



Velkommen
til visning!



ASKER Holtnes brygge 2



Frem
overlent
eiendoms
megling

Type bolig:	Hytte
Eierform:	Fritid - Hytte
Soverom:	2
BRA-i	55,0 m2
Total BRA	55,0 m2
Byggeår	2003
Tomt	3454





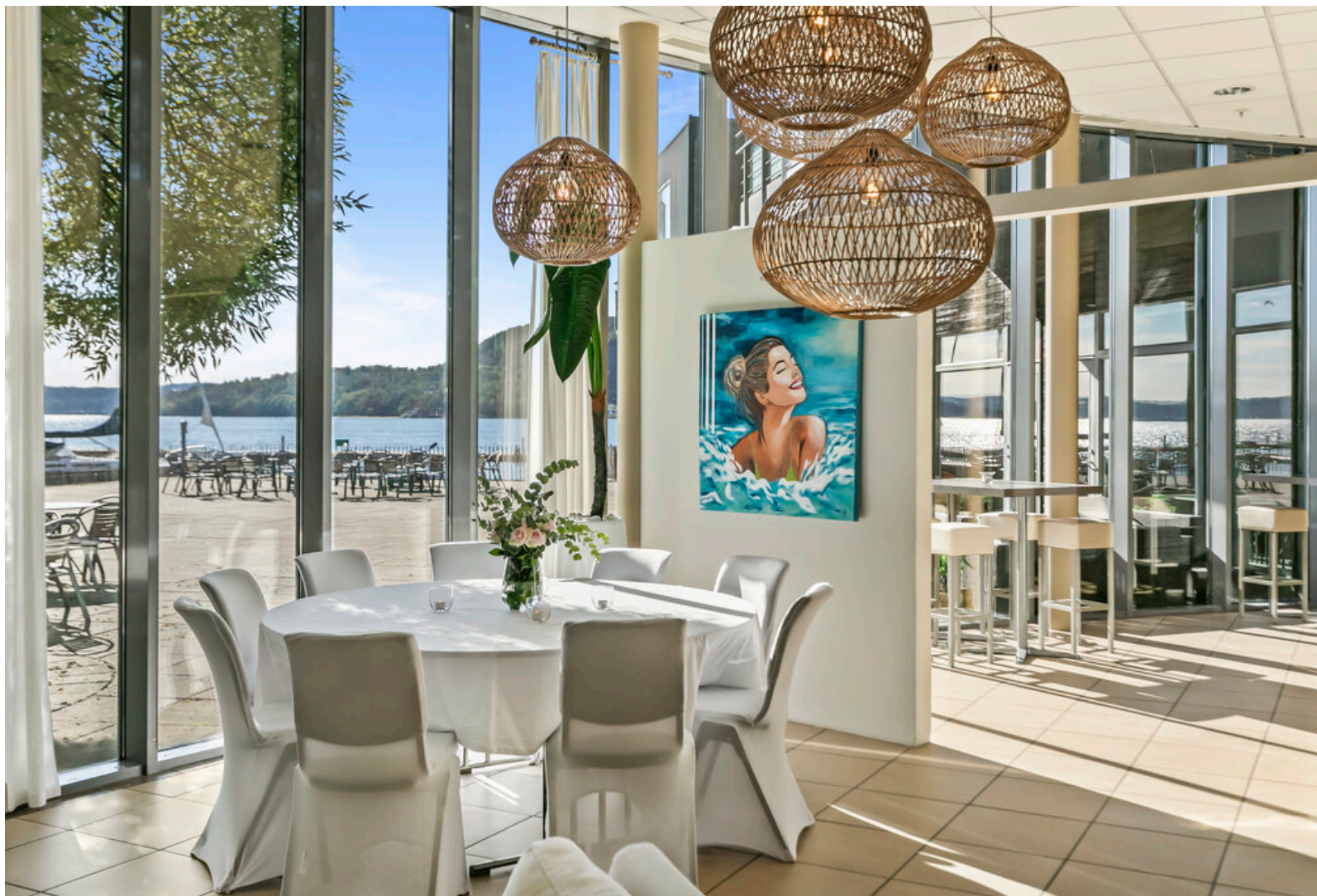








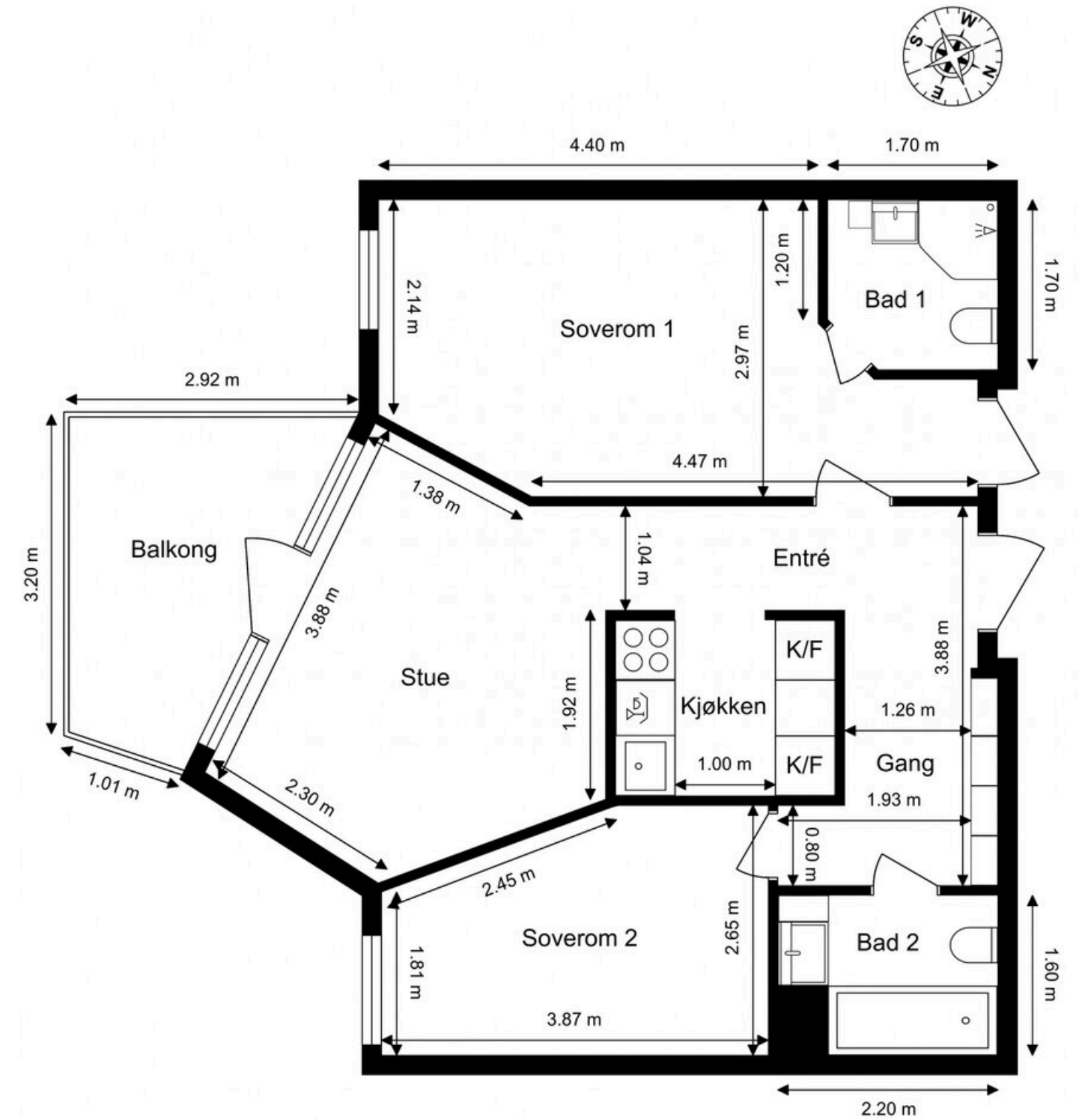






Holtnes brygge 2, 3484 HOLMSBU

Fritidsleilighet - 4. Etasje



Ordernr. 15085704

 **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.

Kristoffer Løvlie

Det å selge bolig er en av de viktigste avgjørelsene de fleste gjør i livet. Det er mange ting du trenger å tenke på og mange ting du trenger råd til.

Mitt navn er Kristoffer Løvlie, født og oppvokst på Hurumhalvøya, en idyll som nå er en del av nye Asker etter kommunesammenslåingen.

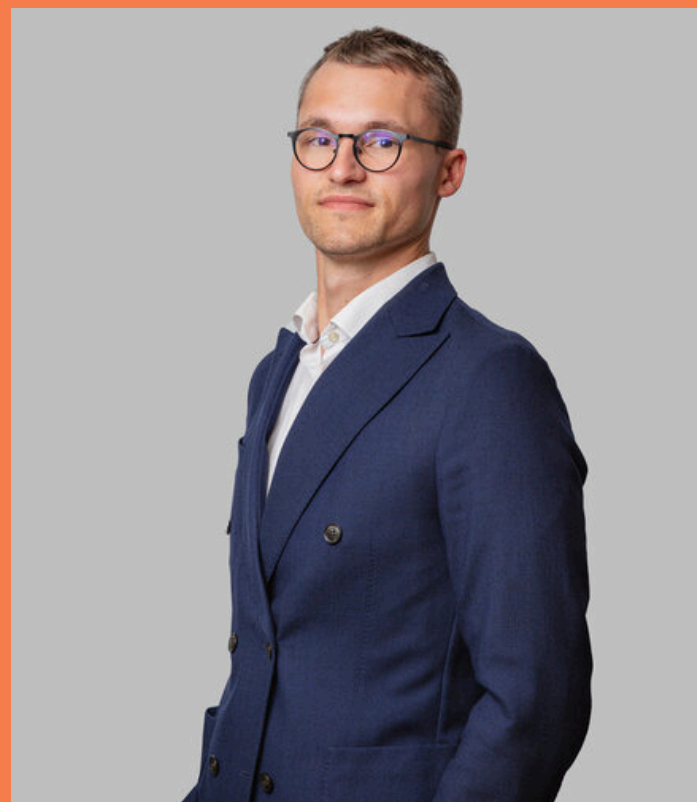
Jeg har jobbet som eiendomsmegler i området siden 2017 og stortrives med markedet, og menneskene jeg møter.

I forbindelse med salg av din bolig er meglers lokalkunnskap og fagkunnskap unnværlig for å oppnå en god pris.

Da jeg selv er oppvokst i nærområdet kjenner jeg kommunen meget godt. Jeg vil blant annet vite hvor skoler, barnehager, forretninger- og servicetilbud ligger, og hvilke turmuligheter det er.

Boligsalg handler om et samarbeid mellom deg som selger, og meg som megler. Får jeg din kunnskap om boligen, setter jeg dette sammen med min erfaring og kunnskap om boligmarkedet.

Om du vurderer å selge fast eiendom kan jeg love en fremoverlent eiendomsmegler som ønsker at kundene skal tenke tilbake på en god og vellykket salgsprosess.



ASKER - Holmsbu - Flott fritidsleilighet i vannkanten - Moderne og innbydende - Parkering - Fjordutsikt - Balkong - 2 bad



Adresse:	Holtnes brygge 2 3484 Asker
Eiendomstype:	Hytte (Fritid - Hytte) Tomt: Eiertomt
Arealer:	BRA-i: 55,0 kvm Total BRA: 55,0 kvm
Prisantydning:	4 990 000,- + omk
Megler:	Kristoffer Løvlie +4797026023 Tony-Andrè Dahl +4795409061
Eier/Selger:	Eiendom 1 AS Hov
Matrikkel:	GNR 328, BNR 356, snr 24 i Asker kommune
Oppdragsnr.	4260153

FREM EIENDOMSMEGLING AVD. SÆTRE

STANDARD

Velkommen til Holmsbu Resort - Et lite stykke sørlandsidyll langs kysten sør i Asker! Denne fritidsboligen har en helt unik beliggenhet, få meter fra sjøen hvor du kan nyte utsikt, sol og lyden av bølgeskvulp. 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. Skulle du ønske en liten båttur, er Son, Horten og Tønsberg bare en kort tur unna.

- En perle ved sjøen
- Leilighet like ved vannkanten
- Balkong med gode solforhold
- Nyere kjøkken og overflater
- Parkering
- Utleiemuligheter og avtale med spa
- Felles vaskerom
- Skjermet beliggenhet
- Velkommen til visning!

Alt du trenger - og mer:

Holmsbu Resort byr på et mangfold av aktiviteter og fasiliteter for hele familien:

- Innendørs svømmebasseng og SPA-område
- SPA-behandlinger og velvære
- Treningsrom og aktivitetstilbud
- Uteservering og lobby med snackbar
- Ferske reker rett fra reketråleren
- Holmsbu-toget som tar deg rundt mellom Holmsbu og Rødtangen
- Mulighet for leie av båtplass, også longside

For mer informasjon se <https://holmsburesort.no>. Kostnader ved bruk av Holmsbu Resort sine fasiliteter vil påløpe.

Sørlandsidyll - nær Oslo:

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. Og skulle du ønske en liten båttur, er Son, Horten og Tønsberg bare en kort tur unna.

Lett tilgjengelig:

- Under en time fra Oslo
- Kort vei fra Drøbak, Asker og Drammen
- Heis og enkel adkomst gjennom hovedinngangen til resorten

Velkommen inn!

Stue:

Lys og luftig stue med utgang til balkongen hvor en kan nyte solen og den nydelige utsikten. Balkongen er på 7 kvm.

Kjøkken:

Pent kjøkken i åpen løsning mot stue. Innredning fra 2022 med glatte fronter og benkeplate med laminert overflate og kjøkkenvask. Integrert stekeovn, platetopp,

oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, kaffemaskin, kjøleskap og frysenskap.

Bad:

Det er to bad i leiligheten. Det ene ligger i tilknytning til et av soverommene. Begge er fra byggeår med flislagt gulv med varme, flislagte vegger og malt himlingflate. Vegghengt servantinnredning med ovenpåliggende servant og speil med overlys og stikkontakt over servant. Det ene badet har innebygget badekar og vegghengt toalett, mens det andre badet har dusjhjørne med dører og vegghengt toalett.

Soverom:

Leiligheten inneholder to soverom med plass til seng, skap og nattbord. Det ene soverommet har et privat bad.

Overflater øvrige rom:

Gulv - parkett

Vegger - malte flater

Himling - malte flater

BYGGEMÅTE

Hotellbygg oppført i 2003. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger i en kombinasjon av treog betongkonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Utvendige fasader er kledd med fasadeplater. Etasjeskillere av betong. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Entrédør med sikkerhetslås. 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: 55,0 m²

- BRA-i: 55,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 7,0 m²

INNHALDSBESKRIVELSE

4.etasje: Entré, gang, to bad, stue med åpen kjøkkenløsning og to soverom.

OPPVARMING

Oppvarming av leiligheten skjer i hovedsak ved bruk av gulvvarme/varmekabler i enkelte rom.

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

ENERGIMERKING

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

ELEKTRISK ANLEGG

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

Oppsummering av tilstandsgrader:

Verdi	Beskrivelse	Antall	Andel
TG 1	Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)	34	64 %
TG 2	Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)	17	32 %
TG 3	Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)	1	2 %
TG IU	Ikke undersøkt	1	2 %
Sum av antall registrerte tilstandsgrader		53	

Oppsummering av avvik med tilstandsgrad 2 (TG2, totalt 17 stk.) og tilstandsgrad 3 (TG3, totalt 1 stk.) fra vedlagt tilstandsrapport.

Følgende bygningsdeler har fått TG2 (vesentlig avvik) i tilstandsrapporten:

Våtrom - Bad 1:

- Overflater vegger: Misfarging/svertesopp påvist på flisfuger og elastiske fuger i dusjonen. Forholdet er vurdert til å være av estetisk betydning. Det observeres tegn til riss og sprekker i flisfuger inne i dusjonen.
- Overflater gulv: Det observeres tegn til riss og sprekker i flisfuger.
- 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.
- Vannrør: Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker.

Våtrom - Bad 2:

- Overflater vegger: Det observeres tegn til riss og sprekker i flisfuger inne i dusjonen.
- Lekkasjesikkerhet: Høydeforskjell fra slukrist til topp overflate gulv ved døråpning er målt til ca. 20 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilstrekkelig mht lekkasjesikkerhet.
- 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.
- Vannrør: Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker.
- Sanitærutstyr og innredning: Badekar er innbygget, og store deler av overflater, teknisk anlegg samt relevante forhold kan derfor ikke undersøkes.

Kjøkken:

- Vannrør: Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper, noe som vurderes å være et krav i dette tilfellet.

Tekniske anlegg:

- Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter): Boligens vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) fra byggeår har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker.
- Fordelerskap og fordelerstammer: Ingen tilkomst til fordelerskap da disse krever en spesialnøkkel det ikke var tilgang til på befaringsdagen.
- Innvendig stoppekran: Innvendige stoppekran er ikke tilgjengelig/ikke påvist ved befaring.

Vinduer og ytterdører:

- Vinduer og omramming: Enkelte vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling og konstruksjon, og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker.

Balkonger:

- Membraner og vanntett sjikt: Liten høydeforskjell mellom gulvoverflate på balkong

og døråpning. Balkongdøren har synlige råteskader i bunnen på bakgrunn av dette.

Følgende bygningsdeler har fått TG3 (store eller alvorlige avvik) i tilstandsrapporten:

Vinduer og ytterdører:

- Ytterdører og omramming: Døren har betydelig slitasje, og det er registrert råteskader på nedre del av døren utvendig.

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.

