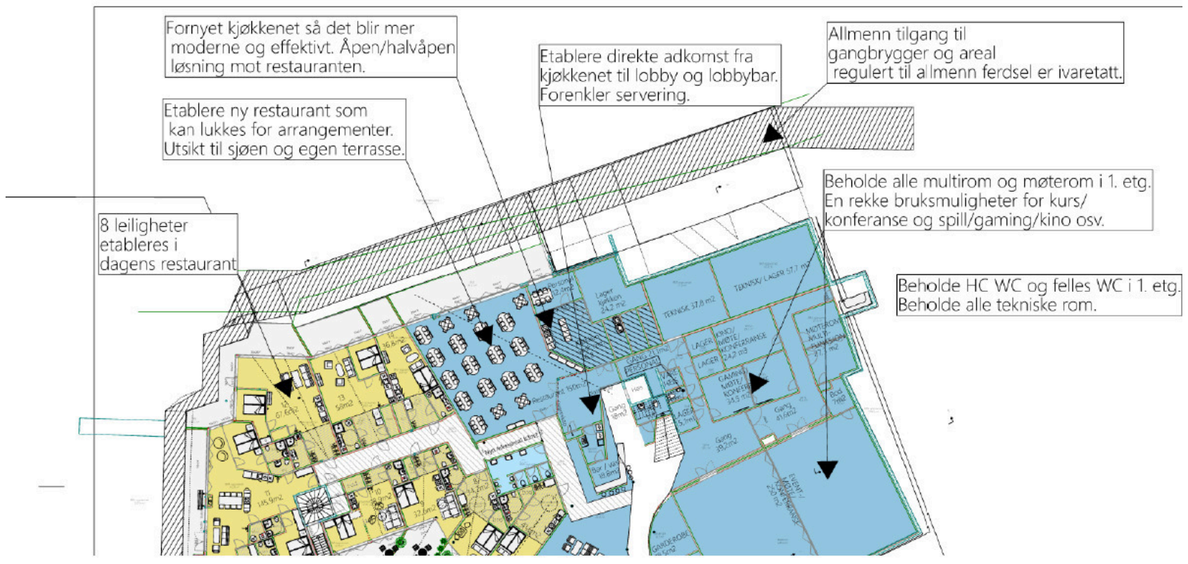
Underetasjen
utnyttes til leilighetene i
1.etasje, der dagens basseng
står. Disse får tilfredsstillende
vindusareal for dagslys
og rømningsforhold.

Arealer oppgitt på hovedplan



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/cbe85668-ec61-49c3-bf97-203a2cb393f9
KONFIDENSIELT
www.vismasign.com

Tegninger 1. etg (nord)



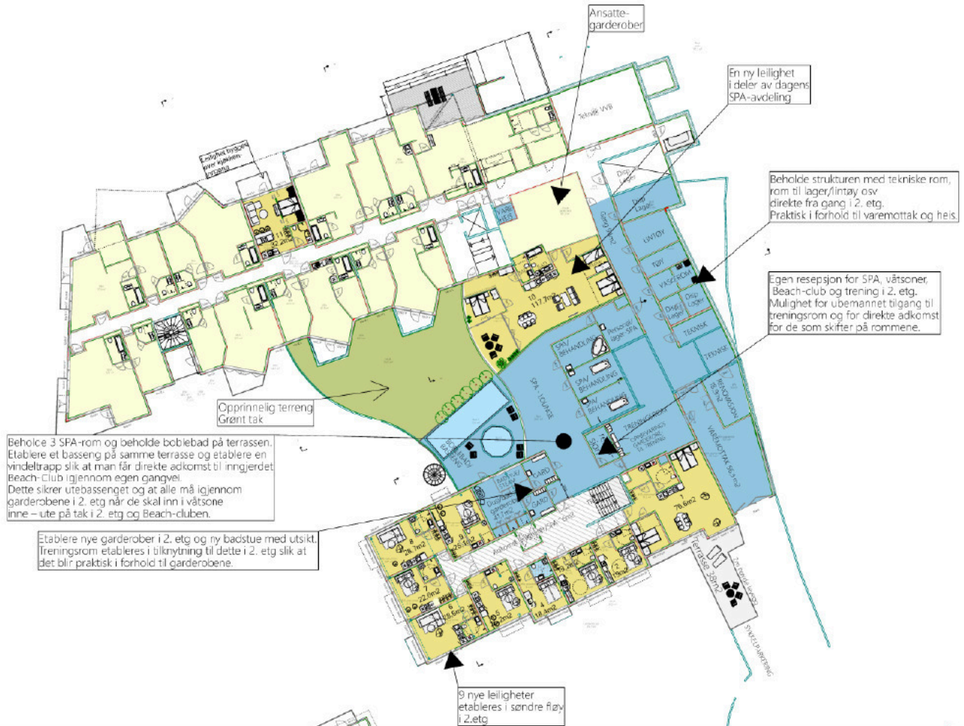
Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/cbe85668-ec61-49c3-bf97-203a2cb393f9
KONFIDENSIELT
www.vismasign.com

Tegninger 1. etg (sør)



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/cbe85668-ec61-49c3-bf97-203a2cb393f9
KONFIDENSIELT
www.vismasign.com

Tegninger 2. etg



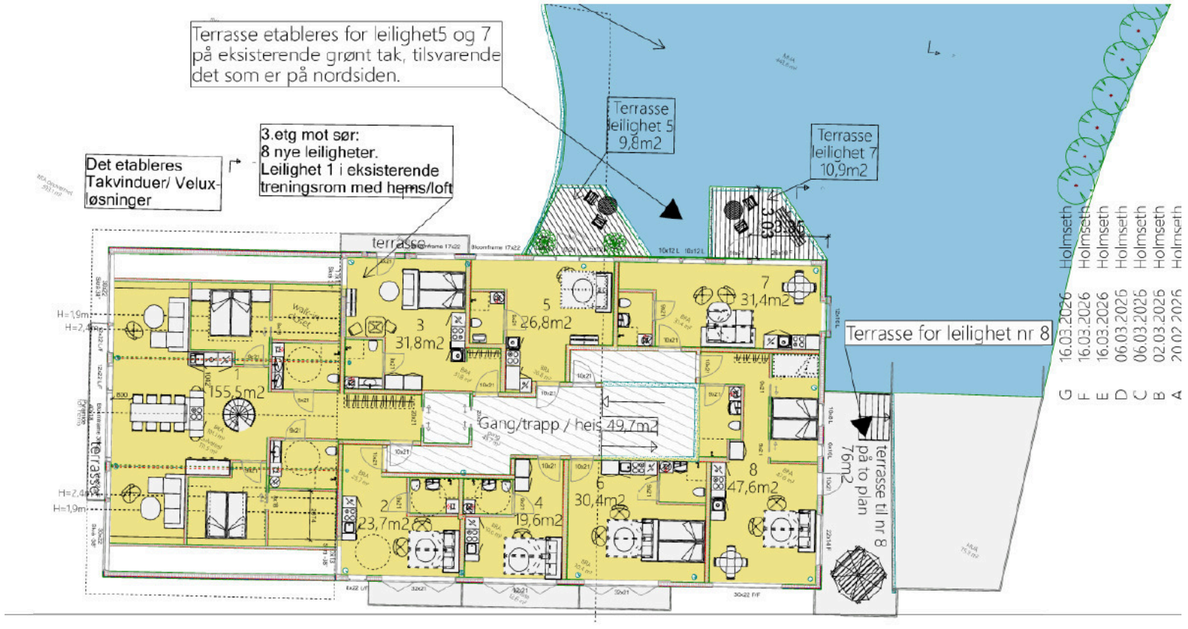
Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/cbe85668-ec61-49c3-bf97-203a2cb393f9
KONFIDENSIELT
www.vismasign.com

Tegninger 3. etg (nord)



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/cbe85668-ec61-49c3-bf97-203a2cb393f9
KONFIDENSIELT
www.vismasign.com

Tegninger 3. etg (sør)



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/cbe85668-ec61-49c3-bf97-203a2cb393f9
visma sign KONFIDENSIELT www.vismasign.com

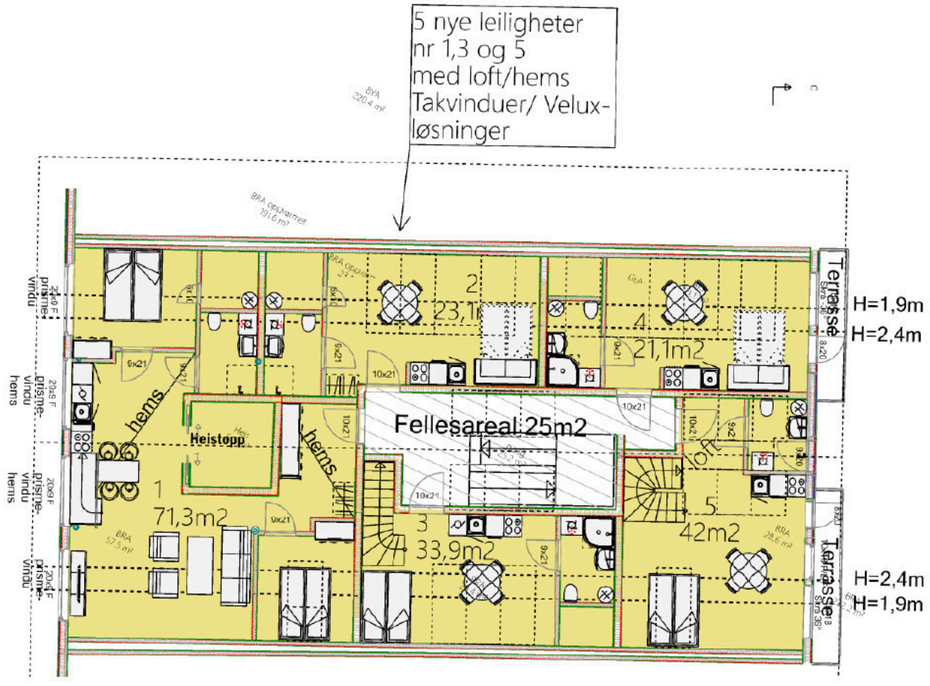
Tegninger 4. etg (nord)



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/cbe85668-ec61-49c3-bf97-203a2cb393f9
visma sign KONFIDENSIELT www.vismasign.com

Tegninger 4. etg (sør)

HOLMSBU RESORT



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/cbe85668-ec61-49c3-bf97-203a2cb393f9
visma sign KONFIDENSIELT www.vismasign.com

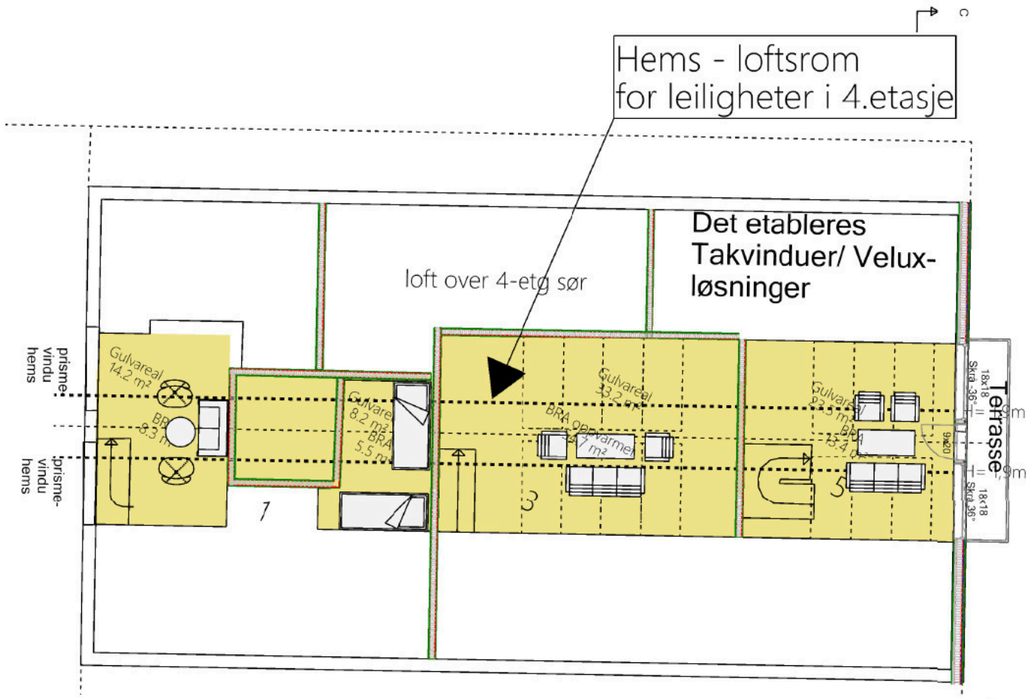
Tegninger 5. etg (nord)

HOLMSBU RESORT



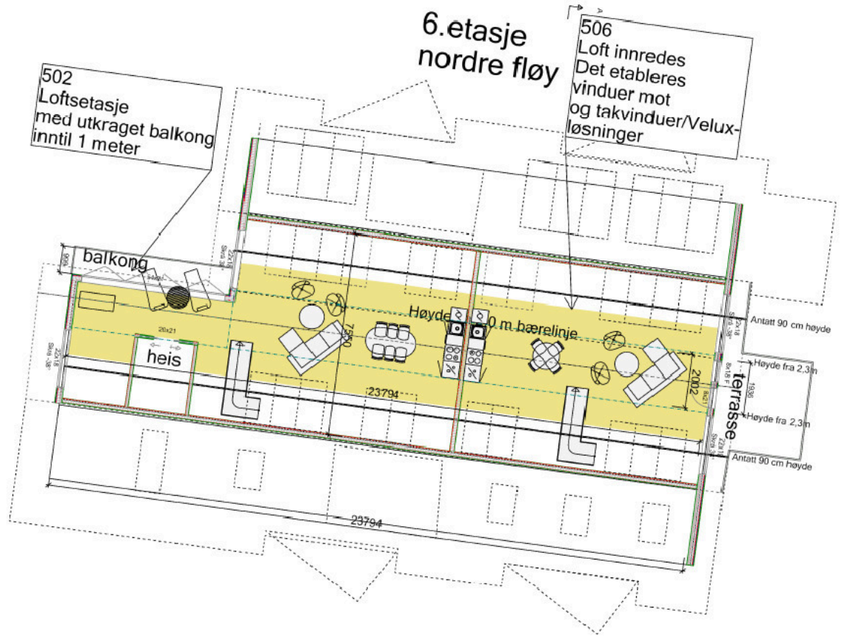
Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/cbe85668-ec61-49c3-bf97-203a2cb393f9
visma sign KONFIDENSIELT www.vismasign.com

Tegninger 5. etg (sør)



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signerat / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/cbe85668-ec61-49c3-bf97-203a2cb393f9
KONFIDENSIELT
www.vismasign.com

Tegninger 6. etg



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signerat / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/cbe85668-ec61-49c3-bf97-203a2cb393f9
KONFIDENSIELT
www.vismasign.com

Beholde båthavn



Kombinasjon av sesongplasser og gjesteplasser.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk undskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/cbe85668-ec61-49c3-bf97-203a2cb393f9
KONFIDENSIELT
www.vismasign.com

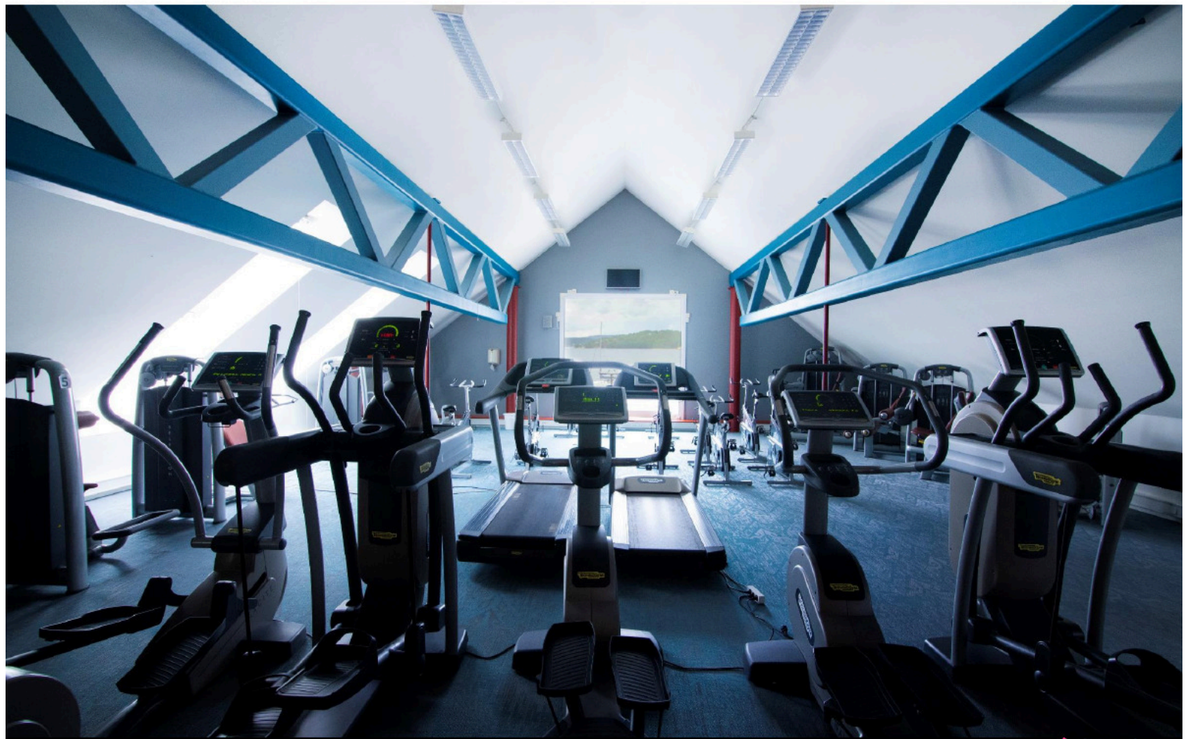
Beholde utebasseng



Plan om å beholde.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk undskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/cbe85668-ec61-49c3-bf97-203a2cb393f9
KONFIDENSIELT
www.vismasign.com

Flytte treningsrommet



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/cbe85668-ec61-49c3-bf97-203a2cb393f9
KONFIDENSIELT
www.vismasign.com

SPA – beholde og fornye



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/cbe85668-ec61-49c3-bf97-203a2cb393f9
KONFIDENSIELT
www.vismasign.com

Beholde 3 SPA-rom



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/cbe85668-ec61-49c3-bf97-203a2cb393f9
KONFIDENSIELT
www.vismasign.com

Flytte badstue



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/cbe85668-ec61-49c3-bf97-203a2cb393f9
KONFIDENSIELT
www.vismasign.com

Beholde servering ute og inne



Fungerende storkjøkken med servering ute og inne.

Beholde lobby



Fungerende storkjøkken med servering ute og inne.

HOLMSBU
RESORT

Rettigheter Holmsbu Resort AS

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/cbe85668-ec61-49c3-bf97-203a2cb393f9
visma sign
KONFIDENSIELT
www.vismasign.com

Rettigheter og eierseksjonsloven

HOLMSBU
RESORT

- Utbyggingsrettigheter i vedtektene.
- 2/3 flertall i årsmøte for å kunne overføre fellesareal.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/cbe85668-ec61-49c3-bf97-203a2cb393f9
visma sign
KONFIDENSIELT
www.vismasign.com

Utbyggingsrettighet 1-3

HOLMSBU RESORT

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets felleforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte.