Det gjøres oppmerksom på at løsøre som har en klar karakter av å være en del av selgers møbler - selv om det er skrudd opp på veggen, normalt sett ikke vil medfølge boligen ved overtakelse.

TOMTEN

3454,00 m² 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.

PARKERING

En parkeringsplass utendørs på område P2 er inkludert.

OMRÅDEBESKRIVELSE

Herlig 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

Fritidsbebyggelse 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 fordeles seg som følger:

Kr. 3 446,- pr. mnd. og inkluderer:
Strøm, VA, forsikring, vaktmestertjeneste, forretningsfører, tilgang og vedlikehold sandstrand og gangbrygger mv.

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:

Strøm, innboforsikring, vedlikehold mm.

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 innværende 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

Formuesverdien er ikke fastsatt for denne eiendommen. 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

Sameiet består av 33 seksjonseiere og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 64/5930

Sameiet er bestående av Holmsbu Resort med diverse tilbud som basseng, spaavdeling, treningsrom mm. og fritidsleiligheter.

Vedtekter og ordensregler 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.

FELLESGJELD

Boligselskapet har en total gjeld på kr. 0,- pr. .
Andel fellesgjeld er kr. 0,- pr.

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 124 750,00,-
Tgl.gebyr skjøte kr 545,00,-
Tgl.gebyr pantedokument kr 545,00,-
Pantattest kjøper kr 300,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 5 116 140,-. 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 for denne fritidsboligen, datert 02.12.2005. Det foreligger ferdigattest for parkeringshus datert 19.06.2003. At slik attest foreligger, gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

KONTROLL AV BYGGETEGNINGER

Byggetegninger fra kommunen datert 25.09.03 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

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. 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. 1562328, tgl. 13.12.2021 - 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

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.

Nåværende eier har hatt en avtale med Holsmbu drift om utleie. Utleieavtalen gir tilgang til spa området på resorten med blant annet badstue, basseng og treningsrom. Ny eier har anledning til å videreføre en slik avtale med hotellet om ønskelig. For mer informasjon konferer megler.

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 2

328/356/0/24 i Asker

Type bolig: Hytte

SELGER

Eiendom 1 AS Hov

EIENDOMSMEGLER

Oppdragsnummer: 4260153

Ansvarlig megler: Kristoffer Løvlie

Frem Eiendomsmegling

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
- Opplysninger fra forretningsfører

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://fremeieiendomsmegling.no/4260153>.

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 rettighetshavers 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:

Fastpris 52 000 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: 16 500,00
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 og evt. overtagelse med megler tilstede: 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. 31 653. Samlet skal selger betale ca. kr. 138 138 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 2

Avstand til sjø

22 m



Offentlig transport

Oslo Gardermoen	1 t 26 min
Sætre bussterminal/sentrum Totalt 8 ulike linjer	23 min 20.2 km
Holmsbu torg Linje 256	5 min 2.6 km
Skolegaten Linje 256	5 min 2.7 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

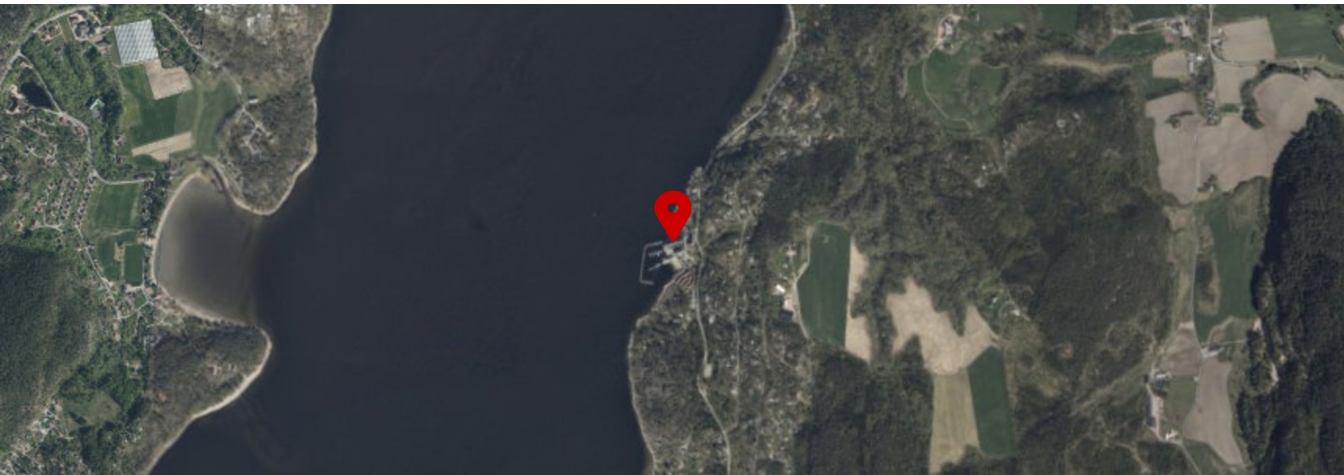
Rødtangen Camping badeplass	4 min
Buktestranda badeplass	5 min
Sand Gård	8 min
Tronstad Gaard	11 min
Knivsvik badeplass	13 min
Skjøttelvik badeplass	13 min
Knatvoldstranda	15 min
Sandbukta	15 min

Sport

Holmsbu idrettsplass Fotball	6 min 3.3 km
Folkestad skole, idrettshall Aktivitetshall	10 min 6 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





Gjensidige

Egenerklæring for boligsalg

Les før du begynner

- For en best mulig opplevelse anbefaler vi at du bruker Google Chrome eller Microsoft Edge når du fyller ut skjemaet digitalt.
- Vennligst pass på at du ikke overskrider lengden på tekstboksene, da dette kan skape problemer når skjemaet skal skrives ut.

Egenerklæring for boligsalg

Meglers oppdragsnummer (Må fylles ut)

4260153

Eiendommen som selges

Gateadresse (må fylles ut)

Holmsbu Resort, Holtnes Brygge 2

Postadresse (må fylles ut)

3484 Holmsbu

Informasjon om selger

Om det er medselgere kan dette fylles ut i vedlegg 1: Medselgere

Hovedselger (Må fylles ut)

Hov Eiendom 1 AS

E-postadresse hovedselger (Må fylles ut)

gurosveberg@hotmail.com

Telefonnummer hovedselger (Må fylles ut)

+4791169016

Når kjøpte du boligen? (Må fylles ut)

År og måned

Mars 2024

Har du selv bodd i boligen? (Må fylles ut)

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen?

Har ikke bodd der. Har vært ferie- og utleieleilighet

Driver du/dere med omsetning eller utvikling av eiendom? (Må fylles ut)

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

☐ Ja

☒ Nei

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)

Gjelder alle våtrom. Feil kan for eksempel være sprekker, skader, vannlekkasje, feil oppbygging, mugg, råte, kjellerlukt eller vann som ikke renner mot sluk.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

2.1 Navn på arbeid

2.2 Årstall

2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☐ Ufaglært

2.4 Hva ble gjort av faglærte?

2.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? (Må fylles ut)

Eksempelvis vannlekkasje eller fukt gjennom tak, vegg, vindu, dør, balkong e.l. Med fukt menes også fuktmerker.

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? (Må fylles ut)

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

4.1 Navn på arbeid

4.2 Årstall

4.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☐ Ufaglært

4.4 Hva ble gjort av faglærte?

4.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 Har huset eller sameiet/borettslaget hatt problemer med fukt eller vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? (Må fylles ut)

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen:

6 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? (Må fylles ut)

☐ Ja
☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
☒ Min boenhet har ikke kjeller, krypkjeller eller underetasje

Hvis ja, beskriv omfanget:

7 Er det utført arbeid med drenering? (Må fylles ut)

Drenering skal hindre at vann renner inn i kjelleren. Drenering består av en "knasteplast" eller drensplate som lufter grunnmuren, grov grus like dypt som grunnmuren, og et drensrør som frakter vannet bort. Arbeid på drenering inkluderer vedlikehold, utskiftninger av masser, reparasjon av drensrør og annet arbeid som følge av en skade.

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

7.1 Navn på arbeid

7.2 Årstall

7.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☐ Ufaglært

7.4 Hva ble gjort av faglærte?

7.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

7.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☐ Nei

Elektrisitet

8 Har det vært feil på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)

For eksempel sikringer som går hyppig, defekte varmekabler eller ledninger, stikkontakter o.l. som er defekte eller unormalt varme. Omfatter også eventuelle pålegg fra EL-tilsynet og/eller brannvesenet.

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

9 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

9.1 Navn på arbeid

9.2 Årstall

9.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☐ Ufaglært

9.4 Hva ble gjort av faglærte?

9.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

9.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☐ Nei

Rør

10 Har eiendommen privat vannforsyning (kke tilknyttet det offentlige vannettet? (Må fylles ut)

Septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, spesifiser hvilken type:

11 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)

Feil kan for eksempel være: Rør lekker vann, vann slår opp av sluk, toalett eller avløpsrør eller du må jevnlig stake eller spyle opp tette avløpsrør.

Gjelder utvendige og innvendige rør, brønn, tilkobling til offentlig anlegg, septiktank og kloakksystem.

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen:

12 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)

Du behøver ikke beskrive rent vedlikehold, men om det er bygget nytt eller gjort arbeid etter en skade må det nevnes.

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

12.1 Navn på arbeid

12.2 Årstall

12.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☐ Ufaglært

12.4 Hva ble gjort av faglærte?

12.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

12.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

13 Er det — eller har vært — nedgravd oljetank på eiendommen? (Må fylles ut)

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

14 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)

Eksempelvis fyrkjeler, oljetanker, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmeanlegg.

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget:

15 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)

Eksempelvis om det er montert nytt, utført vedlikehold, utskiftninger eller gjort arbeid etter en skade.

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

15.1 Navn på arbeid

15.2 Årstall

15.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☐ Ufaglært

15.4 Hva ble gjort av faglærte?

15.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

15.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

16 Er det tegn på setningsskader eller sprekke i fliser? (Må fylles ut)

Tegn på setningsskader kan for eksempel være sprekker i grunnmur eller kjeller, eller skjevheter og ujevnheter som skyldes bevegelse i grunnen. Det kan også være sprekker innvendig, skjeve gulv, vinduer og dører som ikke lar seg åpne.

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort:

17 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? (Må fylles ut)

Feil kan for eksempel være sprekker, pipebrann, dårlig trekk eller fyringsforbud. Endringer kan for eksempel være bytte av ildsted eller plombering av pipe.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller endringer som er gjort:

Sopp og skadedyr

18 Har det vært skadedyr i boligen? (Må fylles ut)

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- ☒ Ja
- ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hva slags skadedyr og omfanget:

Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Det ble observert maur inne i leiligheten. Tiltak gjort umiddelbart av Pelias i juli. Ikke prob. sen

19 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)

Bor du i leilighet kan fellesområder være garasje, ganger, boder, vaskerom osv.

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du kjenner til dette. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

20 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis sanering av mugg/sopp/råte er utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du har kjennskap til det. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

Planer og godkjenninger

21 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest? (Må fylles ut)

Velg Ja dersom det er utført påbygg, nybygg, fasadeendringer eller ombygninger som det ikke er søkt om eller som ikke er godkjent. Dette omfatter også innvendige endringer, hvor for eksempel bod er omgjort til oppholdsrom (soverom, kjellerstue osv.)

Velg Ja også om det foreligger påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring. Bor du i leilighet kan du gjøre en vurdering av de søknadspliktige tiltakene du er ansvarlig for.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv hva som mangler og hvorfor:

22 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? (Må fylles ut)

- ☐ Ja
- ☒ Nei

Hvis ja:

22.1 Navn på arbeid

22.2 Årstall

22.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- ☐ Faglært
- ☐ Ufaglært

22.4 Hva ble gjort av faglærte?

22.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

22.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- ☐ Ja
- ☐ Nei

23 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende? (Må fylles ut)

- ☐ Ja
- ☒ Nei

Hvis ja, er utleiedelen godkjent av kommunen? (Må fylles ut)

Velg Ja dersom utleiedelen er godkjent som en egen boenhet som tilfredsstiller brann- og lydkrav, eller som hybel som er en del av egen bolig. Velg Nei dersom utleiedelen ikke er godkjent som oppholdsrom, men eksempelvis kun godkjent som bod.

- ☐ Ja
- ☐ Nei

Hvis ja eller nei, vennligst utdyp:

24 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? (Må fylles ut)

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv. Andre forhold av betydning kan også være arbeid, reparasjoner og oppussing utført av tidligere eier.

- ☒ Ja
- ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv nærmere hvilke forhold:

Vi er kjent med at hovedeier har planer for utvikling av Resorten (presentert for Sameiet)

25 Kjenner du til planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? (Må fylles ut)

Eksempelvis styrevedtak eller vedtak fra generalforsamling ved årsmøte.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Andre opplysninger

26 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt. (Må fylles ut)

Inne i huset bør for eksempel alt arbeid på bærende konstruksjoner og brannskiller utføres av faglærte. Utvendig bør for eksempel oppføring av støttemurer over 1 meter utføres av faglærte. Er det arbeid du er i tvil om, anbefaler vi at du skriver dem ned her.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

27 Er det utført radonmåling?

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som i inneluft øker risikoen for lungekreft. Det er påbudt å måle radon i utleieenhet som leilighet, hybel eller lignende. Les om radon og radonmåling hos Direktoratet for stråling og atomsikkerhet (DSA) <https://dsa.no/radon>

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

28 Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag? (Må fylles ut)

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, fortell om konflikten og partene slik du har forstått det:

Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikre deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettssak

Dekning og vilkår

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til <https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring/>

Priser

Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

- Andels- og aksjeleilighet: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget gårds- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

Kjøp og angreter

- Éngangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angreterett: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.

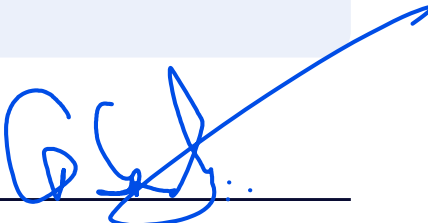
Ønsker du boligselgerforsikring? (Må fylles ut)

- ☐ Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring
- ☒ Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted: Hamar

Dato: 09.09.2026

Sign:



Vedlegg 1: Tilleggskommentar

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan det skrives her.
Nummerer svar etter hvilket spørsmål det relaterer seg til.

Vår leilighet 411-415 har utleieavtale med Holmsbu Resort Drift AS. Denne kan søkes videreført av ny eier.

1

Vedlegg 2: Tilleggskommentar

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan det skrives her.
Nummerer svar etter hvilket spørsmål det relaterer seg til.

Patient Information	
First Name	
Last Name	
Address	
City	
State	
Zip	
Phone	
Age	
Gender	
Occupation	
Insurance	
Referral	
History of Present Illness	
Chief Complaint	
History of Present Illness	
Past Medical History	
Past Surgical History	
Family History	
Social History	
Review of Systems	
Physical Examination	
Vital Signs	
General	
HEENT	
Cardiovascular	
Respiratory	
Gastrointestinal	
Genitourinary	
Neurological	
Musculoskeletal	
Skin	
Laboratory and Diagnostic Tests	
Immunization Status	
Patient Education	
Follow-up	

Tilstandsrapport

Fritidsbolig - leilighet

Holtnes brygge 2
3484 HOLMSBU
Gnr./Bnr.: 328/356
Asker kommune

Rapportdato: 21.09.2026
Befaringsdato: 10.09.2026
Referansenummer: 15085704

Areal

Fritidsleilighet
Bruksareal: 55 m² (BRA-i: 55 m²)

Totalt bruksareal: 55 m² (BRA-i: 55 m²)

Levert av Anticimex AS

 Tlf: 41414128
 www.anticimex.no
 E-post: boliginnspeksjoner.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 tilleggbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggbestemmelser 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 tilleggbestemmelser 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 utskifting. 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 befarings 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	10.09.2026
Referansenummer	15085704
Meglerforetakets oppdragsnummer	4-26-0153
Hjemmelshaver/selger	HOV Eiendom 1 AS
Bygningssakkyndig inspektør	Nils Magnus Graff Fossnes
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring
Utvendige snødekte flater	Nei .
Utetemperatur	9 °C
Rapportdato	21.09.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Fritidsbolig - leilighet
Gate/vei adresse	Holtnes brygge 2
Postnummer/sted	3484 HOLMSBU
Kommune	3203 - Asker
Gnr./Bnr.:	328/356
Seksjonsnr.	24
Tomt	Eiet tomt: 3455 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Fritidsleilighet	2003		

Tomtebeskrivelse

Fritidsleilighet beliggende på Holmsbu, Asker kommune. Leiligheten er en del av et hotellområde med restaurant, strand, brygge og diverse beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles inngang i hotellet.

Byggemåte

Hotellbygg oppført i 2003. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger i en kombinasjon av tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Utvendige fasader er kledd med fasadeplater. Etasjeskillere av betong. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Entrédør med sikkerhetslås. 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 hovedsak ved bruk av gulvvarme/varmekabler i enkelte rom.

Boligen inneholder

4. etasje: Entré, gang, to bad, stue med åpen kjøkkenløsning og to soverom.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad 1		Overflater vegger	9	
		Overflater gulv	9	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
		Tettesjiktets tilslutning til sluk	9	
		Vannrør	9	
Våtrom - Bad 2		Overflater vegger	10	
		Lekkasjesikkerhet	10	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	10	
		Tettesjiktets tilslutning til sluk	10	
		Vannrør	10	
		Sanitærutstyr og innredning	10	
Kjøkken		Vannrør	11	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	11	
		Fordelerskap og fordelerstammer	11	
		Innvendig stoppekran	11	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	12	
		Ytterdører og omramming	12	Kr 0 - 15 000
Balkonger		Membraner og vanntett sjikt	13	

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)
4. Etasje	55			55	7
	Entré, gang, to bad, stue med åpen kjøkkenløsning og to soverom.				Balkong.
SUM	55			55	7
Total bruksareal: 55 m²					

Kommentar til arealmålingen

Takhøyden i leiligheten er målt på tilfeldig sted til 2,46 meter i stuen og 2,44 meter på soverom 1.

Balkong er oppmålt til 7 m2 (TBA).

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 branntekniske 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 09.09.2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Fremlagt plantegning fra byggeår datert 03.09.2003.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
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 2 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider utført i perioden 2022-2023. 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

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malt himlingsflate. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Dusjhjørne med dører. Vegghengt dusjarmatur. Vegghengt toalett. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i vegg.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflater himling - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tiliggende konstruksjon	
TG 1	Fallforhold rundt sluk	Lokalfallet i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en gjennomført funksjonstest og en samlet skjønnsvurdering vurderes fallforholdet likevel å gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk, og vurderes derfor kun som et mindre avvik.
	Lekkasjesikkerhet	Høydeforskjell fra slukrist til topp overflate gulv ved døråpning er målt til ca. 30 mm. Dette er vurdert som tilstrekkelig mht lekkasjesikkerhet.
	Utført kontroll i tiliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende soverom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinholdet 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	Overflater vegger	Misfarging/svertesopp påvist på flisfuger og elastiske fuger i dusjsonen. Forholdet er vurdert til å være av estetisk betydning. Tiltak kan iverksettes ved behov.
		Det observeres tegn til riss og sprekker i flisfuger inne i dusjsonen. Konsekvens er at forholdet kan være en indikasjon på utettheter i våtrommets tettesjikt, men eksakt årsak kan ikke fastslås uten åpning av konstruksjonen.
	Overflater gulv	Det observeres tegn til riss og sprekker i flisfuger. Eksakt årsak er ikke kjent, men slike forhold kan for eksempel oppstå som følge av mindre bevegelser i underlaget. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at tiltak kan iverksettes hvis forholdet utvikler seg.
	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. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedring eller lignende tiltak.
	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. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.



Avløp (inkl. sluk) - Sluk bad 1



Utført kontroll i tiliggende konstruksjon - Fuktmåling bad 1

Våtrom - Bad 2

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malt himlingsflate. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Innbygget badekar med vegghengt badekararmatur. Vegghengt toalett. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i vegg.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Utført kontroll i tiliggende konstruksjon	
TG 1	Fallforhold rundt sluk	Lokalfallet i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en gjennomført funksjonstest og en samlet skjønnsvurdering vurderes fallforholdet likevel å gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk, og vurderes derfor kun som et mindre avvik.
	Utført kontroll i tiliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende soverom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinholdet 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	Overflater vegger	Det observeres tegn til riss og sprekker i flisfuger inne i dusjsonen. Konsekvens er at forholdet kan være en indikasjon på utettheter i våtrommets tettesjikt, men eksakt årsak kan ikke fastslås uten åpning av konstruksjonen.
	Lekkasjesikkerhet	Høydeforskjell fra slukrist til topp overflate gulv ved døråpning er målt til ca. 20 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilstrekkelig mht lekkasjesikkerhet. 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. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedring eller lignende tiltak.
	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.
	Sanitærutstyr og innredning	Badekar er innbygget, og store deler av overflater, teknisk anlegg samt relevante forhold kan derfor ikke undersøkes. Det er kun begrenset mulighet for inspeksjon via luke i veggen. Konsekvens er at det kan være feil, avvik eller lekkasjer som ikke kunne påvises på befaringsdagen. Det bør etableres bedre tilkomst og undersøkelsesmulighet.



Avløp (inkl. sluk) - Sluk bad 2



Utført kontroll i tiliggende konstruksjon - Fuktmåling bad 2

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra 2022 (opplyst i tidligere salgsoppgave). Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Kjøkkenvask med armatur. Stikkontakt over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, kaffemaskin, kjøleskap og fryseskap. Ventilator innebygd i innredning/platetopp. Komfyrvakt. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

 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	Ventilator	Kjøkkenventilator benytter kullfilter (ikke eget utkast). Ventilatoren er funksjonstestet, men effekten i en brukssituasjon er ikke kjent.
 TG 2	Vannrør	Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper, noe som vurderes å være et krav i dette tilfellet. Konsekvens er risiko for følgeskader ved eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Foreslått tiltak er etablering av automatisk lekkasjestopper.

Tekniske anlegg

Vannrør med rør-i-rør system og kobberrør fra byggeår og 2022. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert utenfor leiligheten i felles gang. Hovedstoppekran er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Synlige avløpsrør i plast fra byggeår og 2022. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Varmtvannsbereder på 110L (fra 2023) plassert i garderobeskap i gang.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Varmtvannsbereder	
 TG 2	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Boligens vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) fra byggeår 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.
	Fordelerskap og fordelerstammer	Ingen tilkomst til fordelerskap da disse krever en spesialnøkkel det ikke var tilgang til på befaringsdagen. Konsekvens er at det ikke er mulig å verifisere om utførelsen er korrekt, eller vurdere tilstanden. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens tilstand.
	Innvendig stoppekran	Innvendige stoppekran er ikke tilgjengelig/ikke påvist ved befaring. Konsekvens kan være begrenset mulighet for å kunne stenge av vannet. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å avklare om stoppekran bør monteres.
 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 brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.



Varmtvannsbereder - Varmtvannsbereder



Fordelerskap og fordelerstammer - Fordelerskap for leilighet 415



Fordelerskap og fordelerstammer - Fordelerskap for leilighet 411

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett. Gulvvarme vurdert til å være etablert i entré og soverom 1 og 2. (det råder en viss usikkerhet hvor det er gulvvarme). Malte veggflater. Malte flater i himling. Glatte 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 - Innerdører - Ventilasjon	
--	--	--

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

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

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédører med brannklasse B30 og lydklasse db35 (fra byggeår). Balkong/terrassedør med karm/ramme av tre (fra byggeår). Vinduer med karm/ramme av tre (fra byggeår).

 TG 2	Vinduer og omramming	Enkelte vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling og konstruksjon, og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer.
 TG 3	Ytterdører og omramming	Døren har betydelig slitasje, og det er registrert råteskader på nedre del av døren utvendig. Konsekvens er at dørens levetid vurderes som passert. Foreslått tiltak er komplett utskiftning. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for utskiftning av dør. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 15 000



Ytterdører og omramming - Råteskade på balkongdør

Balkonger

Utgang fra stue til balkong på 7 m2. Rekkverkshøyde er målt til 0,93 meter. Balkong i betongkonstruksjoner. Rekkverk av metall og glass. Gulvoverflater av synlig betong.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter
	TG 2	Membraner og vanntett sjikt Liten høydeforskjell mellom gulvoverflate på balkong og døråpning. Konsekvens er at forholdet øker faren for at overvann på balkongen fører til skader i dør/veggkonstruksjon. Balkongdøren har synlige råteskader i bunnen på bakgrunn av dette. Tiltak må påregnes.
	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. Balkongen oppfylte krav til høyde etter gjeldende byggtekniske forskrift da det var oppført.

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):
[Boligen selges av et aksjeselskap som har drevet med utleie i sin eietid. Det er ingen informasjon eller dokumentasjon på om det er utført tilsyn eller ikke.](#)

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:
[Selger av leiligheten er et aksjeselskap som har drevet med utleie i sin eietid. Det er ingen personer som har oversikt eller kunnskap om det elektriske anlegget. Ingen videre spørsmål er besvart på bakgrunn av dette.](#)

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

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

Forekommer det at sikringer løses ut:
-

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:
-

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

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

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

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

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:
[Sikringer er plassert på felles tavle i eget tavlerom.](#)

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:
[Nei.](#)

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. Dette på bakgrunn av at selger ikke har kunnskap om det elektriske anlegget, og at det ikke er fremlagt samsvarserklæring fra byggeår. 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:

Boligen selges av et aksjeselskap hvor kontaktperson opplyser at leiligheten ble kjøpt i den tilstand den er, og fremstår som. Selger har ingen kunnskap om hva som eventuelt er gjort i leiligheten før deres eietid.

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 slukkeutstyr. Forholdet påvirker sikkerheten. Det er viktig å sørge for at godkjent slukkeutstyr 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:

Boligen selges av et aksjeselskap hvor kontaktperson opplyser at leiligheten ble kjøpt i den tilstand den er, og fremstår som. Selger har ingen kunnskap om hva som eventuelt er gjort i leiligheten før deres eietid.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

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

Ja.

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?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

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 helseisisiko. 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:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen i deres eietid, 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?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

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?

Boligen har blitt benyttet til utleie, og selger har ingen kunnskap om dette.

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 beliggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Boligen er imidlertid en del av et større boligkompleks, og basert på boligens plassering i bygget vurderes det som lite sannsynlig at den aktuelle boenheten blir påvirket i nevneverdig grad av de aktuelle naturforholdene. Det anses derfor ikke å være behov for særskilte tiltak eller ytterligere utredning knyttet til dette forholdet for den aktuelle boligen. Det er ikke undersøkt om nevnte forhold kan ha betydning for eventuelle fremtidige tiltak eller endringer som gjelder felles bygningsmasse i boligkomplekset, og som dermed kan påvirke beboerne indirekte.

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):

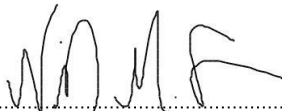
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

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

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetsens registerbetegnelse og adresse					
Matrikkelenhetsenhet:	Gårdsnr 328, Bruksnr 356, Seksjonsnr 24	Kommune:	3203	Asker	
Adresse:		Grunnkrets:	2108	Rødtangen	
Veiadresse:	Holtnes brygge 2, gatenr 31307	Valgkrets:	12	Kløkkarstua	
(fra bruksenhet)	3484 Holmsbu	Kirkesogn:	1070402	Søndre Hurum	
Oppdatert:	01.01.2024				

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:	64/5 930
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 vernerig / 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.

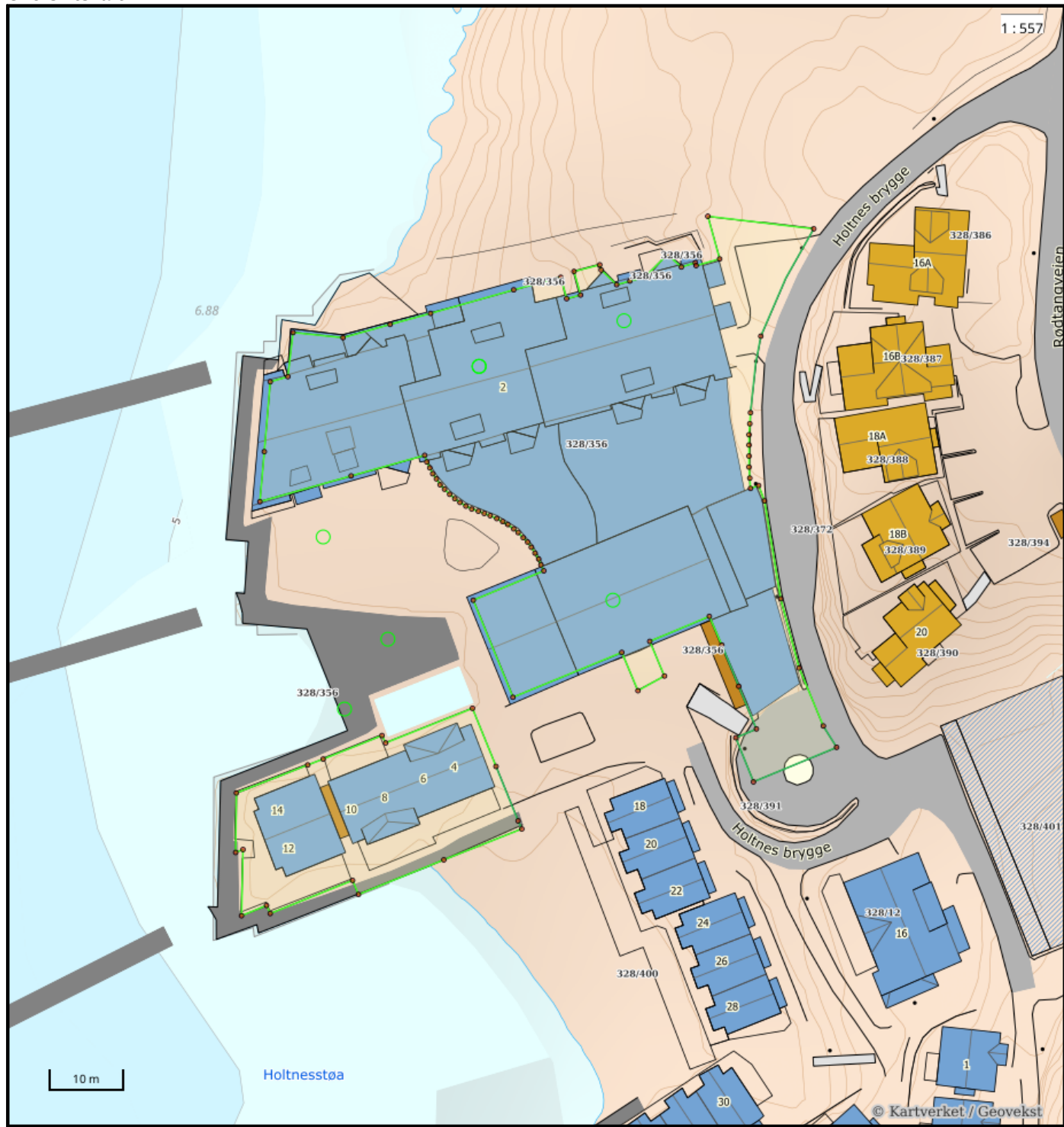
Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/328/356	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3203/328/356/0/1	0,0
			Mottaker	3203/328/356/0/2	0,0
			Mottaker	3203/328/356/0/3	0,0
			Mottaker	3203/328/356/0/4	0,0
			Mottaker	3203/328/356/0/5	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:	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:		Avgiver	3203/328/356	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/328/356/0/24	0,0

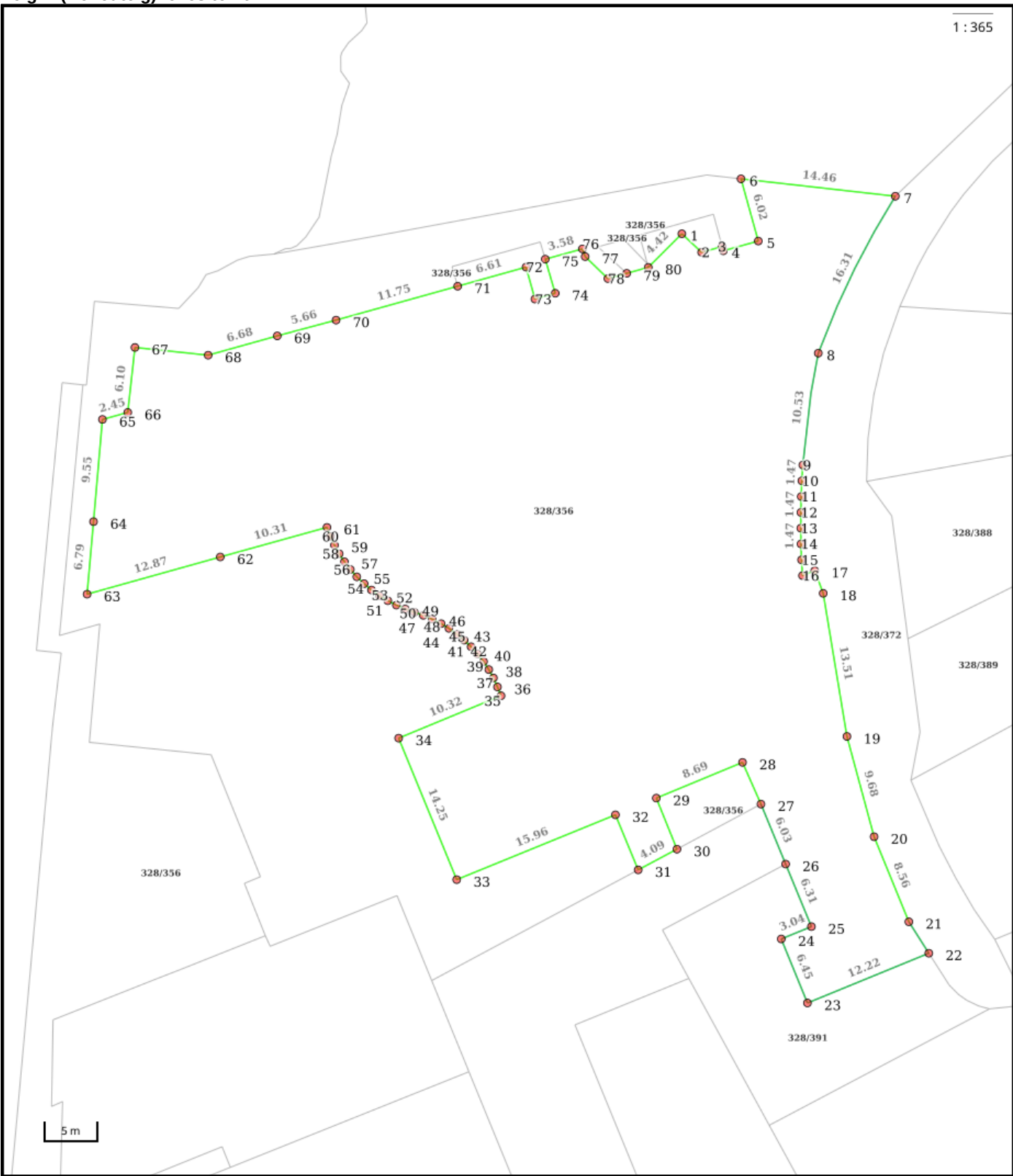
Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Appartement									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Holtnes brygge 2	H0405	Fritidsbolig	60,0	Kjøkken	3	2	2		
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Overnattings- og serveringsvirksomhet		Bebygd areal:		Rammetillatelse:		19.04.2002		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk		BRA bolig:		Igangset.till.:		05.07.2002		
Energikilde:			BRA annet:		4 192,0	Ferdigattest:			
Oppvarming:			BRA totalt:		4 192,0	Midl. brukstil.:			
Avløp:			Har heis:		Ja	Tatt ibruk (GAB):		15.06.2003	
Vannforsyning:						Antall boliger:		31	
Bygningsnr:	21930652					Antall etasjer:		5	
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				1 455,0	1 455,0				
H02				1 205,0	1 205,0				
H03				827,0	827,0				
H04				496,0	496,0				
H05				209,0	209,0				
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									