13 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER – KRAV OM SØKNAD

Alle tiltak på sameiets fellesarealer må godkjennes av styret. Det samme gjelder et hvert tiltak som påvirker sameiets fasade. Det er forbudt å gjøre slike tiltak uten forutgående samtykke fra styret eller årsmøtet.

Dette inneberer bla. at det ikke foretas endringer av fasade, farger, utvendig uttrykk, rekkverk el. uten styrets skriftlige godkjennelse. Dersom seksjonseier skal gjøre utvendige tiltak så skal det søkes og godkjennes av styret.

Godkjennes søknaden, har seksjonseier plikt til å bekoste arbeidene/tiltaket og ha vedlikeholdsansvaret for dette og plikt til å forsikre dette så lenge tiltaket ikke inngår i sameiets forsikring. Hvis tiltaket som omsøkes, inngår i sameiets forsikring, men fører til høyere forsikringspremie, skal seksjonseieren som søker, betale denne merkostnaden for forsikring alene. Seksjonseier vil også være ansvarlig for eventuelle skader arbeidene/tiltaket som godkjennes fører til på fellesarealer, bruksenheter eller andres eiendeler.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes/omsøkes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

14 PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig misligholdt gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke settes kortere enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38.

15 UTBYGGINGSRETT FOR HJEMMELSHAVER TIL SNR. 1 I SAMEIET

15.1 Innledning

Hjemmelshaver til snr. 1 («Rettighetshaver») har i avtale med hjemmelshaverne/seksjonseierne til snr. 2 – snr. 34 i sameiet erverver 3 stk. utbyggingsrettigheter som omhandler snr. 1 og fellesareal i sameiet etter at og/eller samtidig

med den reseksjoneringen, som retter opp i alle feil i den opprinnelige seksjoneringen, er gjennomført.

Alle disse utbyggingsrettigheten må gjennomføres ved en eller flere reseksjoneringer.

Reseksjoneringene skal foretas av «Rettighetshaver» (eventuelt et annet rettssubjekt som har overtatt utbyggingsretten) for selskapets regning og risiko og gjennomføres slik «Rettighetshaver» finner det tjenlig.

Seksjonseierne, styret og årsmøtet anses bundet av denne vedtektsbestemmelse og er forpliktet til å behandle og samtykke til reseksjoneringer som fremgår av bestemmelsene om utbyggingsrett 1, 2 og 3 nedenfor og gjøre de endringer i vedtektene, i sameiebrøker og stemmetall som er påkrevd i den forbindelse.

Seksjonseierne i snr. 2 - snr. 34 har i særskilt avtale forpliktet seg på samme måte.

15.2 Utbyggingsrett 1

Utbyggingsretten omfatter fellesarealet som utgjør adkomsttraséen i plan 1 for snr. 1 – snr. 28 i hovedbygget.

Dersom det i forbindelse med en senere ombygging/reseksjonering av snr. 1 er formålstjenlig, sett fra «Rettighetshavers» side, å endre denne adkomsttraséen, har «Rettighetshaver» rett til å innlemme denne traséen i snr. 1, mot å overføre en del av snr. 1 til ny adkomsttrasé som blir nytt fellesareal i sameiet.

15.3 Utbyggingsrett 2

Utbyggingsretten omfatter fellesarealet som utgjør boder i plan 5 for nærmere bestemte seksjoner i hovedbygget.

Denne utbyggingsretten er gjennomført ved reseksjonering tinglyst den_____2021.
Ved denne reseksjoneringen ble deler av fellesareal som bla. ble brukt som boder, omgjort fra å være fellesareal til å bli tilleggsdel til snr. 1 (T 1).

Ved denne reseksjoneringen ble boder som var seksjonert som tilleggsdeler til hver av snr. 2 – snr. 27 (T 2 – T 27) , men som ikke var tatt i bruk som dette av seksjonseierne, gjort tilgjengelig som boder for disse seksjonene, samt en ny bod etablert som tilleggsdel til snr. 28 (T 28).

15.4 Utbyggingsrett 3

Utbyggingsretten omfatter ombygging av snr. 1 slik at deler av snr. 1 omgjøres til nye næringseksjoner/fritidsboligseksjoner som da blir eid av og hjemlet hjemmelshaver til snr. 1

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/cbe85668-ec61-49c3-bf97-203a2cb393f9
Fra vedtekter
visma sign
KONFIDENSIELT
www.vismasign.com

Utbyggingsrettighet 1-3

HOLMSBU RESORT

på tidspunktet for tinglysingen av reseksjoneringen. I forbindelse med etablering av de nye seksjonene, kan det også bli nødvendig å omgjøre deler av snr. 1 til fellesareal for å sikre at de nye seksjonene får adkomst direkte fra fellesareal.

15.5 Marina/havneanlegg

I tillegg omfatter avtalen som hjemmelshaver til snr. 1 («Rettighetshaver») har med hjemmelshaverne/seksjonseierne til snr. 2 – snr. 34 i sameiet også et eget punkt om etablering av egen anleggseiendom for marinaen/havneanlegget.

Da etableringen av denne eiendommen må skje uavhengig av de reseksjoneringene som skal skje i sameiet, nedfelles også hjemmelshavers rett til å etablere en egen eiendom for marinaen/havneanlegget i disse vedtektene. Som en følge av etableringen av denne eiendommen, skal hjemmelshaver til snr. 1 («Rettighetshaver»), eier/brukere av marinaen/havneanlegget, samt allmenheten ha en tinglyst evigvarende og vederlagsfri adkomstrett over sameiets fellesareal og tilleggsdel til snr. 35 etter den til enhver tid etablerte adkomstmønster. Denne tinglyste rettigheten er ikke til hinder for at sameiet inngår avtale om betaling av kostnader for drift og vedlikehold av gangbryggene.

Nærværende vedtektsbestemmelse (punkt 15) kan ikke endres av sameiet uten etter samtykke fra hjemmelshaver til snr. 1 – «Rettighetshaver» (eventuelt et annet rettssubjekt som har overtatt utbyggingsretten). Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran.

16 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran. For øvrig gjelder eierseksjonsloven og utfyller disse vedtekter.

Vedlegg:

1) Sonekart jf. punkt 4.2
2) Fordelingsnøkler for hver sone jf. punkt 4.2
3) Fordelingsnøkkel for felleskostnader i medhold av punkt 4.3.1 fordeles mellom snr. 2 til snr. 34.
4) Fordelingsnøkkel for felleskostnader knyttet til utskifting av vinduer, veranda- og ytterdører samt sluk og membran i snr. 2 til snr. 28 jf. punkt 4.3.4.

***

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/cbe85668-ec61-49c3-bf97-203a2cb393f9
Fra vedtekter
visma sign
KONFIDENSIELT
www.vismasign.com

Utbyggingsrettighet 1-3

HOLMSBU RESORT

4. Overdragelse av eiendom

4.1 Overdragelse av eiendom i Spa-sameiet ved reseksjonering

4.1.1 Etablering av egen inngang/adkomst til seksjoner i Spa-sameiet (Reseksjoneringen)

CH og Spa-sameiet er enige om at det skal etableres egen inngang/adkomst til de seksjonene i Spa-sameiet som ikke har dette i dag. Egen inngang/adkomst skal etableres ved at en del av Snr. 1 som er markert med hvitt i reseksjoneringstegningen i Vedlegg 1, (**Adkomsttraséen**) skal overdras til Spa-sameiet slik at Adkomsttraséen blir fellesareal. Overdragelse skjer da ved reseksjonering i tråd med punkt 4.1.5.1. Vederlag for overføring av Adkomsttraséen fra CH til Spa-sameiet er inkludert i Engangsvederlaget. Dersom det blir et behov i forbindelse med utbygging/ombygging av Snr. 1 skal CH ha rett til å flytte Adkomsttraséen til et annet sted i Snr. 1. Flytting gjennomføres da som reseksjonering i tråd med punkt 4.1.5.1 og arealet som opprinnelig utgjorde Adkomsttraséen skal tilbakeføres til Snr. 1 i bytte mot nytt adkomstareal. (**Utbyggingsrett 1**). Utbyggingsrett 1 skal vedtektsfestes i Spa-sameiet.

Det vil ta noe tid å etablere egen inngang/adkomst til seksjonene i Spa-sameiet og det gis derfor midlertidig rett til adkomst gjennom Snr. 1 i perioden fra denne avtalens ikrafttredelse og frem til

#9487258/1 3 (9)

adkomst er etablert. Adkomstretten gis mot dekning av drifts- og vedlikeholdskostnadene knyttet til adkomstarealene.

4.1.3.2 Overføring av bodareal i femte etasje i Spa-sameiet til Snr. 1 (mulig fremtidig reseksjonering)

Seksjonseierne i Spa-sameiet benytter også bodene i fjerde og femte etasje. Berørte seksjonseiere aksepterer og samtykker til at dersom/når CH krever det skal eiendomsretten til bodarealet i femte etasje overdras til CH, (**Utbyggingsrett 2**) forutsatt at seksjonseierne gis rett til bruk av boder et annet sted i Snr. 1. De nye bodene skal ha tilsvarende areal og utforming. Bodene i fjerde etasje beholdes uavhengig av dette. Overføring av bodarealet i femte etasje til CH skal skje ved reseksjonering i tråd med punkt 4.1.5.1. Utbyggingsrett 2 skal vedtektsfestes i Spa-sameiet.

8. Planlagt utvikling av Eiendommene

CH planlegger å utvikle og bygge ut Eiendommene ved å etablere leiligheter i gjenværende del av Snr. 1. Seksjonseierne i Spa-sameiet samtykker til at det med dette opprettes nye seksjoner i sameiet og at eierbrøken/stemmetallet endres, jf. eierseksjonsloven § 20. (**Utbyggingsrett 3**). Utbyggingsrett 2 skal vedtektsfestes i Spa-sameiet. CH sør også på mulighetene for å etablere

#9487258/1 7 (9)

leiligheter i Villa Holtnes på gnr. 328, bnr. 12, på P1 og P2. CH vurderer også muligheten for samarbeid med grunneiere i nærområdet for utvikling av et konsept for fritidseiendommer.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/cbe85668-ec61-49c3-bf97-203a2cb393f9
visma sign
KONFIDENSIELT
www.vismasign.com

Fra avtale med seksjonseiere

HOLMSBU RESORT



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/cbe85668-ec61-49c3-bf97-203a2cb393f9
visma sign
KONFIDENSIELT
www.vismasign.com

SIGNATURES ALLEKIRJOITUKSET UNDERSKRIFTER SIGNATURER UNDERSKRIFTER

This document contains 62 pages before this page
Dokumentet inneholder 62 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 62 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 62 sider før denne side
Detta dokument innehåller 62 sidor före denna sida

Cato Haugen
8a96f80d-c934-4701-bc2e-f8fc20fd01e7 - 2026-03-27 09:37:42 UTC +02:00
BankID - 14eb56c7-9b69-4070-bddc-9d7bf0f972fa - NO

Knut Tønnes Steenersen
cc6e37aa-7277-4756-a847-e29b5389ebf1 - 2026-04-02 08:21:38 UTC +03:00
BankID - a73b21f6-4ccb-43d8-8660-8124f0140493 - NO

authority to sign | asemavaltuutus | ställningsfullmakt | autoritet til å signere | myndighed til at underskrive
representative | nimenkirjoitusoikeus | firmateckningsrätt | representant | repræsentant
custodial | huoltaja/edunvalvoja | förvaltare | foresatte/verge | frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/cbe85668-ec61-49c3-bf97-203a2cb393f9

visma sign
www.vismasign.com

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET HOLMSBU RESORT
fastsatt av årsmøte den 23.10.2025

I medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017

1 SAMEIETS NAVN, FORMÅL OG ORGANISERING

Sameiets navn er Sameiet Holmsbu Resort (heretter også «Sameiet»). Sameiet består av 39 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 328 bnr. 356 i Asker kommune i henhold til tinglyst seksjonering.

Snr. 2 til snr. 34 samt snr. 39 til snr. 41 er fritidsboliger regulert for utleie i medhold av regulerings- og bebyggelsesplan for området. Fritidsboligene er derfor seksjonert som næringsseksjoner.

De enkelte bruksenheter (dvs. seksjoner) i sameiet består av en hoveddel og eventuelle tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Inndelingen i hoveddeler, tilleggsdeler og fellesarealer i sameiet, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av tinglyst reseksjonering med vedlegg.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av sameiets eiendom med fellesanlegg av enhver art.

Det er særlige reguleringer i disse vedtekter om fordeling vedlikeholdsansvar (punkt 3) og om fordelingen av felleskostnader i sameiet (punkt 4).

2 SEKSJONSEIERNES FAKTISKE DISPOSISJONSRETT OG RETTSLIGE RÅDERETT

2.1 Seksjonseiernes faktiske disposisjonsrett

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

2.2 Seksjonseiernes rettslige råderett

Seksjonseieren disponerer rettslig fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven, disse vedtekter og eventuelle offentlige reguleringer som gjelder for sameiet.

Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

2.3 Særlig om virksomhet i sameiet og på naboeiendommene

Sameiet/seksjonseierne er kjent med og aksepterer at det i tilknytning til snr. 1 og snr. 35 i sameiet og på naboeiendommen gnr. 328 bnr. 12 i Asker kommune («Villa Holtnes») drives virksomhet som vil kunne medføre ulemper i form av støy, lukt mv., og kan ikke kreve noen form for økonomisk kompensasjon for slike ulemper av hjemmelshaver(e) til/brukerne av disse seksjoner eller eiendommer.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra hjemmelshaver(e) til gnr. 328 bnr. 12 i Asker kommune samt hjemmelshaver(e) til snr. 1 og snr. 35 i sameiet. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran.

3 VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNING

3.1 Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som;

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer, veranda- og ytterdører
j) installasjoner som hører til seksjonen

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i avsnittene ovenfor, men med følgende unntak:

- Snr. 2 til snr. 34 samt snr. 39 til snr. 41 (fritidsboligene i leilighetsbygget og sjøbodene) har ikke ansvar for *utskifting* av vinduer, veranda- og ytterdører til seksjonen. Dette er del av sameiets vedlikeholdsansvar. Fordeling av felleskostnader for dette er særskilt regulert i disse vedtekter punkt 4.3.4.
- Snr. 2 til snr. 28 samt snr. 39 til snr. 41 (fritidsboligene i leilighetsbygget) har ikke ansvar for *utskifting* av sluk og membran på bad og/eller balkong/terrasse til seksjonen. Dette er del av sameiets vedlikeholdsansvar. Fordeling av felleskostnader for dette er særskilt regulert i disse vedtekter punkt 4.3.4.

Selv om det følger av denne vedtektsbestemmelse bestemmelse, presiseres også følgende:

- Snr. 1 og snr. 35 til snr. 36 har som del av sin vedlikeholdsplikt ansvar for *utskifting* av eventuelle vinduer, veranda- og ytterdører til seksjonen, samt membran og sluk i seksjonen.
- Snr. 29 til snr. 34 (fritidsboligene i sjøbodene) har som del av sin vedlikeholdsplikt ansvar for *utskifting* av sluk og membran i sin seksjon.
- Snr. 29 til snr. 34 (fritidsboligene i sjøbodene) har som del av sin vedlikeholdsplikt ansvar for utskifting av terrassebord og rekkverk rundt terrassen som utgjør seksjonens tilleggsdel. Vedlikehold av konstruksjonen for veranda/terrasse er et sameieansvar.
- Snr. 2 til snr. 28 samt snr. 39 til snr. 41 (fritidsboligene i leilighetsbygget) har som del av sin vedlikeholdsplikt også ansvar for overflatevedlikehold av sin terrasse/balkong, herunder utskifting av belegg frem til membran.

Snr. 1 og snr. 35 har som del av sin vedlikeholdsplikt det fullstendige vedlikeholdsansvaret for sine tilleggsdeler ute, herunder vedlikehold av konstruksjonen for bryggene.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Kostnader seksjonseieren har forbundet med oppfyllelse av sin egen vedlikeholdsplikt, er kostander seksjonseier selv bærer og er ingen felleskostnad i sameiet.

3.2 Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter disse vedtekter. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med disse bestemmelensene og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Kostnader til sameiets felles vedlikehold, er en felleskostnad i sameiet. I disse vedtekter punkt 4 er det inntatt særlige bestemmelser for fordeling av felleskostnader i sameiet.

3.3 Erstatning for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere. De nærmere regler for erstatningsansvaret følger av eierseksjonsloven § 34.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. De nærmere regler for erstatningsansvaret følger av eierseksjonsloven § 35.

I eierseksjonsloven § 36 er det gitt fellesregler om omfanget av erstatningsansvaret og i § 37 er det gitt regler om krav mot tidligere avtalepart.

4 FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

4.1 Definisjon av felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader i sameiet. Som eksempler på felleskostnader nevnes følgende:

- Kostnader forbundet med oppfyllelse av sameiets vedlikeholdsplikt
- Kostnader forbundet med drift av fellesarealer og fellesinstallasjoner
- Kostnader til strøm, belysning og oppvarming av fellesarealer
- Kostnader til forretningsførsel, revisjon og eventuelle styrehonorarer
- Sameiets VA-kostnader iht. avtale med Holmsbu Infra AS

- Sameiets kostnader for bruk av gangbrygger og sandstrand iht. avtale med Holmsbu Resort AS
- Sameiets kostnader for bruk av tilvalg iht. avtale med hjemmelshaver av snr. 1.

4.2 Utgangspunktet for fordeling av felleskostnader

Med mindre annet følger av disse vedtekter, skal felleskostnadene i sameiet fordeles etter følgende hovedprinsipp om sonefordeling:

- Sameiet skal, så langt det er mulig, skille felleskostnadene i sameiet etter sonene som er vist på sonekartet (vedlegg 1 til disse vedtekter), slik at hver sone tilskrives de felleskostnader som alene kan knyttes til sonen. Felleskostnader som alene kan knyttes til sonen, fordeles mellom seksjonene innenfor sonen etter fordelingsnøkkelen for sonen som er vist på vedlegg 2 til disse vedtekter. Fordelingsnøkkelen for sonene er basert på tellerne i seksjonenes sameiebrøk.
- Felleskostnader som ikke kan tilskrives en sone alene, men knytter seg til flere soner, fordeles mellom seksjonene i de soner kostnaden knytter seg til, men da etter en sammenslått fordelingsnøkkel for de sonene kostnaden knytter seg til. Hvis en felleskostnad for eksempel knyttes både til sone 1, sone 2 og sone 3 slås fordelingsnøklene i vedlegg 2 for disse sonene sammen og utgjør fordelingsnøkkelen denne kostnaden fordeles etter. Konsekvensen av dette prinsippet vil være at felleskostnader kan knyttes samtlige soner på sonekartet fordeles etter sameiebrøken.
- Hvis det ikke er mulig å knytte felleskostnaden alene til en eller flere soner, fordeles kostnaden etter sameiebrøk.