Oversiktskart



- | Nøyaktighet (standardavvik) | | Hjelpelinjer | | Symboler | |
|-----------------------------|--------------|--------------|--------------------------|-----------------|--|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm | --- Vannkant | Fiktiv / Teigdelar | ○ Bygningspunkt | ▲ Sefrak kulturminne |
| 11 - 30 cm. | Over 500 cm | --- Veikant | Punktbeste | | se ambita.com/sefrak for fargeforklaring |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt | | | | |

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



- | Nøyaktighet (standardavvik) | | Hjelpelinjer | | Symboler | |
|-----------------------------|--------------|--------------|--------------------------|-----------------|--|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm | --- Vannkant | Fiktiv / Teigdelar | ○ Bygningspunkt | ▲ Sefrak kulturminne |
| 11 - 30 cm. | Over 500 cm | --- Veikant | Punktbeste | | se ambita.com/sefrak for fargeforklaring |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt | | | | |

Areal og koordinater

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

Arealmerknad:

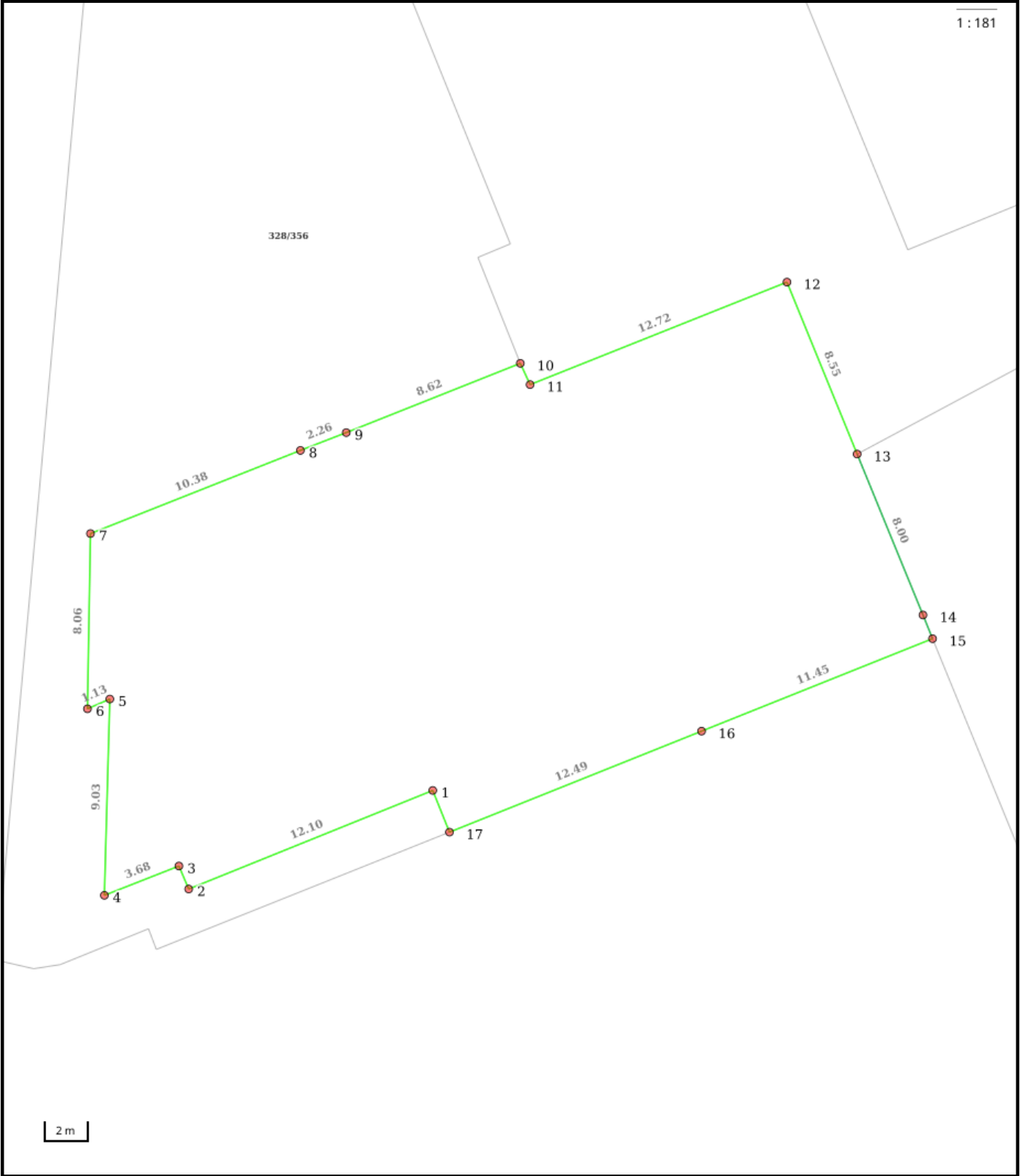
Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 601 215,53	579 954,11	2,52m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
2	6 601 213,97	579 956,09	1,98m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen 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 | 201 – 500 cm |
| 11 - 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 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
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	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

fakl sm at

Holtnes brygge AS c/o Estatia AS
Nedre stort. 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
Hallvard Lid
saksbehandler

Gebyr kr. 1000,- regning vil bli sendt

Hurum kommune
Prestegårdsalleen 4
3490 Klokkearstua
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



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 06.01.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	328	Bruksnr.	356	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Holtnes brygge 2, 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	✔ Kommuneplaner under arbeid
✔ Reguleringsplaner	
Plantyper uten treff	
❗ Kommunedelplaner	❗ Kommunedelplaner under arbeid
❗ Reguleringsplaner under bakken	❗ Reguleringsplaner over bakken
❗ Reguleringsplaner under arbeid	❗ Reguleringsplaner bunn
❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten	❗ Bebyggelsesplaner
❗ Bebyggelsesplaner over bakken	❗ Bebyggelsesplaner under bakken
❗ Midlertidige forbud	

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/14587/Bestemmelser_13_06_2023-%20oppdatert%2026.06.2024.pdf
Delarealer	Delareal 4 m² Arealbruk Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende
	Delareal 5 238 m² BestemmelseOmrådenavn #6 100m b. langs sjø KPBestemmelseHjemmel miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur
	Delareal 5 564 m² BestemmelseOmrådenavn #9 Nullvekst sør KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

	Delareal 5 142 m² Arealbruk Næringsvirksomhet,Nåværende
	Delareal 96 m² Arealbruk LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv,Nåværende
	Delareal 322 m² Arealbruk Småbåthavn,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	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 m² Formål Bevertning
	Delareal 107 m² Formål Friluftsområde
	Delareal 103 m² Formål Fellesområde
	Delareal 119 m² Formål Fritidsbebyggelse
	Delareal 40 m² 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

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).

SPEŠIALOMRÅDER (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 **SPEIALOMRÅDE 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.

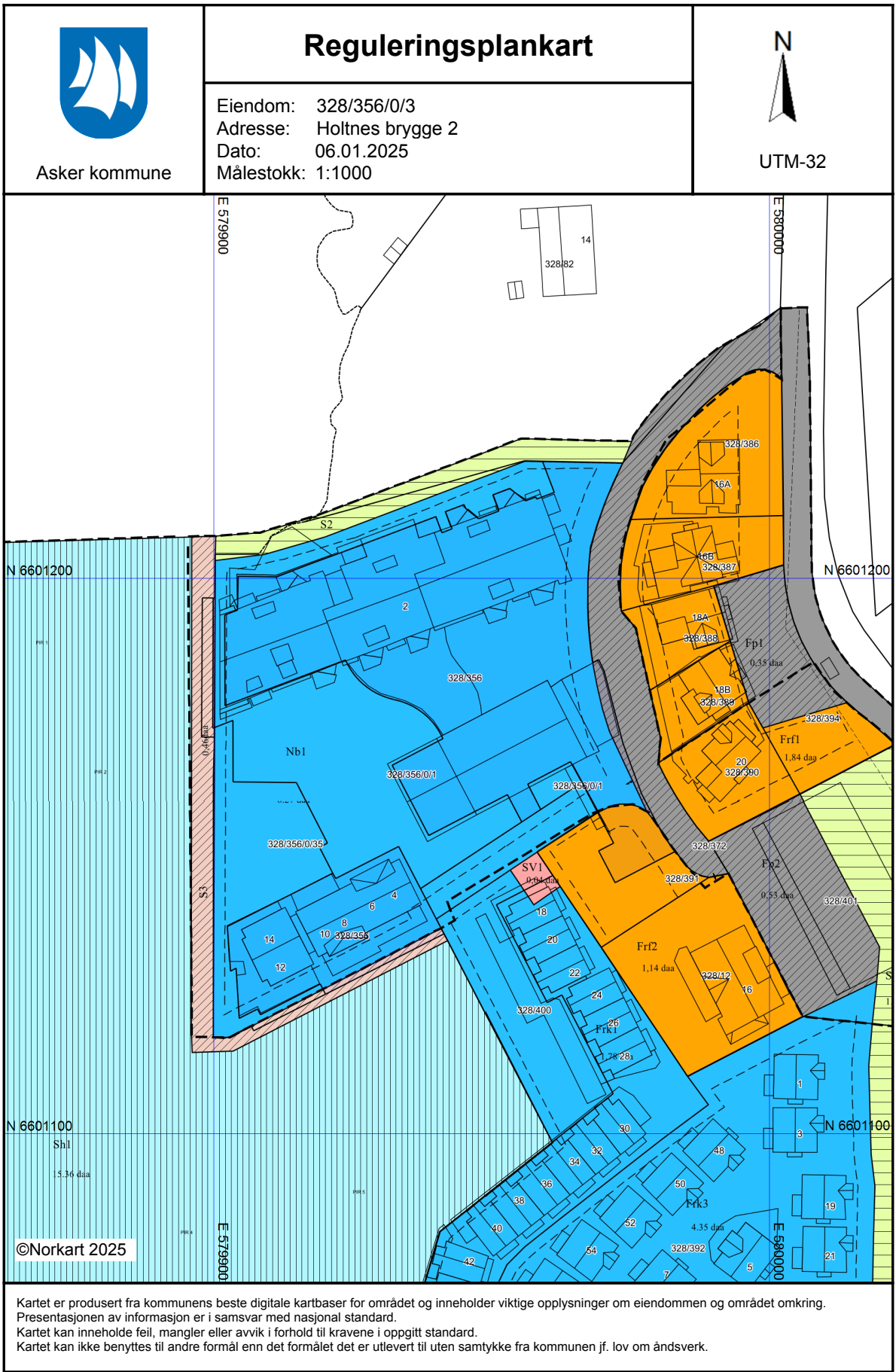
§ 10 **FELLES PARKERING (Fp 1-Fp 4)**
12.1 Fp 1 skal benyttes som parkering til område Frf 1.
Fp 2 og Fp 4 skal benyttes som parkering til område Frf 2 og Frk 1.
Fp 3 skal benyttes som parkering til område Frk 3 og Frk 1.

§ 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.



Tegnforklaring	
<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>	
	Område for fritidsbebyggelse
	Hotell med tilhørende anlegg
	Beverting
	Kjøreveg
	Friluftsområde (på land)
	Privat småbåthavn (sjø)
	Vann- og avløpsanlegg
	Fellesområder
	Felles avkjørsel
	Felles parkeringsplass
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Frisiktslinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift plantilbehør



Eiendom: 328/356/0/3
Adresse: Holtnes brygge 2
Dato: 06.01.2025
Målestokk: 1:1000



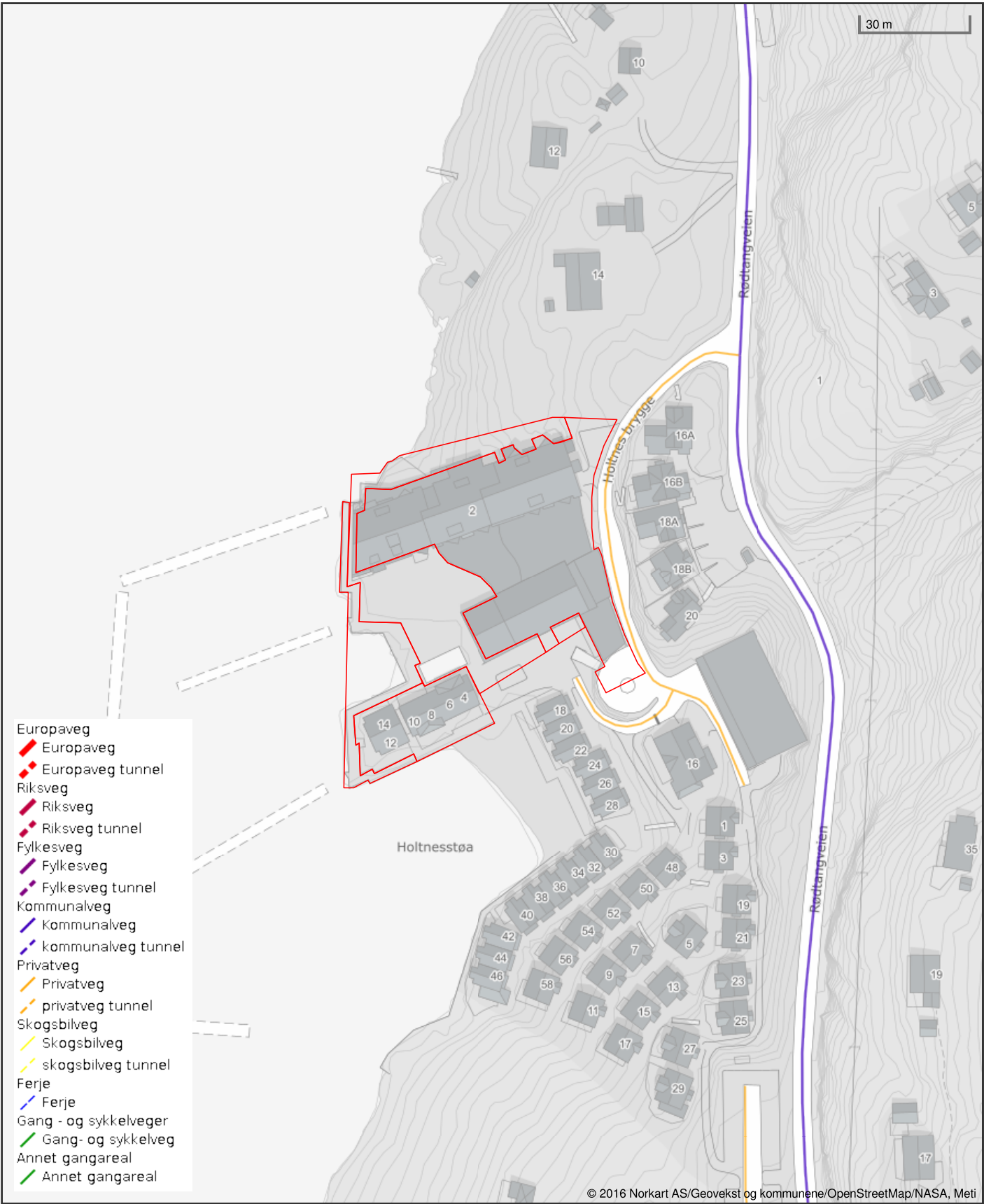
- Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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



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.



FREM EIENDOMSMEGLING AS AVD. RØYKEN
PB 62
3441 RØYKEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Holtnes brygge 2 (Fred-Ivar Myrseth)
Vår referanse: 3647761/25485909
Bestilling: C3 2025-01-06 (2) 153

Dato
06.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1802725	200	13.8.2024	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3203 ASKER	328	356	0	1

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundensenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



RETT KOPPI/CERTIFIED COPY


Christoffer N. Sortland
advokat

ERKLÆRING

1. Bakgrunn

Holmsbu Infra AS, org.nr. 925 218 944, (Holmsbu Infra) eier et vannbehandlingsanlegg som er etablert på gnr. 328, bnr. 1 i Asker kommune (Vannanlegget). Holmsbu Infra eier også et avløpsrenseanlegg som er etablert på gnr. 328, bnr. 402 i Asker kommune (Avløpsanlegget). På sistnevnte eiendommer det også oppført en gasstank (Gasstanken). Vannanlegget, Avløpsanlegget og Gasstanken omtales i det følgende samlet som **Infrastruktur**anleggene.

Det går ledninger/rør under bakken fra hvert av Infrastruktur

anleggene for å betjene, blant annet, eiendommene gnr. 328, bnr. 356, snr. 1-38 og gnr. 328, bnr. 392, snr. 1-36 i Asker kommune (Eiendommene).

I tillegg er det til/fra, og på Eiendommene etablert kummer og pumper som er knyttet til Vannanlegget og Avløpsanlegget, og ledninger/kabler til strøm, internett og TV, samlet omtalt som Infrastruktur

en.