Dersom særlige grunner taler for det, kan en felleskostnad i medhold av eierseksjonslovens § 29 (1) annet punktum, fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

4.3 Felleskostnader som er unntatt sonefordelingen

4.3.1 Felleskostnader som kun skal fordeles mellom snr. 2 til snr. 34 samt snr. 39 til snr. 41

Følgende felleskostnader skal kun fordeles mellom snr. 2 til snr. 34 samt snr. 39 til snr. 41 i sameiet på slik måte:

- Sameiets VA-kostnader iht. avtale med Holmsbu Infra AS og sameiets kostnader for bruk av gangbrygger og sandstrand iht. avtale med Holmsbu Resort AS, skal fordeles mellom snr. 2 til snr. 34 samt snr. 39 til snr. 41 etter en fordelingsnøkkel som er basert på tellerne fra disse seksjonenes sameiebrøk. Fordelingsnøkkelen følger som vedlegg 3 til disse vedtekter.
- Sameiets kostnader for bruk av tilvalg iht. avtale med hjemmelshaver av snr. 1, samt felleskostnader til grunnpakke TV og internett, skal fordeles mellom snr. 2 til snr. 34 samt snr. 39 til snr. 41 med en lik andel pr. seksjon.

4.3.2 Felleskostnader som skal fordeles med lik andel på alle seksjoner

Kostnader forbundet med forretningsførsel, revisjon og eventuelle styrehonorarer skal fordeles mellom alle seksjonene med en lik andel på hver.

4.3.3 Felleskostnader knyttet til låser og nøkkelkort

Felleskostnader sameiet har forbundet med lås/nøkkelkort, for eksempel utskifting av dette, skal bæres av den seksjonen kostnaden gjelder.

4.3.4 Sameiets eventuelle vedlikeholdskostnader forbundet med utskifting av vinduer, veranda- og ytterdører samt sluk og membran

I medhold av disse vedtekter punkt 3.1 har sameiet ansvar for utskifting av vinduer, veranda- og ytterdører samt av sluk og membran i snr. 2 til snr. 28 samt snr. 39 til snr. 41. Sameiets felleskostnader forbundet med dette skal fordeles mellom disse seksjonene etter en fordelingsnøkkel som er basert på tellerne fra disse seksjonenes sameiebrøk. Fordelingsnøkkelen følger som vedlegg 4 til disse vedtekter.

Dersom utskifting av membran og sluk på bad eller balkonger/terrasser i snr. 2 til snr. 28 samt snr. 39 til snr. 41 skjer som følge av en ønsket oppgradering fra seksjonseier og ikke er nødvendig for oppfyllelse av sameiets vedlikeholdsansvar, skal seksjonseier selv bære kostnaden for dette. Det skal søkes styret og/eller årsmøte før utskiftingen skjer. Styret og/eller årsmøte kan i den forbindelse stille krav til den som skal gjøre arbeidene, hvordan arbeidene skal gjøres og hvem som engasjerer vedkommende som skal utføre arbeidene med utskiftingen (dvs. om det er seksjonseier selv eller styret som skal gjøre det).

I medhold av disse vedtekter punkt 3.1 har sameiet også ansvar for utskifting av vinduer, veranda- og ytterdører i snr. 29 til snr. 34. Sameiets felleskostnader forbundet med dette skal sonefordeles i sone 5 og sone 6 etter samme prinsipp som beskrevet i disse vedtekter punkt 4.2.

4.4 Innkreving av felleskostnader

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet, slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte seksjonseier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

4.5 Eventuelle fellesinntekter

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

5 SEKSJONSEIERNES ANSVAR UTAD

Den enkelte seksjonseieren hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

6 PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENES FORPLIKTELSER

For krav mot en seksjonseier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige seksjonseiere lovbestemt panterett i den aktuelle seksjonseiers seksjon, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet pr. bruksenhet (seksjon) kan ikke overstige et beløp tilsvarende 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet for beslutning om gjennomføring av tvangsdekning. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7 ÅRSMØTET

7.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern i årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2 Årsmøtet. Avholdelse og hvem som har rett til å delta

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet. Dette avsnittet gjelder også for ekstraordinært årsmøte.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett.

Styremedlemmer som ikke er seksjonseiere, forretningsfører og revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.3 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt tydelig angi de saker som skal behandles og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Dersom et forslag, som etter loven eller vedtektene må besluttes med minst to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

For det ordinære årsmøtet skal styret på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet, skal nevnes i innkallingen til ordinært årsmøte når styret har mottatt krav om det før fristen.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene til dette dekkes som felleskostnader.

7.4 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet;

a) behandle styrets eventuelle årsberetning,
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår,
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i ovenfor i pkt. a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet slik beskrevet i punkt 7.3. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

7.5 Flertallskrav

7.5.1 Beregning av flertall og opptelling av stemmer

For beslutninger på årsmøte beregnes flertall etter sameiebrøken. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.5.2 Utgangspunktet om alminnelig flertall

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

7.5.3 Beslutninger som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a
g) endring av vedtektene jf. eierseksjonsloven § 27

7.5.4 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak nevnt i foregående avsnitt fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.5.5 Beslutninger som krever enstemmighet

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

7.5.6 Enkelte beslutninger som krever samtykke (tilslutning) fra de det gjelder

Enkelte beslutninger krever også samtykke fra de seksjonseiere det gjelder. Det gjelder slikt som:

a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike, jf. eierseksjonsloven § 33
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 24
c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av disse vedtekter, jf. eierseksjonsloven § 29

7.6 Inhabilitet på årsmøtet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (salgspålegg) og 39 (tvangsfravikelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

7.7 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8 STYRE

8.1 Plikt til å ha styre og valg av dette

Sameiet skal ha et styre som består av 3 eller 5 medlemmer. Det kan også velges inntil to varamedlemmer. Styret skal ha en leder. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige personer kan velges som styremedlem.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.2 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

8.3 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller eventuell forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8.4 Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern for styrets beslutninger og regler om inhabilitet ved styrebehandlingen

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9 STYRETS REPRESENTASJONSADGANG OG ANSVAR. HVEM SOM FORPLIKTER SAMEIET UTAD

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

Seksjonseierne forpliktes utad ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

10 REGNSKAP OG REVISJON

Sameiet skal ha revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

11 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet. For øvrig vises det til eierseksjonsloven § 61.

12 FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte.

13 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER – KRAV OM SØKNAD

Alle tiltak på sameiets fellesarealer må godkjennes av styret. Det samme gjelder et hvert tiltak som påvirker sameiets fasade. Det er forbudt å gjøre slike tiltak uten forutgående samtykke fra styret eller årsmøtet.

Dette innebærer bla. at det ikke foretas endringer av fasade, farger, utvendig uttrykk, rekkverk el. uten styrets skriftlige godkjennelse. Dersom seksjonseier skal gjøre utvendige tiltak så skal det søkes og godkjennes av styret.

Godkjennes søknaden, har seksjonseier plikt til å bekoste arbeidene/tiltaket og ha vedlikeholdsansvaret for dette og plikt til å forsikre dette så lenge tiltaket ikke inngår i sameiets forsikring. Hvis tiltaket som omsøkes, inngår i sameiets forsikring, men fører til høyere forsikringspremie, skal seksjonseieren som søker, betale denne merkostnaden for forsikring alene. Seksjonseier vil også være ansvarlig for eventuelle skader arbeidene/tiltaket som godkjennes fører til på fellesarealer, bruksenheter eller andres eiendeler.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes/omsøkes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

14 PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke settes kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

15 UTBYGGINGSRETT FOR HJEMMELSHAVER TIL SNR. 1 I SAMEIET

15.1 Innledning

Hjemmelshaver til snr. 1 («Rettighetshaver») har i avtale med hjemmelshaverne/seksjonseierne til snr. 2 – snr. 34 samt snr. 39 til snr. 41 i sameiet erververt 3 stk. utbyggingsrettigheter som omhandler snr. 1 og fellesareal i sameiet etter at og/eller samtidig med den reseksjoneringen, som retter opp i alle feil i den opprinnelige seksjoneringen, er gjennomført.

Alle disse utbyggingsrettigheten må gjennomføres ved en eller flere reseksjoneringer.

Reseksjoneringene skal foretas av «Rettighetshaver» (eventuelt et annet rettssubjekt som har overtatt utbyggingsretten) for selskapets regning og risiko og gjennomføres slik «Rettighetshaver» finner det tjenlig.

Seksjonseierne, styret og årsmøtet anses bundet av denne vedtektsbestemmelse og er forpliktet til å behandle og samtykke til reseksjoneringer som fremgår av bestemmelsene om utbyggingsrett 1, 2 og 3 nedenfor og gjøre de endringer i vedtektene, i sameiebrøker og stemmetall som er påkrevd i den forbindelse.

Seksjonseierne i snr. 2 - snr. 34 samt snr. 39 til snr. 41 har i særskilt avtale forpliktet seg på samme måte.

15.2 Utbyggingsrett 1

Utbyggingsretten omfatter fellesarealet som utgjør adkomsttraséen i plan 1 for snr. 1 – snr. 28 samt snr. 39 til snr. 41 i hovedbygget.

Dersom det i forbindelse med en senere ombygging/reseksjonering av snr. 1 er formålstjenlig, sett fra «Rettighetshavers» side, å endre denne adkomsttraséen, har «Rettighetshaver» rett til å innlemme denne traséen i snr. 1, mot å overføre en del av snr. 1 til ny adkomsttrasé som blir nytt fellesareal i sameiet.

15.3 Utbyggingsrett 2

Utbyggingsretten omfatter fellesarealet som utgjør boder i plan 5 for nærmere bestemte seksjoner i hovedbygget.

Denne utbyggingsretten er gjennomført ved reseksjonering tinglyst den 10.08.2023.
Ved denne reseksjoneringen ble deler av fellesareal som bla. ble brukt som boder, omgjort fra å være fellesareal til å bli tilleggsdel til snr. 1 (T 1).

Ved denne reseksjoneringen ble boder som var seksjonert som tilleggsdeler til hver av snr. 2 – snr. 27 (T 2 – T 27) , men som ikke var tatt i bruk som dette av seksjonseierne, gjort tilgjengelig som boder for disse seksjonene, samt en ny bod etablert som tilleggsdel til snr. 28 (T 28).

15.4 Utbyggingsrett 3

Utbyggingsretten omfatter ombygging av snr. 1 slik at deler av snr. 1 omgjøres til nye næringsseksjoner/fritidsboligseksjoner som da blir eid av og hjemlet hjemmelshaver til snr. 1 på tidspunktet for tinglysingen av reseksjoneringen. I forbindelse med etablering av de nye seksjonene, kan det også bli nødvendig å omgjøre deler av snr. 1 til fellesareal for å sikre at de nye seksjonene får adkomst direkte fra fellesareal.

15.5 Marina/havneanlegg

I tillegg omfatter avtalen som hjemmelshaver til snr. 1 («Rettighetshaver») har med hjemmelshaverne/seksjonseierne til snr. 2 – snr. 34 samt snr. 39 til snr. 41 i sameiet også et eget punkt om etablering av egen anleggseiendom for marinaen/havneanlegget.

Da etableringen av denne eiendommen må skje uavhengig av de reseksjoneringene som skal skje i sameiet, nedfelles også hjemmelshavers rett til å etablere en egen eiendom for marinaen/havneanlegget i disse vedtekter. Som en følge av etableringen av denne eiendommen, skal hjemmelshaver til snr. 1 («Rettighetshaver»), eier/brukere av marinaen/havneanlegget, samt allmenheten ha en tinglyst evigvarende og vederlagsfri adkomstrett over sameiets fellesareal og tilleggsdel til snr. 35 etter den til enhver tid etablerte adkomstmønster. Denne tinglyste rettigheten er ikke til hinder for at sameiet inngår avtale om betaling av kostnader for drift og vedlikehold av gangbryggene.

Nærværende vedtektsbestemmelse (punkt 15) kan ikke endres av sameiet uten etter samtykke fra hjemmelshaver til snr. 1 – «Rettighetshaver» (eventuelt et annet rettssubjekt som har overtatt utbyggingsretten). Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran.

16 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

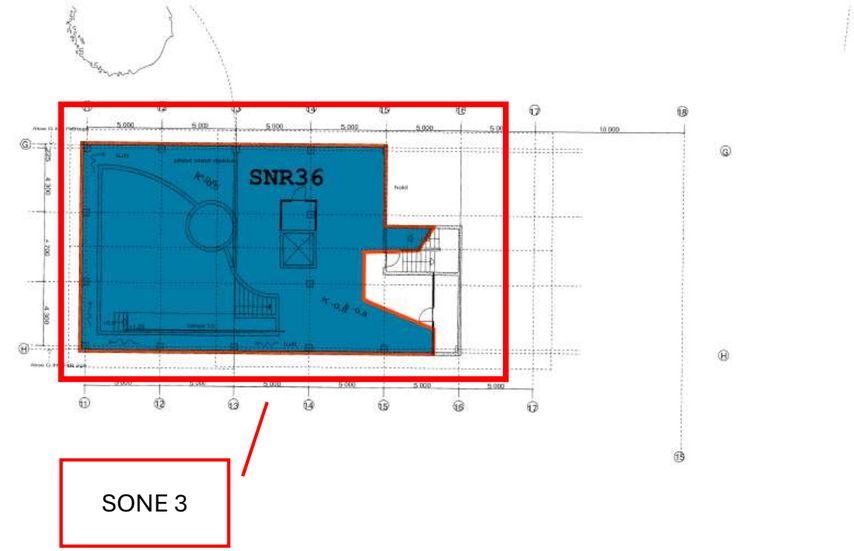
Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran. For øvrig gjelder eierseksjonsloven og utfyller disse vedtekter.

Vedlegg:

1) Sonekart jf. punkt 4.2
2) Fordelingsnøkler for hver sone jf. punkt 4.2
3) Fordelingsnøkkel for felleskostnader i medhold av punkt 4.3.1 fordeles mellom snr. 2 til snr. 34 samt snr. 39 til snr. 41.
4) Fordelingsnøkkel for felleskostnader knyttet til utskifting av vinduer, veranda- og ytterdører samt sluk og membran i snr. 2 til snr. 28 samt snr. 39 til snr. 41 jf. punkt 4.3.4.

***

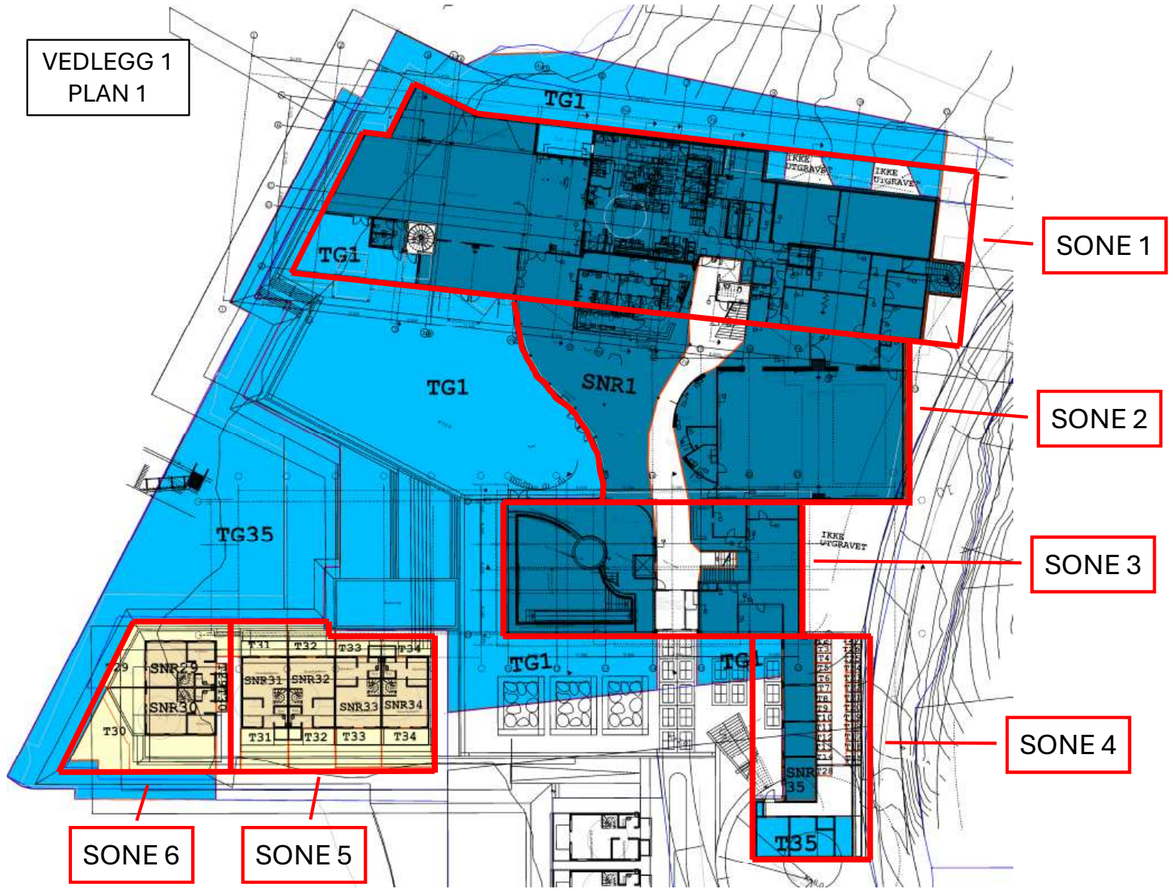
VEDLEGG 1
PLAN -1



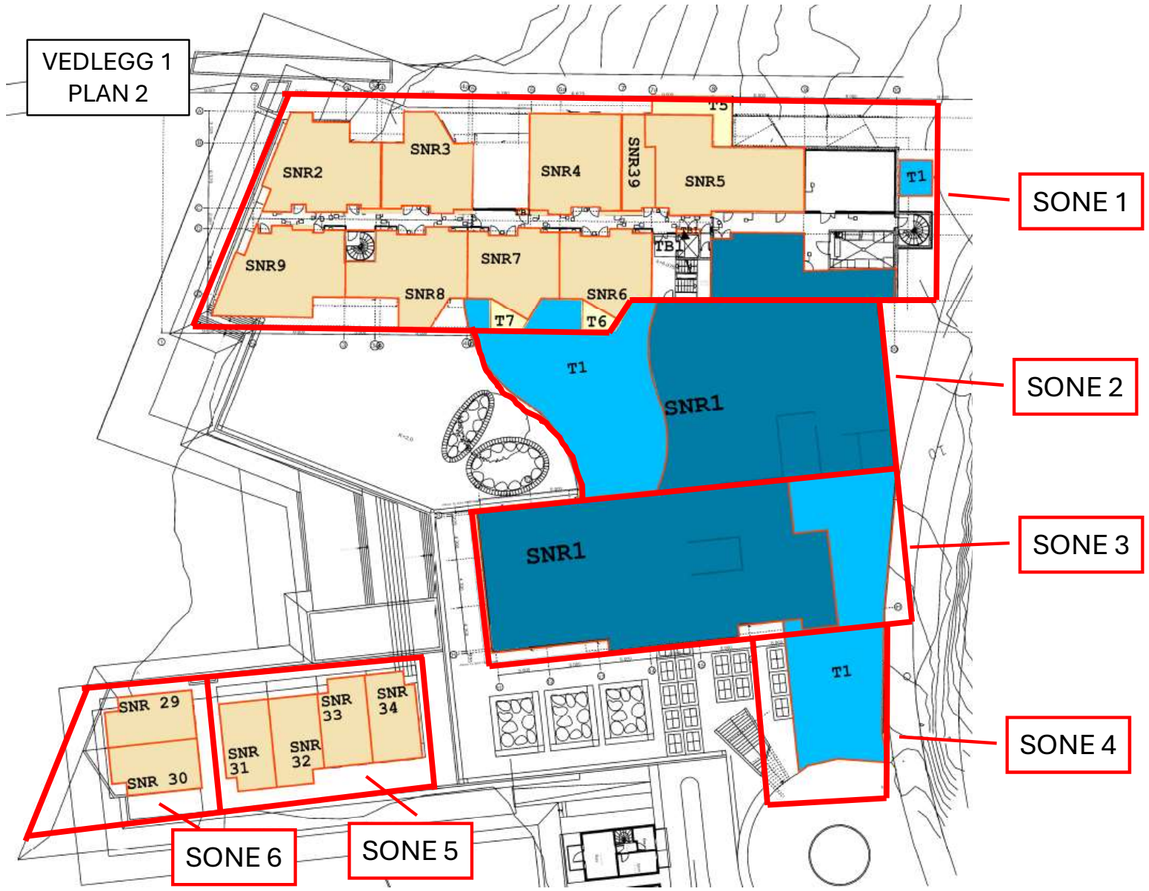
Holmsethog Sagen AS
Arkitekt /ingeniørtjenester
byggesøknad og tegninger
Midtstranda 45 - Hamar holmsethogsagen.no
Holmseth : 413058194 Sagen: 80244563