2. Rett til å ha og legge ledninger/rør, kummer og pumper

Den som til enhver tid er eier av Infrastruktur

anleggene og Infrastrukturen gis herved rett til å legge og ha liggende ledninger/rør fra Infrastrukturanleggene og Infrastrukturen på Eiendommene. DET ER HOLMSBU INFRA AS SOM ER RETTIGHETS HAVER (ORG.NR. 925 218 944). RETTIGHETEN ER PÅ FELLESAREALET TIL DE SEKSJONERTE EIENDOMMENE.

3. Vedlikehold, tilsyn og reparasjon

Eier av Infrastruktur

anleggene og Infrastrukturen har rett til adkomst til ledningene/rørene og kummene og pumpene for tilsyn, vedlikehold og utbedring av disse. Hvis arbeid på Infrastrukturanleggene eller Infrastrukturen skader opparbeidet del av Eiendommene, skal eier av Infrastrukturanleggene/Infrastrukturen besørge og bekoste reparasjon av slike skader.

Tilsyn og reparasjon av ledningene/rørene må ikke hindres eller vanskeliggjøres ved anlegg eller bebyggelse på Eiendommene. Ledninger/rør kan heller ikke flyttes uten samtykke fra eier av Infrastruktur

anleggene og Infrastrukturen.

4. Tinglysing

Denne erklæringen skal tinglyses på følgende eiendommer i Asker kommune:

(a) Gnr. 328, bnr. 356, snr. 1-38

(b) Gnr. 328, bnr. 392 snr. 1-36

5. Signatur

Holmsbu, 27. november 2023

07.12.2023



Doknr: 1802725 Tinglyst: 13.08.2024
STATENS KARTVERK

Holmsbu Infra AS


Cato Haugen

For styret i Sameiet Holmsbu Resort på
gnr. 328, bnr. 356 . ORG.NR. 986 096 116


Cato Haugen
Tore Haugen

Styret i Sameiet Holtnes Brygge på gnr. 328, ORG.NR. 986 096 086
bnr. 392


Petter Haugen
Vivi Suhr-Engbretsen

Arent-Skjæveland


Ingar Fuglevåg

Nils-Ivar Mote



FREM EIENDOMSMEGLING AS AVD. RØYKEN
PB 62
3441 RØYKEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Holtnes brygge 2 (Fred-Ivar Myrseth)
Vår referanse: 3647762/25485914
Bestilling: C3 2025-01-06 (2) 152

Dato
06.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.: 852901 Embete: 200 Registrert: 10.8.2023 Rettsstiftelse: RESEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3203 ASKER	328	356	0	1

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Attestert kopi av dok.nr. 2023/852901/200
Uthentet 2025-01-06 12:22

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr
9270125298

Navn
ASKER KOMMUNE

Adresse
Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Rekvirent(er) av forretning			
Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
925218901	HOLMSBU AKTIV AS		Norderhaug, Flendalsvegen 298, 2420 TRYSIL
917465479	HOLMSBU FRITID AS		Norderhaug, Flendalsvegen 298, 2420 TRYSIL
07071072	LOTHE LENE JEANETTE		Rebbansbakken 17, 3018 DRAMMEN
090869	JENSEN VIDAR	H0101	DOVREGUBBEN 32, 3055 KROKSTADELVA
110247	LOTHE SJUR	H0501	GRØNLAND 52, 3045 DRAMMEN
250666	DAMMANN TONE	U0101	Rohn, Andrénbakken 19C, 1392 VETTRE
080670	JENSEN CHRISTIN LOE	H0101	DOVREGUBBEN 32, 3055 KROKSTADELVA
997024516	VANBERGS EFTF EIENDOM AS		Vestmarkveien 224A, 1341 SLEPENDEN
010149	SPILLETH MORTEN	H0301	Finn Thorsagers vei 11, 1360 FORNEBU

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr

Gnr

Bnr

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Løpenummer for forretning: 613744883
Vedlegg: Ja

Rett kopi 6/7-23 Brit Daniel
KOPI

Søknad om reseksjonering

Asker kommune
Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommune	Kommunens adresse	Kontaktperson
Asker kommune		

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Svensson Nøkleby Advokatfirma ANS	982 370 310	986 096 116	
Adresse	Postnummer	Poststed	
Pb. 294 Bragernes	3001	Drammen	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3025	Asker kommune	328	356	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
		se vedlegg	

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = sameie/seksjon bolig SN = sameie/seksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
1	N	3345	BG
28	N	73	B
29	N	69	B
30	N	69	B
31	N	72	B
32	N	72	B
33	N	72	B
34	N	72	B
35	N	16	BG
36	N	296	

Nevner =

Dato 10.08.22

Innsenderens underskrift *Jon Aasgaard*
Advokat

SVENSSON NØKLEBY
Advokatfirma ANS
Postboks 294 Bragernes, 3001 Drammen
Tlf. 32 25 55 00, Org. nr. 982 370 310

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 6

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Se vedlegg

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i elerseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen
- e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato 10.08.22

Innsenderens underskrift *Jon Aasgaard*
Advokat

SVENSSON NØKLEBY
Advokatfirma ANS
Postboks 294 Bragernes, 3001 Drammen
Tlf. 32 25 55 00, Org. nr. 982 370 310

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 2 av 5

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☐ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e) ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
	se vedlegg		

Dato 10.08.22 Innsenderens underskrift Jon Aasgaard Advokat SVENSSON NØKLEBY Advokatfirma ANS Postboks 294 Bragernes, 3001 Drammen Tlf. 32 25 55 00, Org.nr. 982 370 310

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Asker 6/9-22	Cato	Cato Haugen
Asker 6/9-22	Tore Haugen	Tore Haugen
Asker 25/10.22	Terje Flygind	Terje Flygind

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
3025	Asker	328	356		1,25-38

Dato 3/7-2023 Innsenderens underskrift Bent Danielson Stempel Asker kommune

Dato 10.08.22 Innsenderens underskrift Jon Aasgaard Advokat SVENSSON NØKLEBY Advokatfirma ANS Postboks 294 Bragernes, 3001 Drammen Tlf. 32 25 55 00, Org.nr. 982 370 310

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

[illegible]

Dato
10.08.22

Innsenderens underskrift

Advokat

SVENSSON NØKLEBY

Advokatfirma ANS
Postboks 294 Bragernes, 3001 Drammen
Tlf. 32 25 55 00, Org.nr. 982 370 310

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift
17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 5 av 5

**VEDLEGG TIL PUNKT 5 TIL RESEKSJONERING GNR. 328 BNR. 356 I ASKER
KOMMUNE**

Hurum kommune (nå Asker kommune etter kommunesammenslåing) tillot ved seksjoneringsvedtak den 08.04.2003 en seksjonering av eiendommen i strid med eierseksjonslovens regler hvor bl a

- arealer som andre seksjonseiere trengte tilgang til, lå innenfor hoveddelen til seksjon nr. 1 og ikke var fellesareal i sameiet. Dette gjelder dels adkomst til egne seksjoner og dels tilgang til felles tekniske rom/installasjoner.
- arealer som ikke hang sammen med seksjon nr 1 var inntatt som en del av hoveddelen til seksjon 1.
- del av bygningsmassen til seksjon nr 1 var uteglemt på seksjoneringstegningen
- Del av tilleggsdel til seksjon nr 1 (uteareal) omfattet areal som ligger på naboeiendommen
- del av bygningsmassen i sameiet lå litt utenfor eiendomsgrensen til den seksjonerte eiendommen.
- Deler av tilleggsarealer til enkelte seksjoner var inntegnet mindre enn de er bygget.

Seksjoneringen ble tinglyst av Drammen tingrett til tross for feil og mangler i seksjoneringsdokumentene.

Før reseksjoneringen kunne gjennomføres, ble det i juni 2022 gjennomført en grensejustering og en kvalitetsheving av eiendomsgrenser for gnr 328 bnr 356 mot naboeiendom og mot sjøen slik at all bygningsmasse og faste bryggeinnretninger er beliggende innenfor eiendomsgrensene til gnr 328 bnr 356 og således oppfyller kravet om at all bygningsmasse skal ligge innenfor en og samme eiendom ved seksjonering av eiendommen.

Selve seksjoneringen av eiendommen er ikke skjedd i overensstemmelse med de materielle kravene i eierseksjonsloven.

Formålet med denne reseksjoneringen er å få

- rettet opp i feil i den opprinnelige seksjoneringen av eiendommen for å bringe seksjoneringen i samsvar med eierseksjonsloven
- etablert rettsvern for eierseksjonenes omfang slik de faktisk fremstår som bygget i dag

I tillegg gjøres det noen andre mindre endringer ved denne reseksjoneringen.

Det er i denne reseksjoneringen ikke nødvendig med samtykke fra panthaverne med følgende begrunnelse:

- Seksjon nr 1, som både avgir areal og mottar areal, men tilsammen reduseres i omfang er ikke pantsatt, dvs er fri for pengeheftelser.
- De øvrige seksjonene nr 28, 29, 30, 31, 32, 33 og 34, er pantsatt, men reseksjoneringen som innebærer utvidelse av seksjonenes tilleggsdeler innebærer ikke noen forringelse av panthavernes dekningsobjekt, men tvert imot gir panthaverne et bedre dekningsobjekt.

Feilene rettes ved denne reseksjoneringen som går ut på følgende:

Plan -1/kjeller:

- Trappegang fra repoet ned til kjeller og et lite areal i kjeller omgjøres fra å være del av snr. 1 sin hoveddel til å bli fellesareal, slik at alle seksjonseiere uhindret har tilgang til stoppekran og sprinkleranlegg i kjeller.
- Resten av arealene i kjelleren omgjøres fra å være del av snr. 1 sin hoveddel til å bli ny selvstendig snr 36 (hoveddel). Trappen som vises innenfor snr. 1 sitt areal i kjeller fører ikke opp i snr. 1 og av den grunn er arealene i kjeller omgjort til ny selvstendig snr 36 (hoveddel). Adkomsten til ny snr 36 kan kun skje via trapp og trappegang mellom plan kjeller og plan 1 som omgjøres til å være fellesareal i sameiet.

Plan 1 innvendig bygg:

- En «tarm» av arealet i snr. 1 fra hovedinngang/vindfang bort til trapp og heis, samt heis og trappoppgang som fører opp til plan 2, omgjøres fra å være del av snr. 1 sin hoveddel til å bli fellesareal. Fellesarealet vi naturlig avgrenses mot snr. 1 ved søyler/vegger.
- Trappegang ned til kjeller omgjøres fra å være del av snr. 1 sin hoveddel til å bli fellesareal.
- Snr. 1 sin hoveddel utgjør fortsatt en sammenhengende del av bygget.
- Nødutgang mot brygger omgjøres fra å være del av snr. 1 sin hoveddel til å bli fellesareal.
- Del av snr 1 sin hoveddel omgjøres til å bli ny selvstendig snr 35 (hoveddel).
- Del av snr 1 sin hoveddel omgjøres til å bli tilleggsdel til snr 35.
- Del av fellesareal omgjøres fra å være fellesareal til å bli ny tilleggsdel (bod) til snr 28 og merkes med T 28. Denne boden må antas være uteglemt ved opprinnelig seksjonering.

Plan 1 uteområde:

- Areal/«tarm» over snr. 1 sin tilleggsdel (uteareal) omgjøres fra å være del av tilleggsdel til snr. 1 til å bli fellesareal, slik at seksjonene fra og med snr 1 til og med

- snr 28 og videre fra og med snr. 29 til og med nr. 34 får adkomst til sine seksjoner via fellesareal i sameiet.
- Adkomsten til ny snr 35 og ny T 35 og alle tilleggsdeler boder til snr 1 – 28 skjer via naboeiendommen 328/391.
- Terrassene til snr. 29, 30, 31, 32, 33 og 34 er bygget noe større enn det tilleggsdelene for disse seksjonene viser i seksjoneringen. Dette rettes ved at en del av snr 1 sin tilleggsdel (uteareal) omgjøres til å bli tilleggsdel til hhv. snr 29, 30, 31, 32, 33 og 34. Da disse terrassene ikke ligger direkte på mark (grunnen), men er oppbygde over bakkenivå, er de nå markert som T (tilleggsdel) både i reseksjoneringsskjemaet og i reseksjoneringstegningene. Opprinnelig seksjoneringsskjema var feil, da disse der var oppgitt som TG (tilleggsdel grunn).
- Det er bygd et tilbygg på snr. 1 sin tilleggsdel (uteareal) mot nord som ikke vises i opprinnelig seksjonering. Dette er en utvidelse av det som var restauranten og denne utvidelsen tas nå med slik at denne delen omgjøres fra å være del av snr. 1 sin tilleggsdel (uteareal) til å bli snr. 1 sin hoveddel.
- Del av fellesareal (uteareal) mot nord omgjøres fra å være fellesareal til å bli tilleggsdel (uteareal) til snr 1 (T1).
- Del av tilleggsdel (uteareal) til snr 1 (T1) – bryggedelen – omgjøres fra å være tilleggsdel til snr 1 (T1) til å bli tilleggsdel (uteareal) til snr 35 (T35) og skal gå ut til eiendomsgrensen mot fjorden.
- For tilleggsdelene til snr 1 og snr 35, dvs de som er utearealer, er det hensiktsmessig at det utarbeides matrikkelbrev for da mesteparten ligger direkte på mark (med unntak av oppbygde brygger).

Plan 2:

- Teknisk rom som inneholder bla. varmtvannsberedere til seksjonene fra og med snr. 1 til og med snr. 28 omgjøres fra å være del av snr. 1 sin hoveddel til å bli fellesareal.
- Garderobes omgjøres fra å være del av snr. 1 sin hoveddel til å bli ny selvstendig snr 37 (hoveddel) og ny selvstendig snr 38 (hoveddel).
- Del av fellesareal ved trapp og heis omgjøres fra å være fellesareal til å bli del av snr. 1 sin hoveddel.
- Del av tilleggsdel til snr 1 ved spaavdelingen omgjøres fra å være tilleggsdel til snr 1 til å bli en del av snr 1 sin hoveddel.
- Del av fellesareal ved vareleveringen omgjøres fra å være fellesareal til å bli tilleggsdel til snr 1.
- Ventilasjonskanal til snr 1 som var uteglemt inntegnet, er nå inntegnet som tilleggsdel til snr 1 og merket med T1

Plan 3:

- Del av tak ved spaavdelingen omgjøres fra å være fellesareal til å bli tilleggsdel til snr 1.
- Ventilasjonskanal til snr 1 som var feilaktig inntegnet som fellesareal med hvit farge, er nå inntegnet som tilleggsdel til snr 1 og merket med T1

Plan 2 til plan 5:

- Rom for rengjøring/bøttekott i plan 2 til plan 5 omgjøres fra å være del av snr. 1 sin hoveddel til å bli et tilleggsdel til snr 1.

Plan 5:

- Del av fellesareal omgjøres fra å være fellesareal til å bli tilleggsdel til snr 1.
- Ventilasjonskanal til snr 1 som var uteglemt inntegnet, er nå inntegnet som tilleggsdel til snr 1 og merket med T1

Endring i areal og eierbrøker

Reseksjoneringen medfører at totalt 683 kvm går fra å være del av snr. 1 sin hoveddel til å bli:

- ny seksjon nr 35
- tilleggsdel til snr 35
- ny snr 36
- ny snr 37
- ny snr 38
- tilleggsdel til snr 1
- fellesareal

Reseksjoneringen medfører at totalt 105 kvm går fra å være del av tilleggsdel til snr 1 og fellesareal inne og ute til å bli del av snr 1 sin hoveddel.

Snr. 1 får dermed justert teller i sameiebrøken fra 3923 til 3345. Dette gir en justering i nevner for alle opprinnelige 34 seksjoner fra 6137 til 5930. Det skjer ingen andre endringer i sameiebrøkene.

Det ytes intet vederlag for de endringer som skjer ved denne reseksjoneringen. Nevneren i alle opprinnelige 34 eierseksjoner reduseres. Telleren i snr 1 reduseres, mens telleren i snr 2 – 34 forblir uendret. Det forhold at snr 2 – 34 således får en relativ økning i sine eierbrøker pga uendrede tellere med redusert nevner, medfører ingen verdiøkning for disse seksjoner. De har samme verdi før og etter reseksjonering.

Reseksjoneringen utløser således ikke plikt til å betale dokumentavgift.

Vedlegg til reseksjoneringssøknad av 10.08.22 - gnr. 328 bnr 356 snr 1, 28, 29, 30, 31, 32, 33 og 34 i Asker kommune pkt 3– hjemmelshavere.

<u>fnr/org nr</u>	<u>navn</u>	<u>snr</u>	<u>ideell andel</u>
925 218 901	Holmsbu Aktiv AS	1	1/1
917 465 479	Holmsbu Fritid AS	28	1/1
080670	Christin Loe Jensen	29	1/2
090869	Vidar Jensen	29	1/2
110247	Sjur Lothe	30	1/1
071072	Lene Jeanette Lothe	31	1/1
997024516	Vanbergs Eftf Eiendom AS	32	1/1
250666	Tone Dammann	33	1/1
010149	Morten Spilleth	34	1/1

Vedlegg til reseksjoneringssøknad av 10.08.22 - gnr. 328 bnr 356 snr 1, 28, 29, 30, 31, 32, 33 og 34 i Asker kommune pkt 11– underskrifter fra hjemmelshaverne.