Tiltakshaver:
Byggeplass:
Kommune: Asker
Gnr: 328 Bnr: 356 Mål 1:200
Dato: 09.09.2025
Tegn: Holmseth
Prosjekt: 3232
Tegningsnr: S23
Seksjonering plan 0

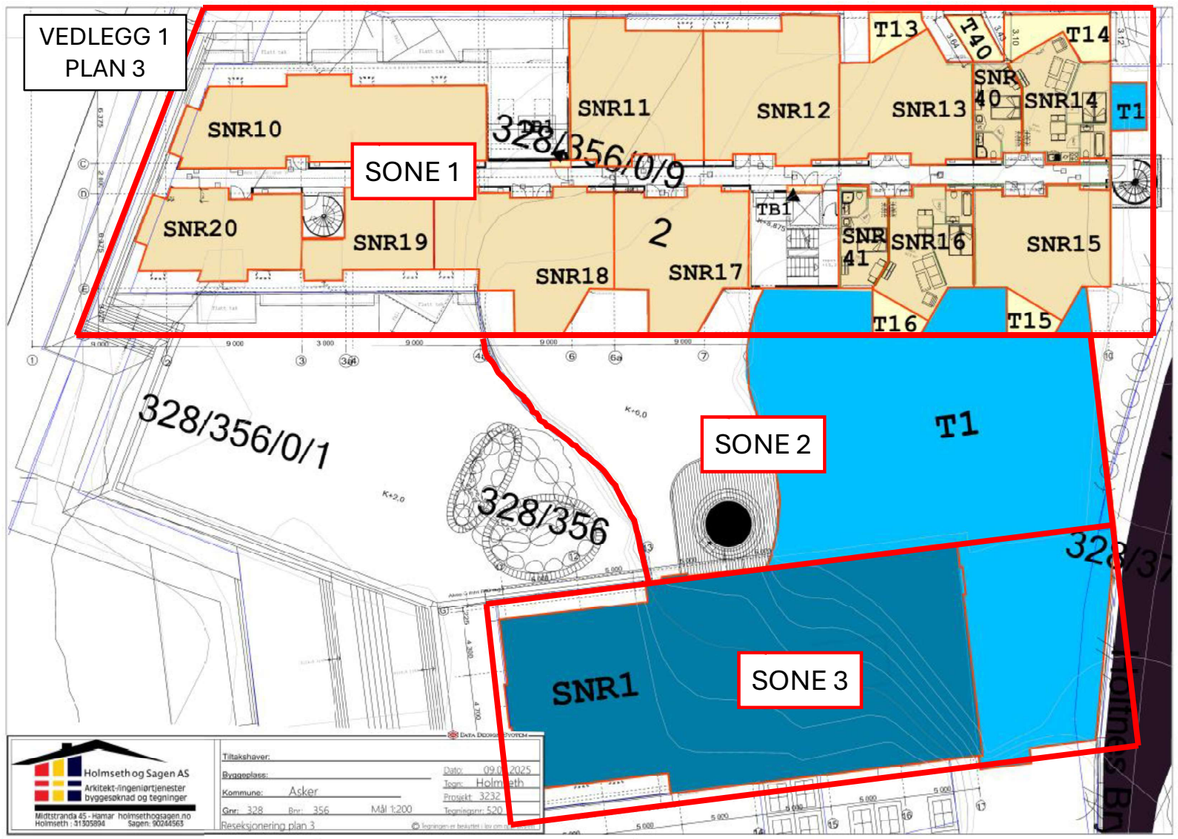
VEDLEGG 1
PLAN 1



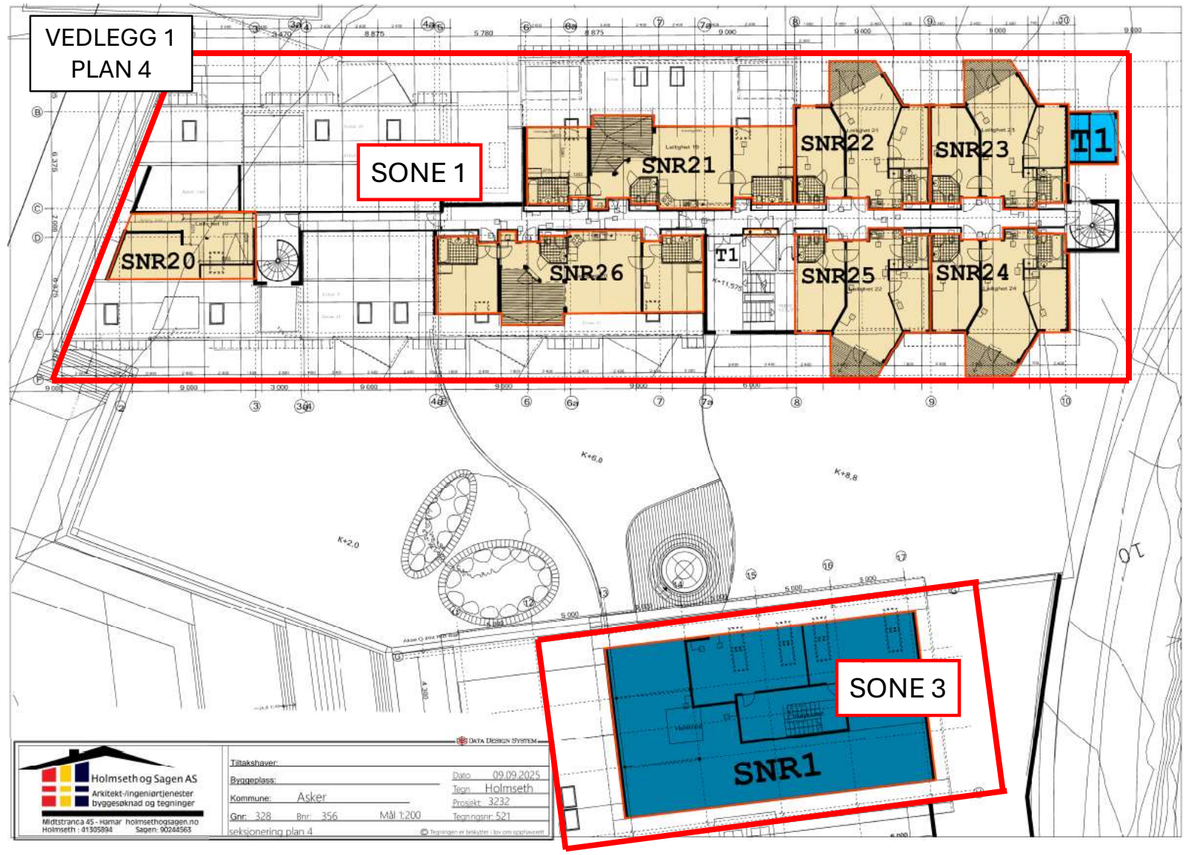
VEDLEGG 1
PLAN 2



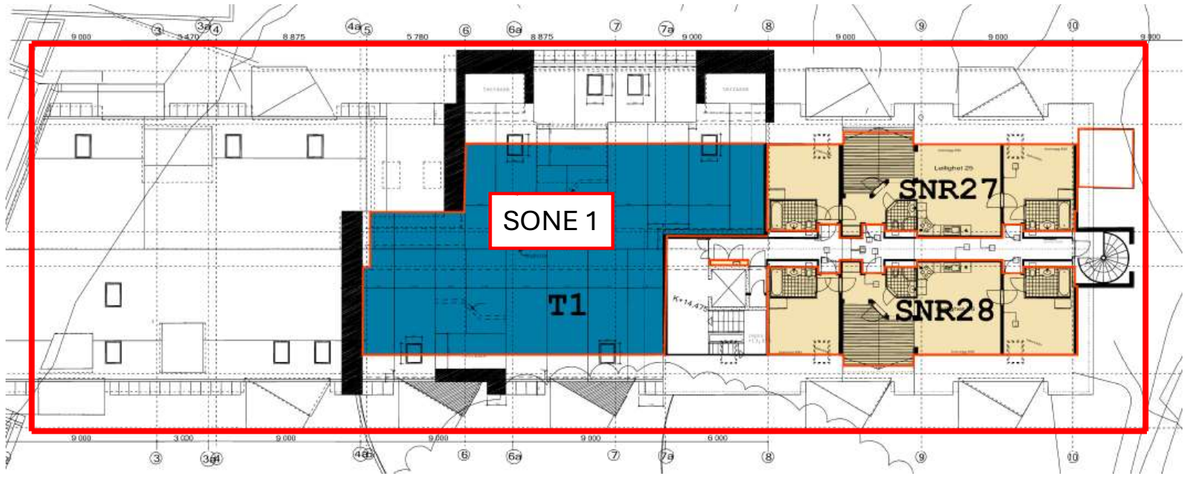
VEDLEGG 1
PLAN 3



VEDLEGG 1
PLAN 4



VEDLEGG 1
PLAN 5



VEDLEGG 2

FORDELINGSNØKKEL SONE1		FORDELINGSNØKKEL SONE2		FORDELINGSNØKKEL SONE3		FORDELINGSNØKKEL SONE4		FORDELINGSNØKKEL SONE5		FORDELINGSNØKKEL SONE6	
SNR	TELLER	SNR	TELLER	SNR	TELLER	SNR	TELLER	SNR	TELLER	SNR	TELLER
S1	1060	S1	1000	S1	1240	S1	45	S1		S1	
S2	55	S2		S2		S2		S2		S2	
S3	64	S3		S3		S3		S3		S3	
S4	75	S4		S4		S4		S4		S4	
S5	109	S5		S5		S5		S5		S5	
S6	64	S6		S6		S6		S6		S6	
S7	64	S7		S7		S7		S7		S7	
S8	64	S8		S8		S8		S8		S8	
S9	75	S9		S9		S9		S9		S9	
S10	84	S10		S10		S10		S10		S10	
S11	69	S11		S11		S11		S11		S11	
S12	69	S12		S12		S12		S12		S12	
S13	64	S13		S13		S13		S13		S13	
S14	43	S14		S14		S14		S14		S14	
S15	64	S15		S15		S15		S15		S15	
S16	43	S16		S16		S16		S16		S16	
S17	64	S17		S17		S17		S17		S17	
S18	64	S18		S18		S18		S18		S18	
S19	41	S19		S19		S19		S19		S19	
S20	57	S20		S20		S20		S20		S20	
S21	73	S21		S21		S21		S21		S21	
S22	64	S22		S22		S22		S22		S22	
S23	64	S23		S23		S23		S23		S23	
S24	64	S24		S24		S24		S24		S24	
S25	64	S25		S25		S25		S25		S25	
S26	73	S26		S26		S26		S26		S26	
S27	73	S27		S27		S27		S27		S27	
S28	73	S28		S28		S28		S28		S28	
S29		S29		S29		S29		S29		S29	69
S30		S30		S30		S30		S30		S30	69
S31		S31		S31		S31		S31	72	S31	
S32		S32		S32		S32		S32	72	S32	
S33		S33		S33		S33		S33	72	S33	
S34		S34		S34		S34		S34	72	S34	
S35		S35		S35		S35	16	S35		S35	
S36		S36		S36	296	S36		S36		S36	
S37 UTGÅR											
S38 UTGÅR											
S39	25	S39		S39		S39		S39		S39	
S40	21	S40		S40		S40		S40		S40	
S41	21	S41		S41		S41		S41		S41	
NEVNER	2907	NEVNER	1000	NEVNER	1536	NEVNER	61	NEVNER	288	NEVNER	138

VEDLEGG 3

FORDELINGSNØKKEL KUN SNR 2 TIL 34 OG 39 TIL 41	
SNR	TELLER
S1	1060
S2	55
S3	64
S4	75
S5	109
S6	64
S7	64
S8	64
S9	75
S10	84
S11	69
S12	69
S13	64
S14	43
S15	64
S16	43
S17	64
S18	64
S19	41
S20	57
S21	73
S22	64
S23	64
S24	64
S25	64
S26	73
S27	73
S28	73
S29	69
S30	69
S31	72
S32	72
S33	72
S34	72
S35	
S36	
S39	25
S40	21
S41	21
NEVNER	3333

VEDLEGG 4

FORDELINGSNØKKEL KUN SNR 2 TIL 28 OG 39 TIL 41	
SNR	TELLER
S1	1060
S2	55
S3	64
S4	75
S5	109
S6	64
S7	64
S8	64
S9	75
S10	84
S11	69
S12	69
S13	64
S14	43
S15	64
S16	43
S17	64
S18	64
S19	41
S20	57
S21	73
S22	64
S23	64
S24	64
S25	64
S26	73
S27	73
S28	73
S29	
S30	
S31	
S32	
S33	
S34	
S35	
S36	
S39	25
S40	21
S41	21
NEVNER	2907



Gjensidige tilbyr tre ulike pakkeløsninger:

HUS

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **standard husforsikring** med mulighet til å oppgradere til Hus Pluss mot et tillegg.
- **Innbo Pluss** – dekker også skader ved flytting.
- **renteforsikring** – dekker boliglånsrente på nåværende bolig, hvis salget tar tid.

22 990,-

LEILIGHET

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **Innbo Pluss** – dekker også skader ved flytting.
- **renteforsikring** – dekker boliglånsrente på nåværende bolig, hvis salget tar tid.

Andel/Aksje: 10 990,-

Selveier: 12 990,-

HYTTE

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **standard hytteforsikring** med mulighet til å oppgradere til Hytte Pluss mot et tillegg.
- **Innbo Hytte Pluss** – dekker uhell i fritidsboligen.
- dekning for råte, skade-innsekter, mus og rotter.

19 900,-

Prisen for pakkene gjelder for ett år og betales av megler i forbindelse med oppgjøret av den nye boligen. Forsikringene **fornyes automatisk** etter det første året og du får beskjed om ny pris ca. 35 dager før den årlige fornyelsen.

Boligkjøperforsikring leveres av forsikringsselskapet Hiscox, med skadebehandling via Sedgwick.

HISCOX sedgwick

Har du spørsmål kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller sende en e-post til boligkjoperpakken@gjensidige.no.

Skann QR-koden for å lese mer om Boligkjøperpakken.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen.

Horisontaltdelte tomannsboliger og rekkehus kan kun kjøpe leilighetspakken. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring, må du kontakte Gjensidige. Boligkjøperpakkene kan ikke tilbys ved totalrenoveringsobjekter eller boliger over 500 kvm. Dersom du ikke kan eller ønsker å kjøpe en av boligkjøpespakkene, kan du velge å kjøpe boligkjøperforsikring som et enkeltstående produkt. Kontakt eiendomsmegleren for mer informasjon.

Eiendomsmegler sender Gjensidige informasjonen som er nødvendig for å inngå avtalen. Kontaktopplysningene dine kan brukes til å sende deg informasjon og markedsføring fra Gjensidige. Du kan reservere deg mot markedsføring på gjensidige.no eller ved å kontakte oss direkte.

frem eiendomsmegling

Egne notater:

FREM EIENDOMSMEGLING AVD. RØYKEN

Postboks 62, 3440 Røyken
Spikkestadveien 92 B, 3440 Røyken

Tlf: 31 29 74 00
https://fremeiendomsmegling.no/

Org.no. NO 979915772



Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

• Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**kr 8 900,-**
• Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**kr 11 900,-**
• Rekkehus med eget gnr./bnr.	**kr 18 500,-**
• Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**kr 18 500,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



På vei mot drømmeboligen?
Vi finansierer veien dit!

Få hjelp til å realisere drømmen med skreddersydde låneløsninger, konkurransedyktige betingelser og personlig rådgivning. Vi holder til i Asker og er tilgjengelige for å hjelpe deg. Ta kontakt for en uforpliktende prat – vi hjelper deg hele veien hjem!

Ann Lisbeth D. Fludal
Kunderådgiver
annlisbeth@oest.no
45 87 70 26

Geir Arne Thrana
Kunderådgiver
geir.arne@oest.no
99 29 70 30



Senka Bratic-Botonjic
Kunderådgiver
senka@oest.no
47 48 55 90



Terje Torp
Avd. banksjef
terje@oest.no
90 94 45 85

SPAREBANKEN ØST | Nærmere folk flest

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

KJØPETILBUD

Undertegnede gir med dette følgende kjøpetilbud på eiendommen:

Budets størrelse: Kr. _____
+ omkostninger (tinglysningsgebyrer, dokumentavgift m.v. beskrevet i salgsoppgaven)

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Långiver: _____ Kontaktperson og tlf.nr:_____ kr_____

Egenkapital:_____ Kontaktperson og tlf.nr:_____ kr_____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Eventuelle forbehold (f.eks. finansiering, salg av egen bolig, etc.):_____

_____

Ønsket overtagelsesdato:_____

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med: dato:_____kl:_____
(Budet er bindende til kl 16.00 ovennevnte dato dersom ikke annet klokkeslett er angitt).

Undertegnede er kjent med følgende:

- budgiver er selv ansvarlig for, og må forsikre seg om, at budet er kommet frem til megler og til hans kunnskap innen gjeldende tidsfrister
- inngitt kjøpetilbud kan ikke trekkes tilbake og hvis budet aksepteres, er det inngått en bindende avtale
- selger kan når som helst avslå eller akseptere et hvilket som helst bud, uten nærmere begrunnelse
- selger og megler forutsetter at budgiver har gjort seg kjent med eiendommen gjennom mottatt salgsoppgave med vedlegg og besiktigelse
- budjournal med alle bud fremlegges kjøper etter budaksept, jfr. eiendomsmeglingsforskriftens § 6-4

Se for øvrig vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Navn:_____ Navn:_____

Fødselsnr:_____ Fødselsnr_____

Adr:_____ Adr:_____

Postnr:_____ Sted:_____ Postnr:_____ Sted:_____

Mobil:_____ Tlf:_____ Mobil:_____ Tlf:_____

E-post:_____ E-post:_____

Dato:_____ Dato:_____

Sign:_____ Sign:_____

Holmsbu - Holtnes Brygge - Unik sjøbod i vannkanten med flott terrasse - 3 soverom - Parkering - Kveldssol





Fred-Ivar Myrseth
Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder

Spikkestadveien 92 B, 3440 Røyken
91 78 52 72
fred-ivar@fremeiendomsmegling.no