Trysil den 10.08.2022
Hjemmelshaver til gnr. 328 bnr 356 snr 1 i Asker
For Holmsbu Aktiv AS



Cato Haugen
Styreleder

Trysil den 10.08.2022
Hjemmelshaver til gnr. 328 bnr 356 snr 28 i Asker
For Holmsbu Fritid AS



Cato Haugen
styreleder

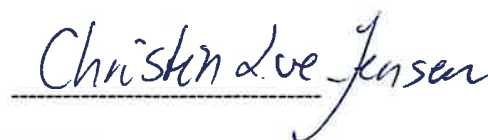
Vedlegg til reseksjoneringssøknad av 10.08.22 - gnr. 328 bnr 356 snr 1, 28, 29, 30, 31, 32, 33 og 34 i Asker kommune pkt 11- underskrifter fra hjemmelshaverne.

Drammen den 10/8 2022

Hjemmelshaver til gnr. 328 bnr 356 snr 29 i Asker



Vidar Jensen



Christin Loe Jensen

Vedlegg til reseksjoneringssøknad av 10.08.22 - gnr. 328 bnr 356 snr 1, 28, 29, 30, 31, 32, 33 og 34 i Asker kommune pkt 11- underskrifter fra hjemmelshaverne.

Drammen den 10/8 2022

Hjemmelshaver til gnr. 328 bnr 356 snr 30 i Asker



Sjur Lothe

Vedlegg til reseksjoneringssøknad av 10.08.22 - gnr. 328 bnr 356 snr 1, 28, 29, 30, 31, 32, 33 og 34 i Asker kommune pkt 11- underskrifter fra hjemmelshaverne.

Drammen den 10/8 2022

Hjemmelshaver til gnr. 328 bnr 356 snr 31 i Asker



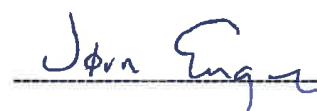
Lene Jeanette Lothe

Vedlegg til reseksjoneringssøknad av 10.08.22 - gnr. 328 bnr 356 snr 1, 28, 29, 30, 31, 32, 33 og 34 i Asker kommune pkt 11- underskrifter fra hjemmelshaverne.

Asker den 31/8 2022

Hjemmelshaver til gnr. 328 bnr 356 snr 32 i Asker

For Vanbergs Eftf Eiendom AS



Jørn Engen

Vedlegg til reseksjoneringssøknad av 10.08.22 - gnr. 328 bnr 356 snr 1, 28, 29, 30, 31, 32, 33 og 34 i Asker kommune pkt 11- underskrifter fra hjemmelshaverne.

Asker den 14/8 2022

Hjemmelshaver til gnr. 328 bnr 356 snr 33 i Asker



Tone Damman 11

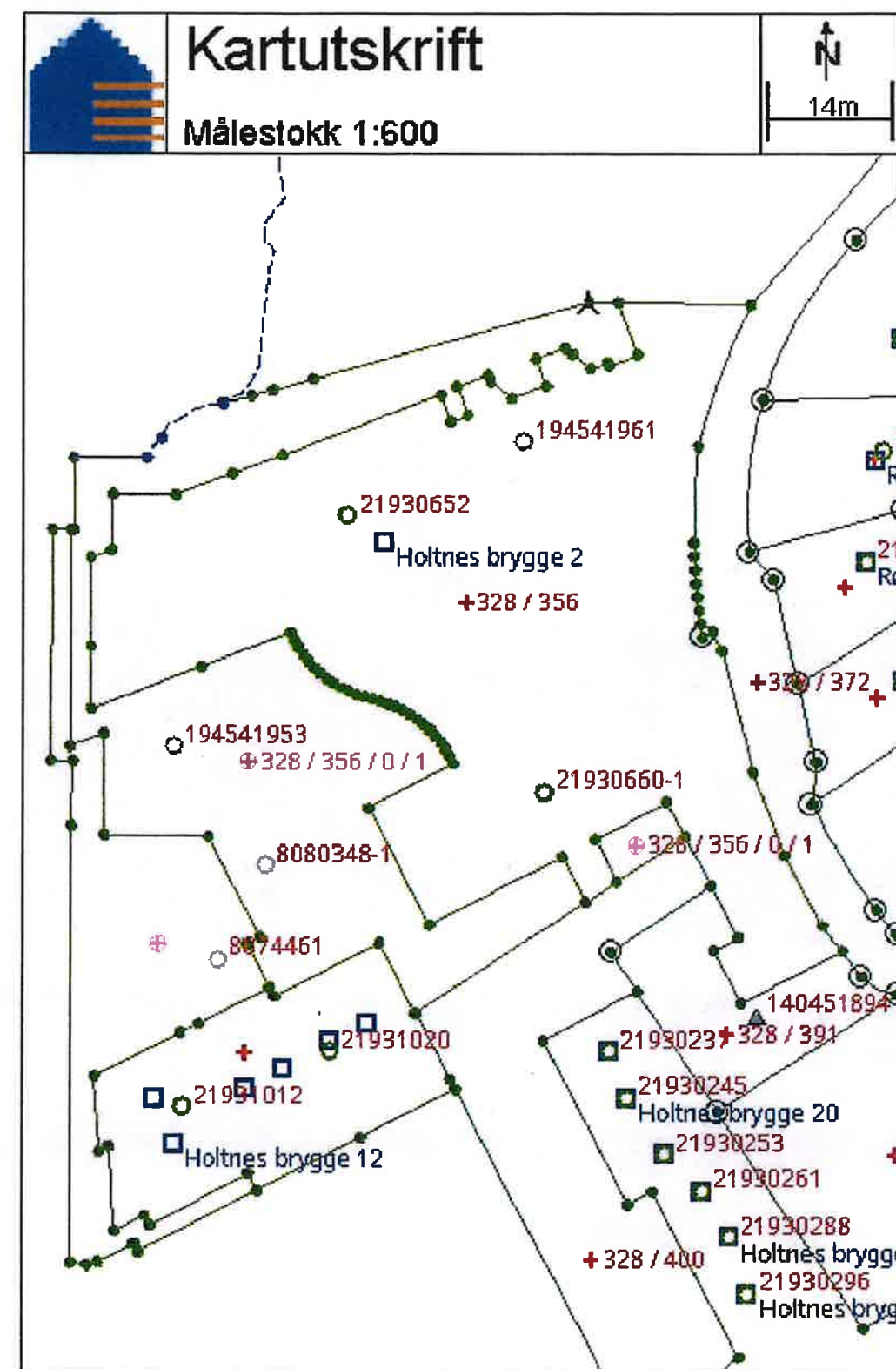
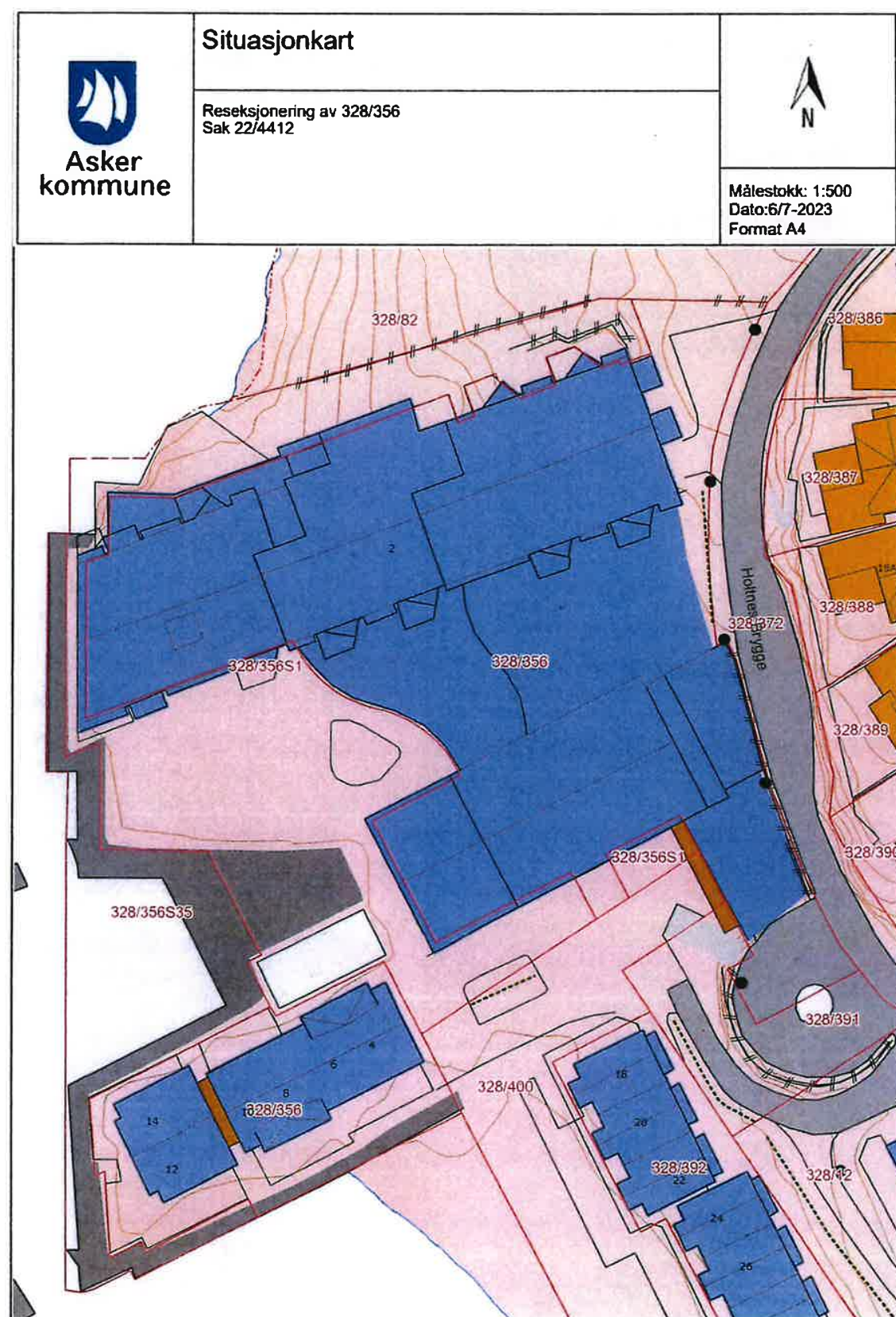
Vedlegg til reseksjoneringssøknad av 10.08.22 - gnr. 328 bnr 356 snr 1, 28, 29, 30, 31, 32, 33 og 34 i Asker kommune pkt 11- underskrifter fra hjemmelshaverne.

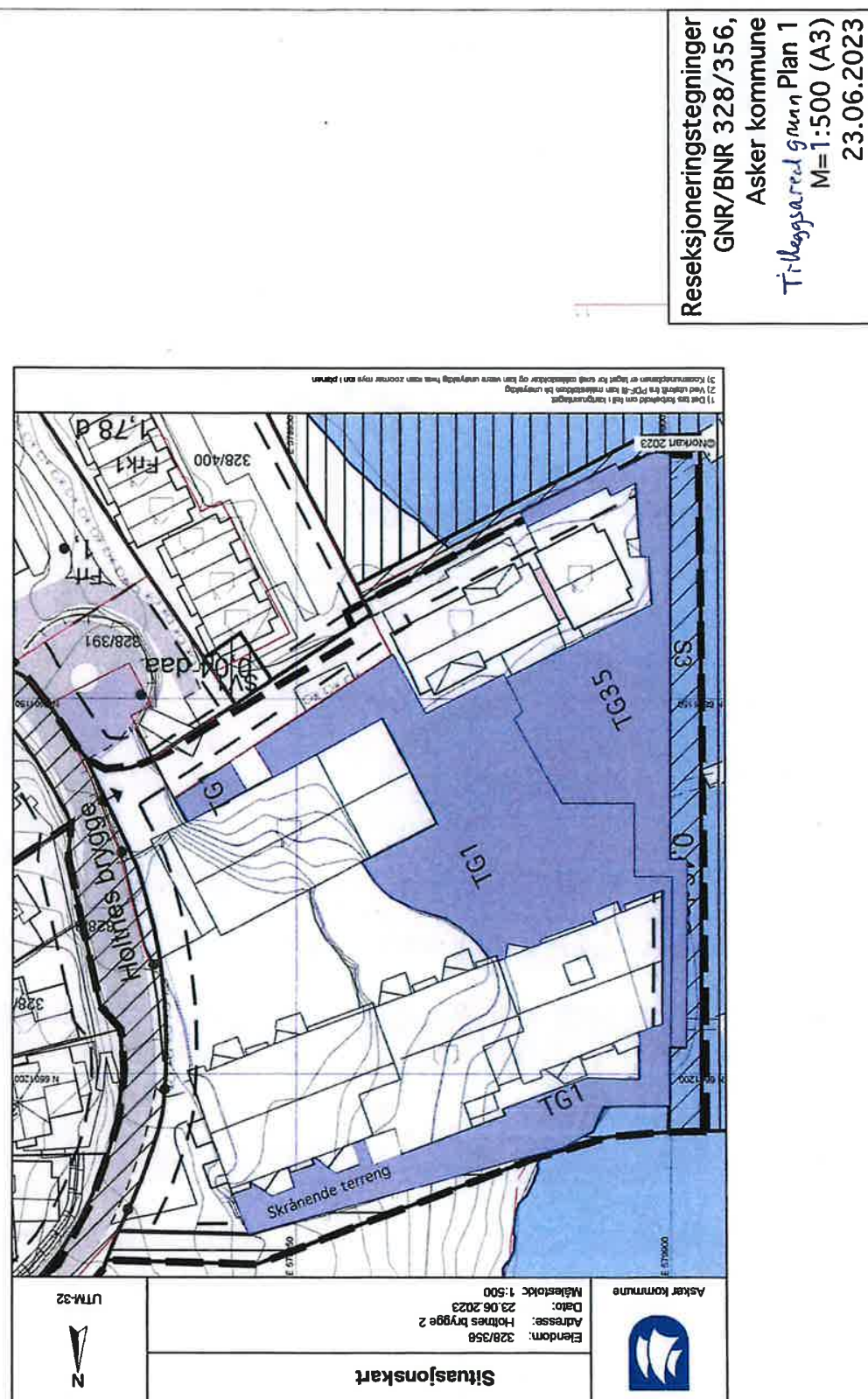
Snarøya den 14/8-2022

Hjemmelshaver til gnr. 328 bnr 356 snr 34 i Asker

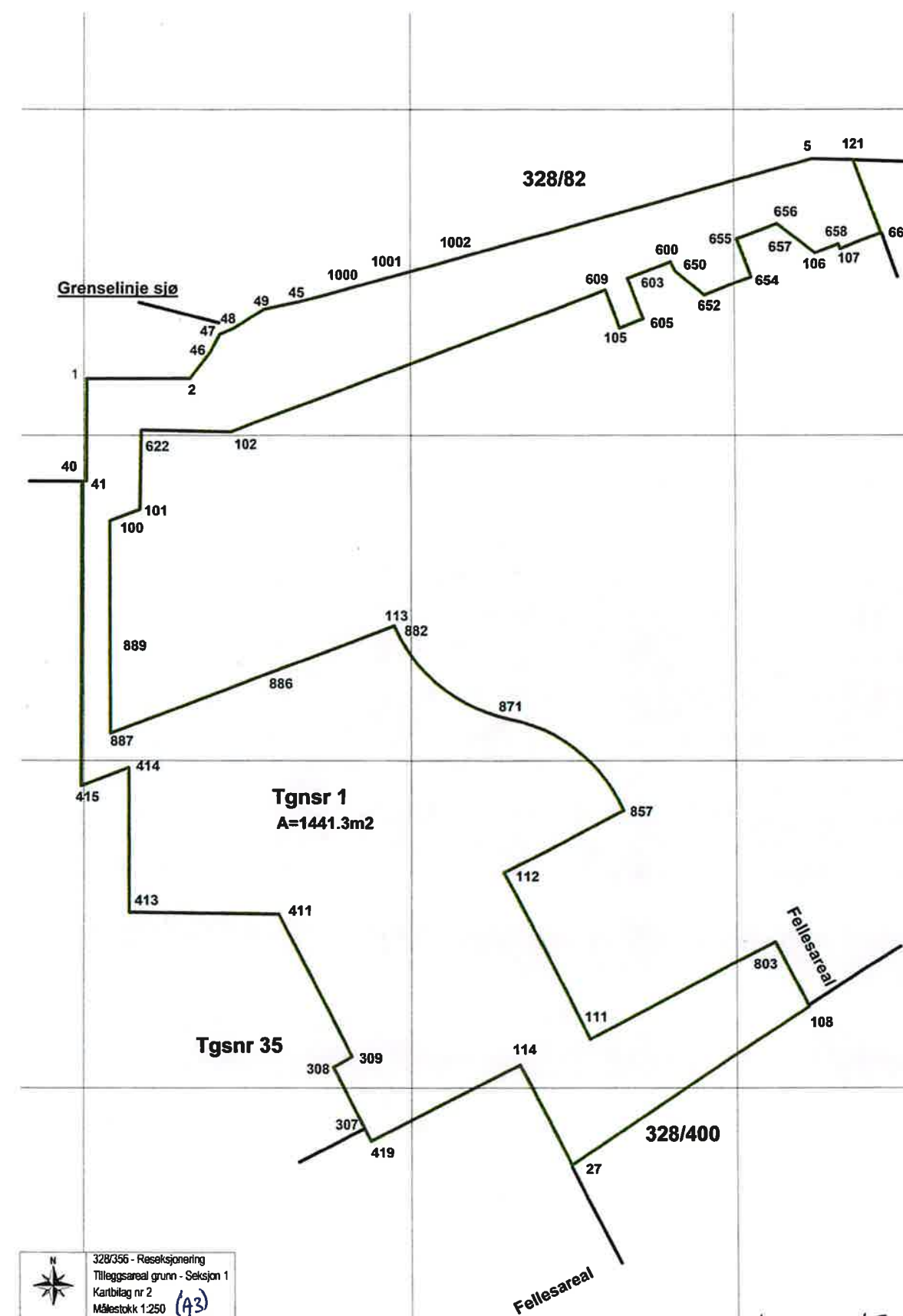


Morten Spilleth

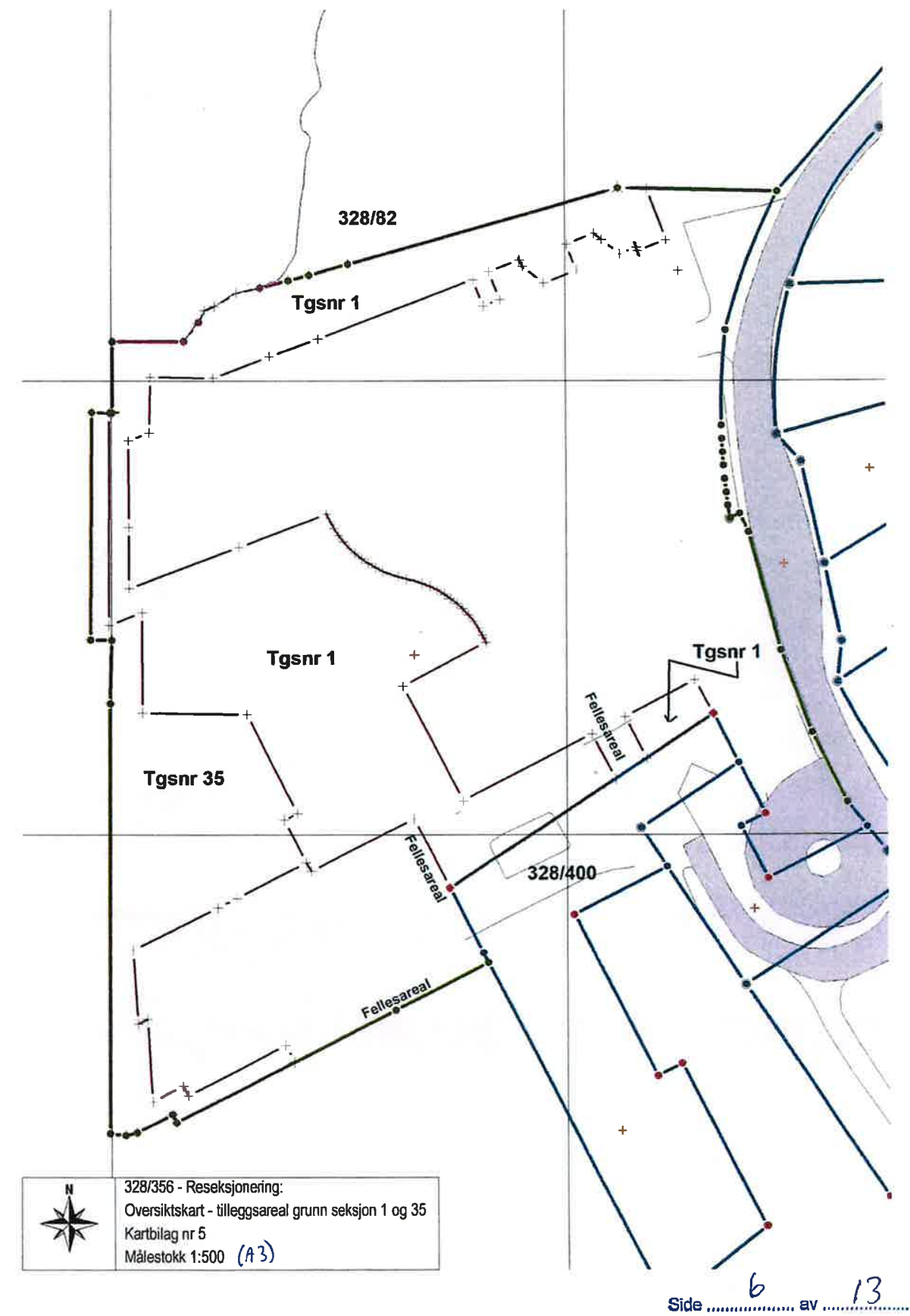
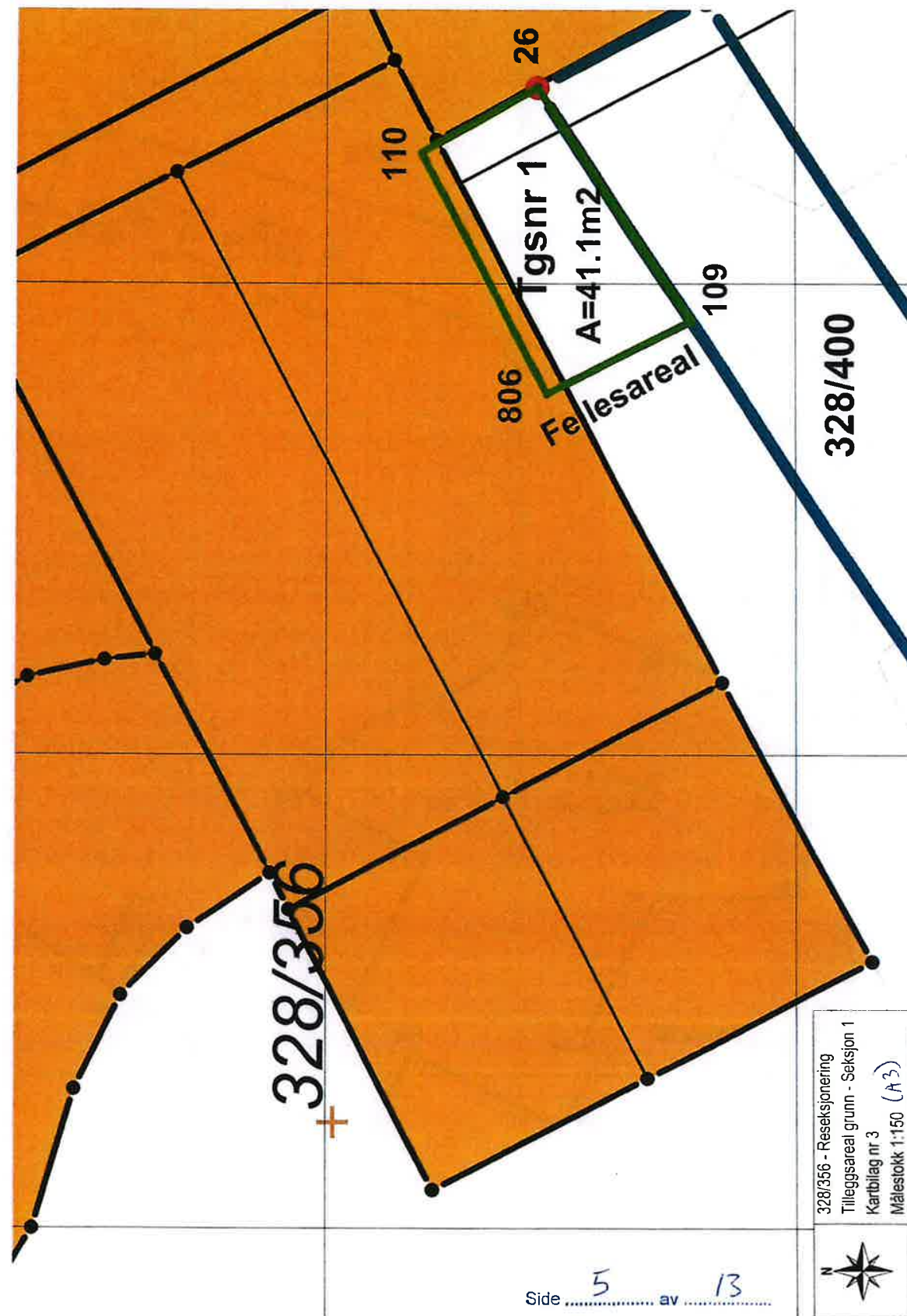


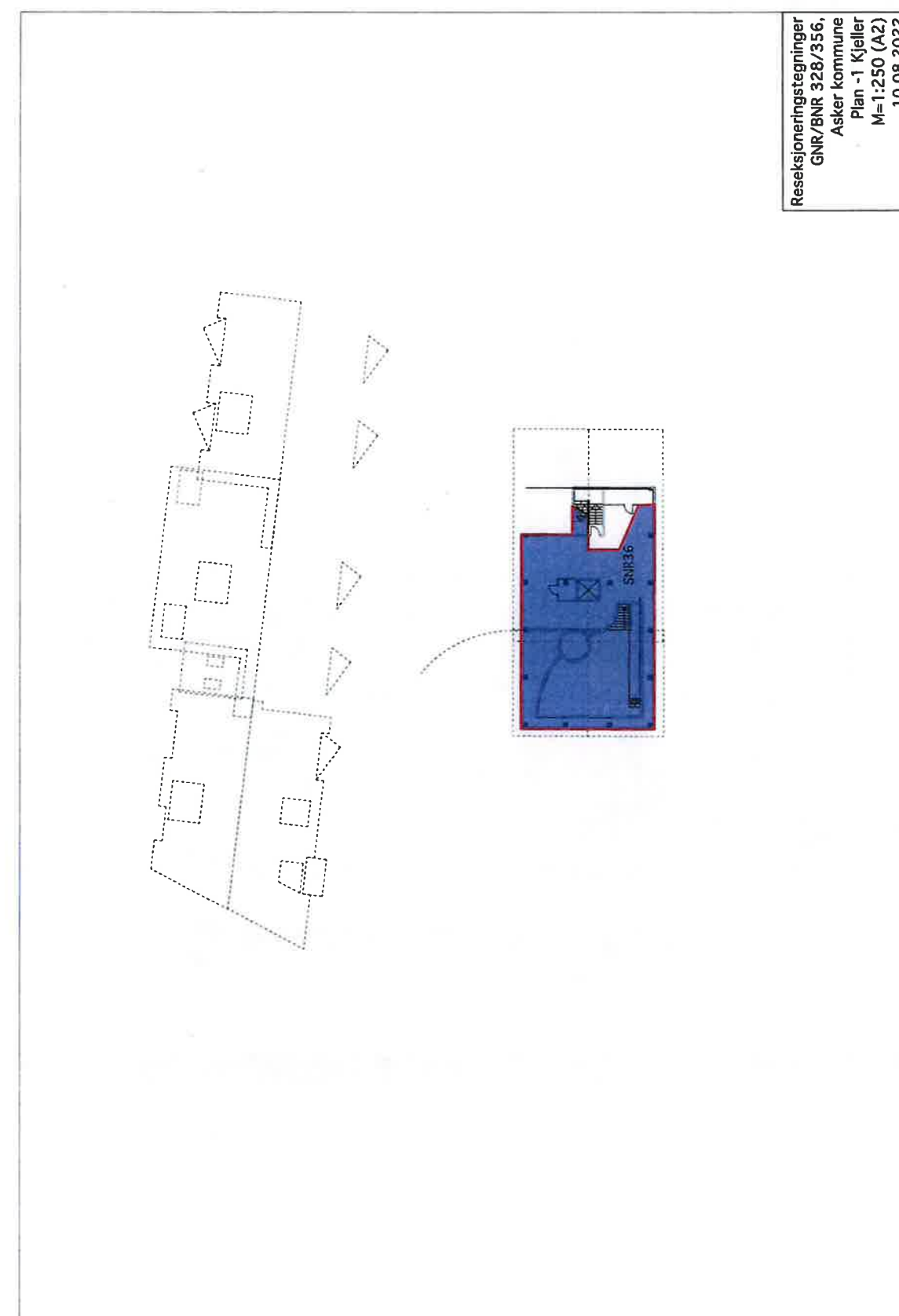
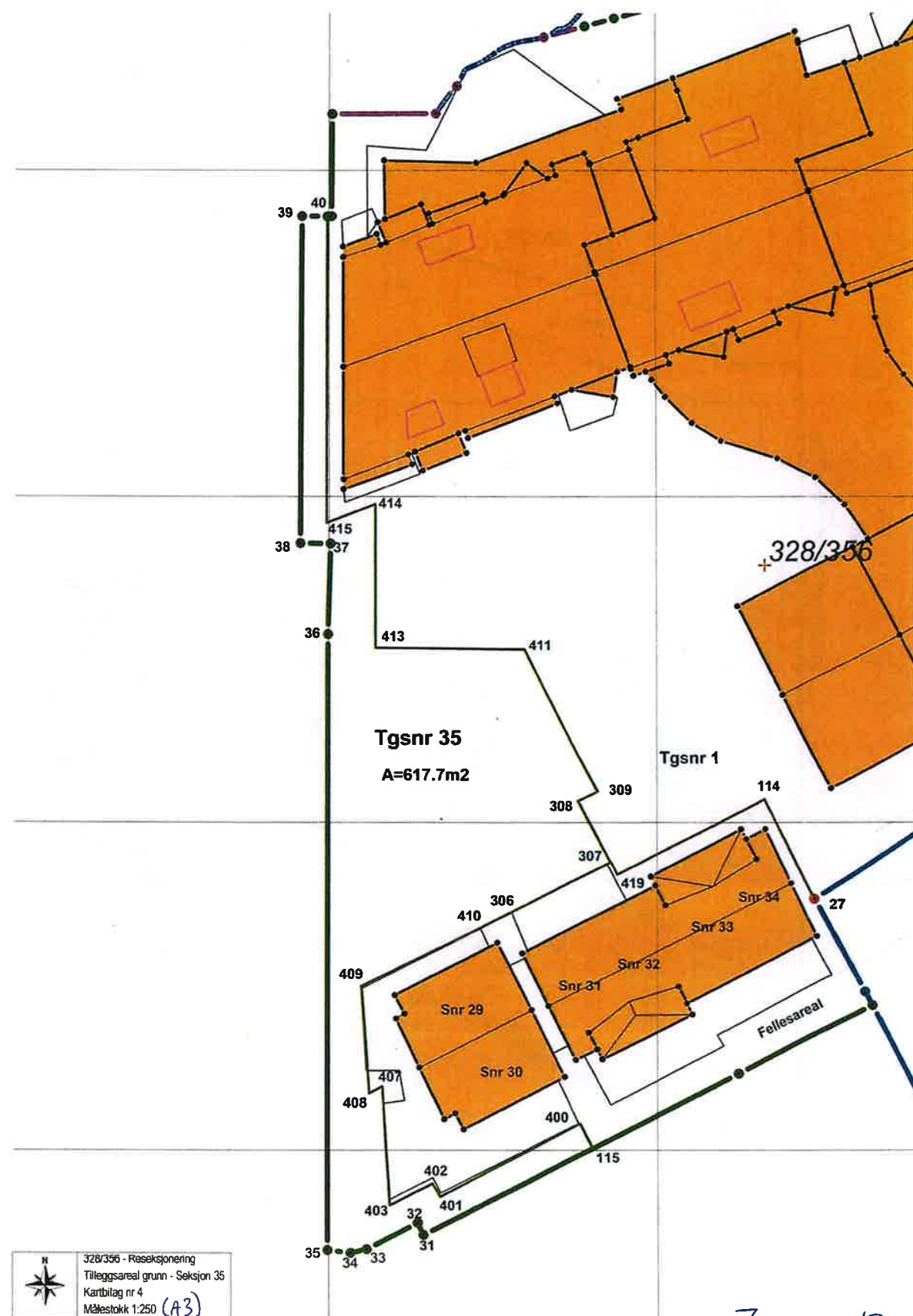


Side 3 av 13



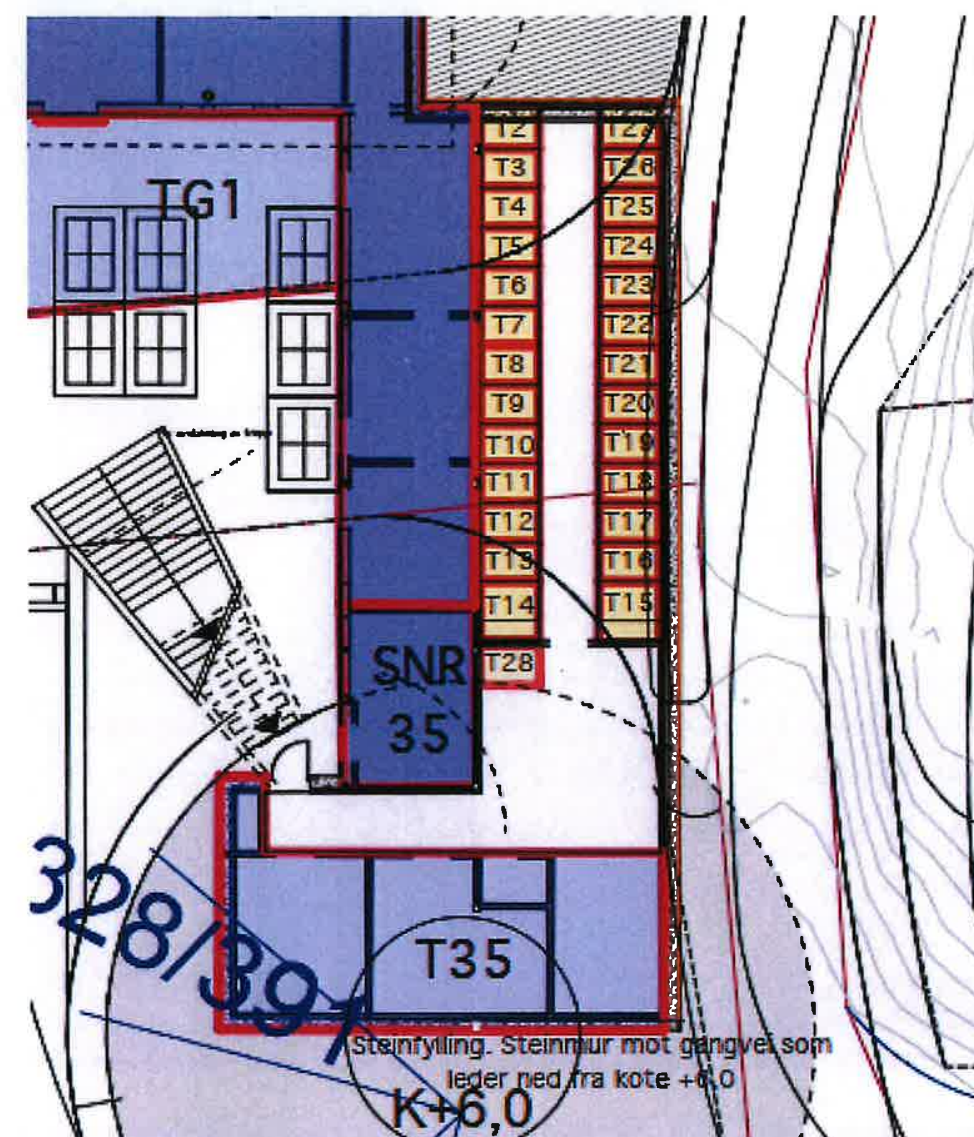
Side 4 av 13

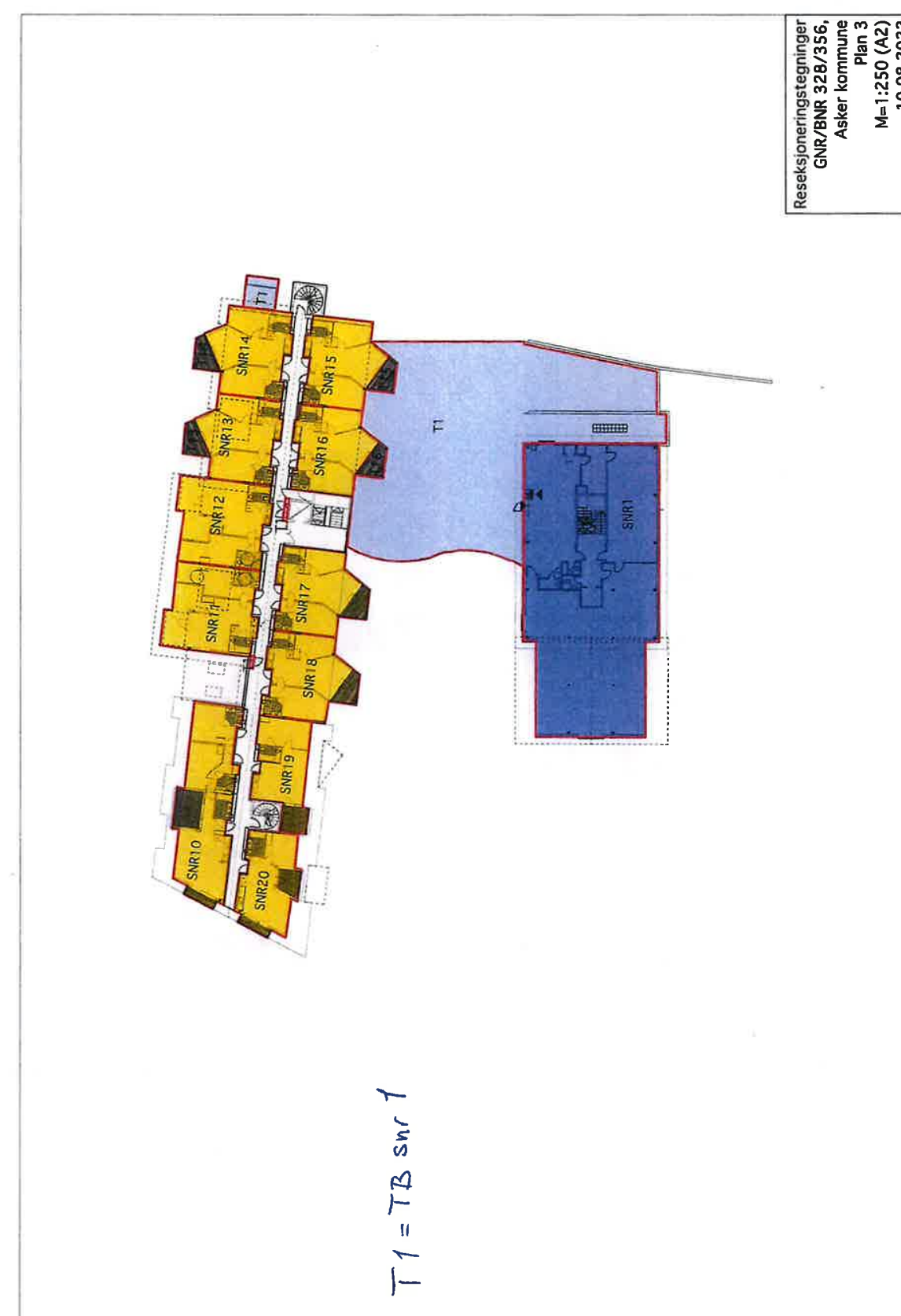
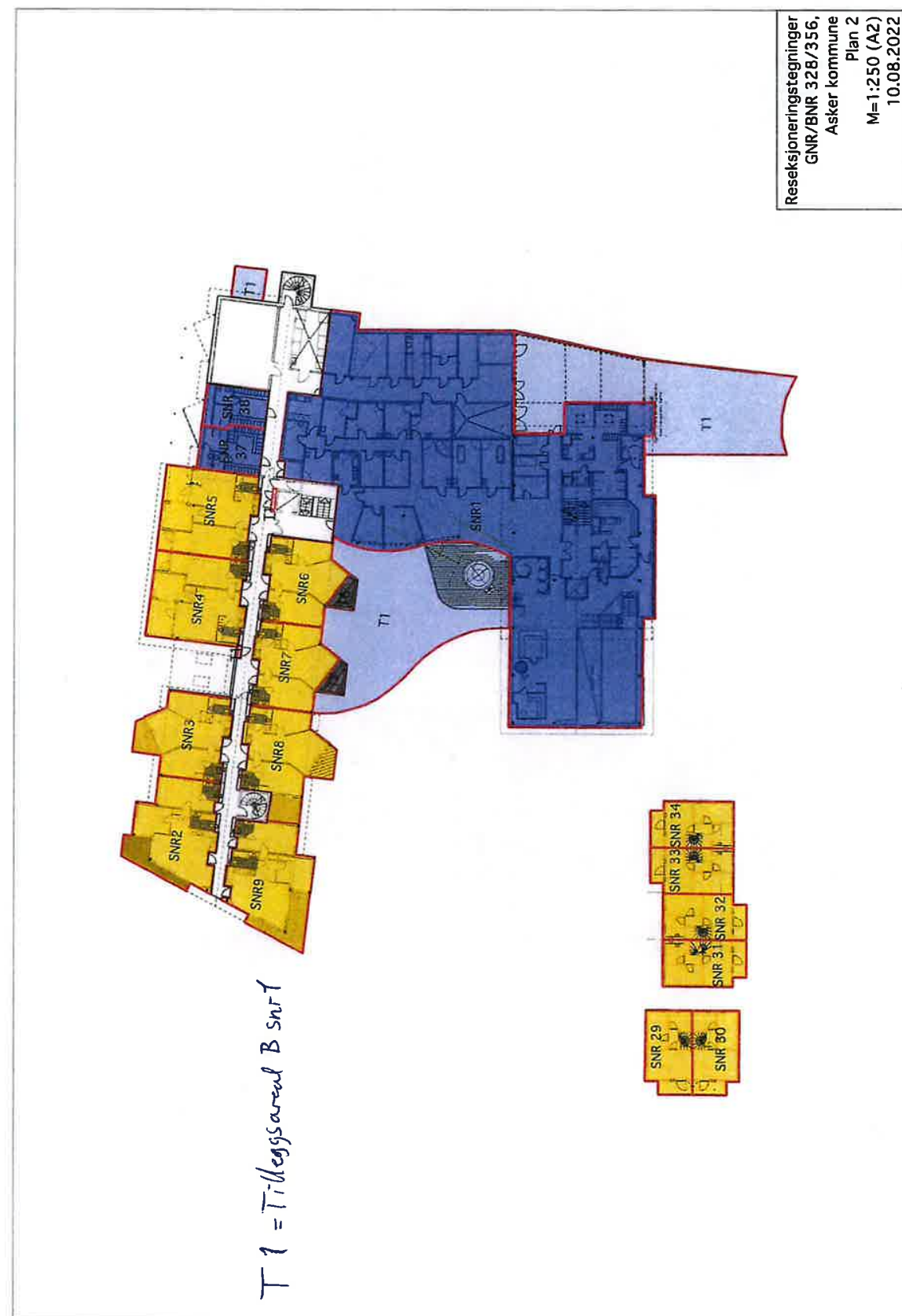


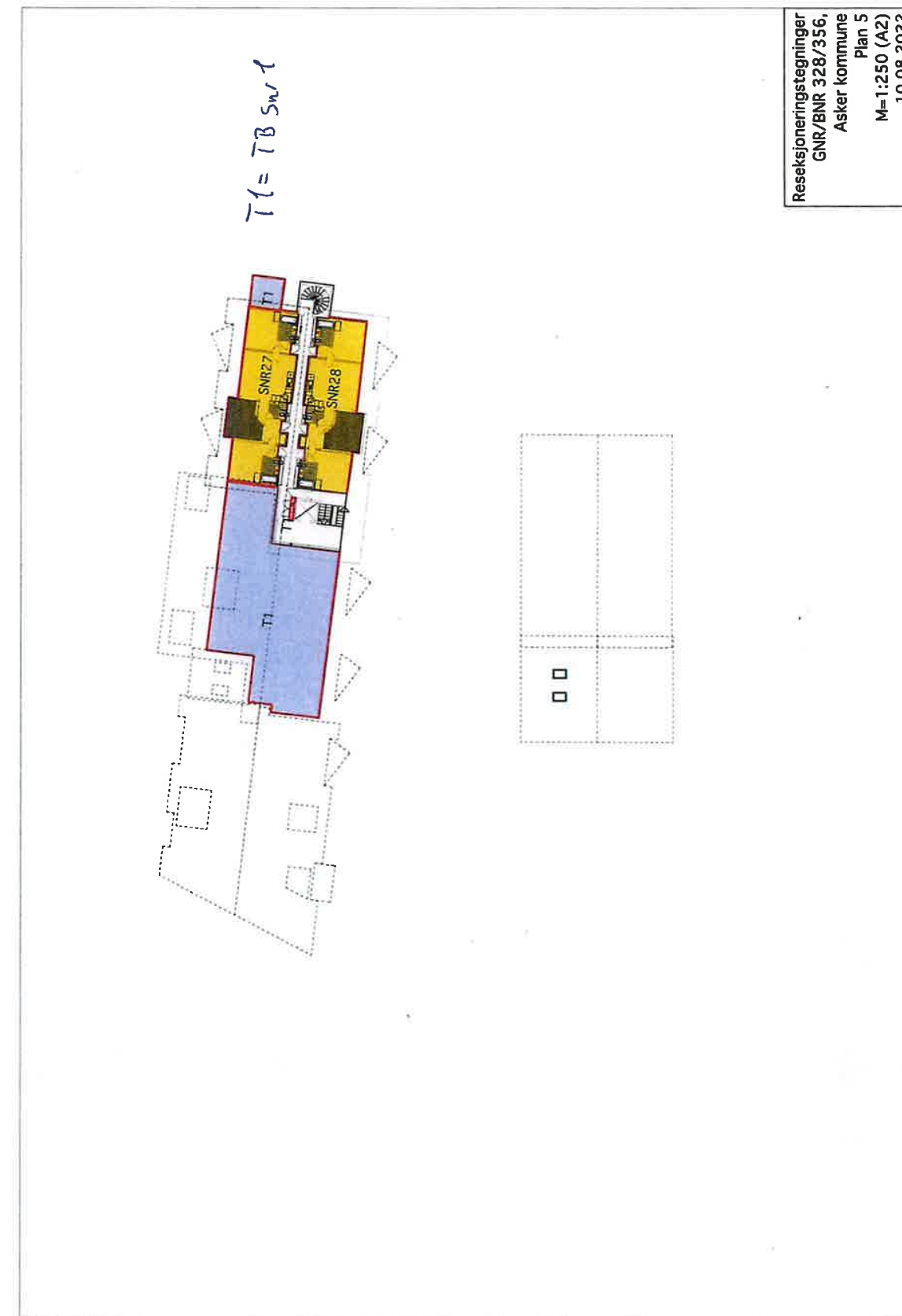
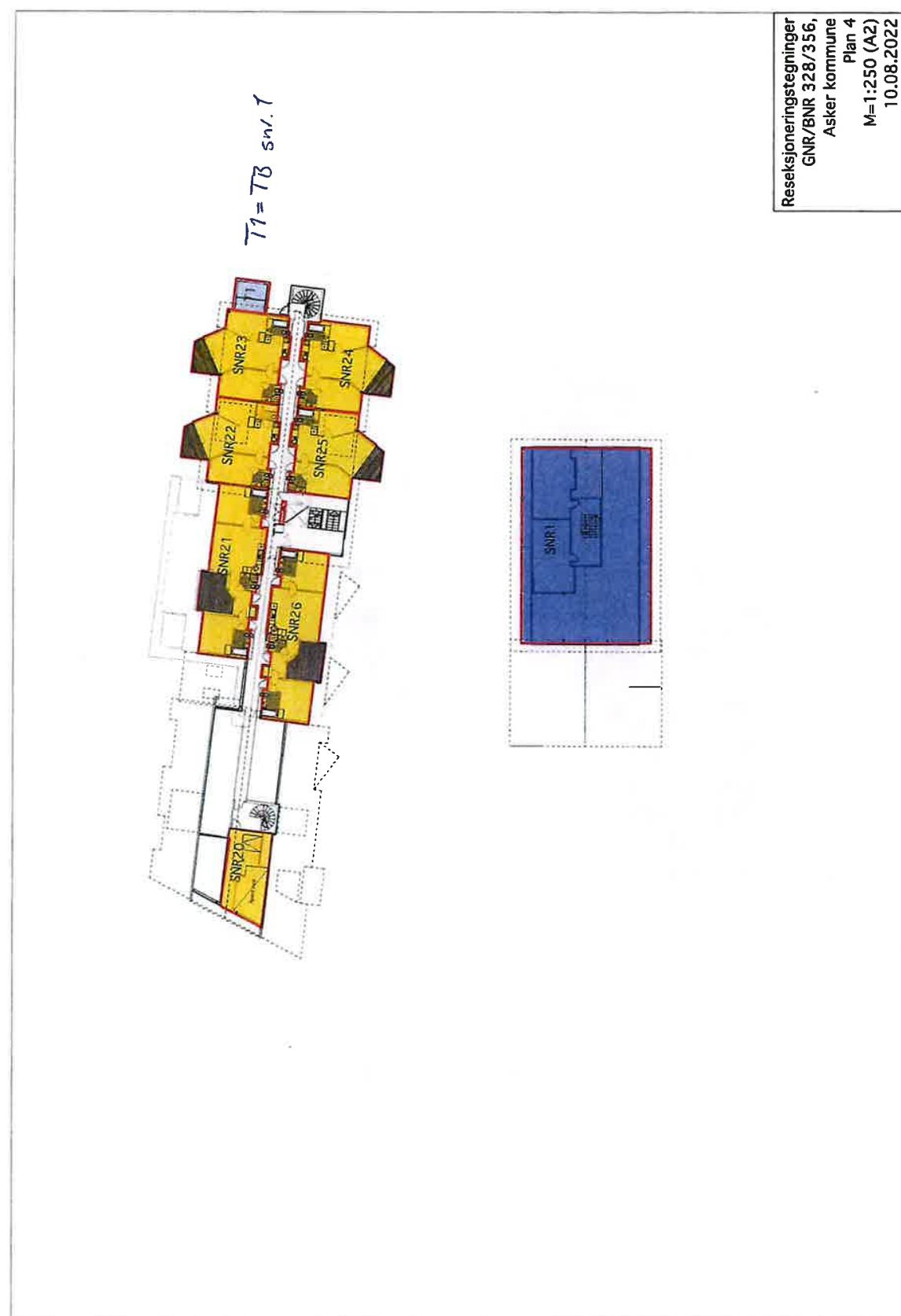




Utsnitt av plan 1 som viser boder tydeligere – tillegg til tegning side 9 av 13









Gjensidige tilbyr tre ulike pakkeløsninger:

HUS	LEILIGHET	HYTTE
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,-	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: 10 990,- Selveier: 12 990,-	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-insekter, 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 **fornyas 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 boligkjøperpakken@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.

Horisontaldelte 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.

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:

- 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 budforhøvelser, 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.
- 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.
- 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.
- Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.
- 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.
- 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.
- 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.
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- 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.



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: _____

Postnr: _____ Sted: _____ Postnr: _____ Sted: _____

Mobil: Tlf: Mobil: Tlf:

E-post: _____ E-post: _____

Dato: _____ Dato: _____

Sign: _____ Sign: _____

Egne notater:

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and extend across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

FREM EIENDOMSMEGLING AVD. SÆTRE

ASKER - Holmsbu - Flott fritidsleilighet i vannkanten - Moderne og innbydende - Parkering - Fjordutsikt - Balkong - 2 bad



Kristoffer Løvlie

Eiendomsmegler MNEF

Nordre Sætrevei 4, 3475 Sætre

97 02 60 23

kristoffer@fremeiendomsmegling.no

Tlf: 32 79 28 80

www.fremeiendomsmegling.no

